

Vuosikertomus 2000

Sponsorda



Sisältö

Sponda lyhyesti	2
Vuoden 2000 tärkeimmät tapahtumat	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	7
Sponda Oyj	9
Kiinteistöliiketoiminta	12
Helsingin kantakaupunki	12
Pääkaupunkiseutu	13
Itäkeskus	14
Logistiikkakiinteistöt	16
Muu Suomi	16
Rahoitus	17
Tilinpäätös	19
Hallituksen toimintakertomus	19
Osakkeet ja osakkeenomistajat	23
Konsernituloslaskelma	25
Konsernitase	26
Konsernin rahoituslaskelma	28
Sponda Oyj:n tuloslaskelma	29
Sponda Oyj:n tase	30
Sponda Oyj:n rahoituslaskelma	32
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	33
Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot	35
Tunnusluvut	42
Tunnuslukujen laskentakaavat	43
Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi	44
Tilintarkastuskertomus	44
Corporate governance	46
Yhtiön hallinto ja johto	47
Henkilöstö	48
Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta	50
Tietoja osakkeenomistajille	56
Yhteystiedot	

Ilmainsuilla Sponda, konserni tai yhtiö tarkoitetaan koko Sponda-konsernia. Sponda Oyj:llä tarkoitetaan konsernin emoyhtiötä.

City Center. Spondan omistaman Makkaratalon ympäristössä liikkuu päivittäin 150 000 ihmistä.

Spondan strategia

1

Sponda omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla.

Sponda tarjoaa omistajilleen parhaan mahdollisen tuoton ja säilyttää ja kasvattaa heidän sijoitustensa arvoa.

Sponda on haluttu yhteistyökumppani osakkaille, rahoittajille, henkilöstölle, asiakkaille ja alihankkijoille.



Sponda lyhyesti

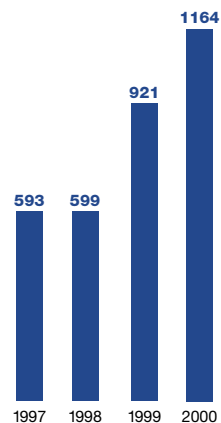
Kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia toimitilakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailla liikepaikoilla. Spondan kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo oli vuoden 2000 lopussa 8400 miljoonaa markkaa ja vuokrattava pinta-ala noin 900 000 m². Spondan nettovuokratuotoista 90 % saadaan pääkaupunkiseudulta.

Konsernin tunnusluvut 31.12.2000

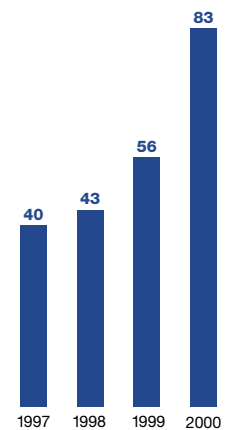
	2000	1999
Osakekohtainen oma pääoma, mk	35,48	35,16
Osakekohtainen varallisuus, e	9,00	7,80
Tulos/osake, mk	2,16	2,41
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,5	6,0
P/E-luku	10,9	9,6
Omavaraisuusaste, %	42	46
Nettovelkaantumisaste, %	133	113
Osinko, mk *)	1,50	1,00
Osinko tuloksesta, %	69,4	41,5
Efektiiivinen osinko, %	6,4	4,3
Osakekannan markkina-arvo, mrd. mk	1,9	1,7

*) Hallituksen esitys

Kiinteistöomaisuus,
milj. e



Nettotuotto,
milj. e



Vuoden 2000 tärkeimmät tapahtumat

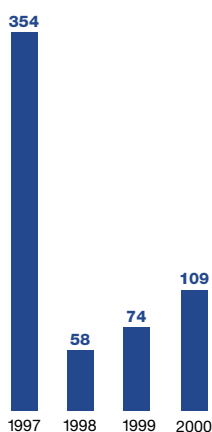
Sponda hankki vuoden aikana logistiikka-kiinteistöyhtiö Castrum Oyj:n omistukseensa kahdessa erässä: solmituilla osakevaihtosopimuksilla omistusosuus nousi 14.3.2000 66%:iin ja 29.11.2000 94,7%:iin Castrumin osakepääomasta ja äänimäärästä. Yhtiö on konsolidoitu 1.4.2000 alkaen Spondan tulokseen.

Sponda-konsernin vuoden 2000 tilikauden voitto oli 168,8 milj. mk (175,0), josta omaisuuden myyntivoittoja oli 19,0 milj. mk (13,8). Liikevaihto oli 650,7 milj. mk (440,9) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 410,6 milj. mk (281,3), jossa kasvua oli 45,9%. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 17,7% ja oli 218,9 milj. mk (186,0).

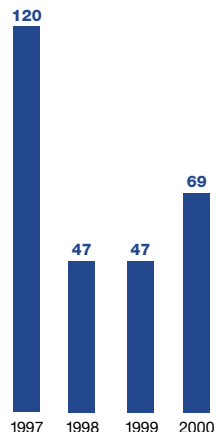
Hallitus esittää osingoksi 1,50 mk/osake eli 50% enemmän kuin edellisenä vuonna.

Suomen ja Pohjoismaiden suurimmasta Kauppakeskus Itäkeskuksesta tulee Euroopan suurimpia: 8500 m²:n laajennus ja 5000 m²:n liiketilojen uudistus valmistuvat lokakuussa 2001. Vuokrattava pinta-ala on laajennuksen jälkeen 94000 m². Laajennusosa tuo Itäkeskukseen 500 uutta pysäköintipaikkaa. Uusista tiloista on vuokrattu yli 90% ja laajennusosan nettotuotto nousee 11%:iin.

Liikevaihto,
milj. e



Liiketulos,
milj. e



4 Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2000 Sponda jatkoi kiinteistöomistuksensa maantieteellistä keskittämistä ja on tällä hetkellä Suomen suurin toimitiloja omistava kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan 900 000 m²:n kiinteistöomaisuudesta 90 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla, missä talouden ja väestön kasvunäkymät ovat edelleen suotuisat. Näin ollen kiinteistöjen arvonkehitys näyttää hyvältä.

Toimitusjohtaja Kari Kolun mukaan Spondan näkymät pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla ovat suotuisat.



Valittu strategia on osoittautunut hyväksi, sillä osakekohtainen varallisuus on kasvanut. Spondan osakekohtainen nettovarallisuus on noin 9 euroa ja kasvua edellisvuodesta on 15 %.

Yhtiön hyvä tila ei ole heijastunut osakekurssiin, vaikka se viime vuonna oli parempi kuin HEXin yleisindeksi. Spondan osake on jonkin verran noussut edellisvuoden lukemista, mutta on alle listaushinnan. Kurssi on kuitenkin pysynyt vakaana.

Spondan hallitus esitti osingoksi 1,50 mk osakkeelta. Osinko on korkea ja kuvastaa Spondan hyviä näkymiä pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla vuonna 2001. Nykypörssikurssilla Spondan osake antaa noin 6 %:n verottoman osinkotuoton.

Spondan liikevoitto ja liikevaihto kasvoivat lähes 50 % eli kasvoimme kannattavasti.

Voitto ennen veroja kasvoi 180 milj. mk:sta 220 milj. mk:aan, kasvua oli siis noin viidennes.

Vuokraustoiminnan tulos parani edellisvuodesta ja vuokrat ovat edelleen nousussa.

Spondan tilatarjonta laajeni, kun Sponda osti logistiikka-kiinteistöihin erikoistuneen Castrumin. Suuruuden ekonomia mahdollistaa paremmat neuvottelulähtökohdat, kun

puhutaan rahoituksesta, huoltosopimuksista, rakentamisesta. Samoin alan pätevin henkilöstö hakeutuu Spondaan, sillä kiinteistösijoitusalan suurimmalla yhtiöllä on tarjota mielenkiintoisia ja haastavia tehtäviä.

Kiinteistöjen hallinnointipalvelu osakkeenomistajalle

Spondan toimintatapa hallinnoida kiinteistöjä toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella ja jokaiselle kiinteistölle nimeetään kiinteistöpäällikkönsä. Spondan ja vuokralaisen välinen kanssakäyminen sujuu ilman välikäsiä ja asiakas saa heti tarvitsemansa tiedon. Kiinteistöjen hallinnointi on palvelu, jonka tuotamme osakkeenomistajalle.

Spondan kiinteistöpäälliköt vastaavat omien kiinteistöjensä vuokrauksesta, ylläpidosta sekä osallistuvat niiden hallintoon. He vastaavat erikseen sovittavista rakennuttajatehtävistä, jollaisia ovat mm. uudisrakentaminen, peruskorjaus sekä vuokralaisten tarvitsemat korjaus- ja muutostyöt. Tavoitteena on hoitaa kiinteistöliiketoiminta tehokkaasti ja siten, että tuloksena ovat markkinaehtoiset vuokrat.

Kiinteistöjen vuokraus perustoiminta

Kiinteistösijoituksen perustoiminta on kiinteistöjen vuokraus. Vuokrasopimuksella sovitaan tilakohtainen kassavirta ja aika. Spondan kiinteistöistä tulevan nettovuokran perusteena on kiinteistöpäällikköiden hyvä tietoisuus alueensa markkinavuokrasta, oma kattava asiakasverkosto ja yhteistyökykyiset kiinteistövälittäjät sekä keskinäinen toimiva tiimityö. Pääkaupunkiseudun markkinatietous syvenee ja oikea vuokrataso voidaan asettaa suuremmalla asiantuntemuksella.

Hyvän nettovuokran saaminen edellyttää, että kiinteistöissä on suunnitelmallinen elinkaarialous. Kattava elinkaarialous vaatii kiinteistökohtaiset toimintasuunnitelmat, jotka pohjautuvat kiinteistöjen kuntoarviointeihin ja huoltokirjoihin. Spondan kiinteistökannan keskitetty sijainti, nopea päätöksenteko matalassa organisaatiossa, kuntoarviot ja huoltokirjat mahdollistavat kustannustehokkaan elinkaaren. Keskitetyn sijainnin ansiosta Spondan kiinteistöyhtiöt pystyvät ostamaan palveluita ja hyödykkeitä edullisesti.

Spondan painopiste isoissa yksiköissä pääkaupunkiseudulla

Vuoden aikana Sponda on myynyt kiinteistöjä, jotka joko sijaintinsa tai kokonsa puolesta eivät kuulu yhtiön painopistealueeseen. Spondan tärkein kiinteistö, Kauppakeskus Itäkeskus, on laajennustyöstä huolimatta tehnyt hyvää tulosta ja kuluvan vuoden lopulla, juuri sopivasti joulumyyntiin,

avaamme uuden osan. Laajennustyö on hieman jäljessä aikataulusta, mutta tilanvuokraus on edennyt hyvin.

Näkymät

Spondan painopistealue, pääkaupunkiseutu, on edelleen niukan tarjonnan alue. Vaikka uutta toimistotilaa on rakenteilla, ei kysyntä tule vielä tyydytetyksi.

Kauppakeskus Itäkeskuksen näkymät ovat lupaavat ja laajennus on jo 90%:sesti vuokrattu.

Kiitän Spondan osakkeenomistajia yritystä kohtaan osoittamastaan luottamuksesta. Samoin kiitän erinomaista henkilökuntaamme hyvästä työpanoksesta ja joustavuudesta, joka mahdollisti Castrumin logistiikkakiinteistöjen nopean integroitumisen Spondaan. Uskon Spondaan yrityksenä ja siihen, että tulemme edelleen olemaan kiinteistösijoitusyhtiöiden kärjessä.

Kari Kolu
Toimitusjohtaja



ETLAn mukaan maailman ja Suomen talous ovat ohittaneet suhdannehuipun vuoden 2000 aikana. Suomessa BKT:n ennustetaan kasvavan 4,5 % vuonna 2001. Inflaation arvioidaan alenevan 2%:iin, mikäli öljyn hinta laskee ja euro vahvistuu. Suomessa veronkevennykset, palkan korotukset ja työllisyyden paraneminen lisäävät ennusteen mukaan ostovoimaa 4%:iin vuonna 2001. Euroopan keskuspankin ohjaukorko oli vuoden 2000 joulukuussa 4,75 % ja korkojen ei arvioida lähiaikoina nousevan.

Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n mukaan pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vuokrataso on edelleen ollut nousussa. Vajaakäyttöaste (vacancy rate) oli Catellan mukaan keväällä 1,3 %. Tilojen kysyntä ylittää tarjonnan eikä rakentaminen riitä täyttämään vajetta. Vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla on uudistutuotannosta huolimatta laskenut viimeisen vuoden aikana.

Sponda mukana alan benchmarkingissa

Sponda on Kiinteistötalouden instituutin (KTI) jäsen ja osallistuu aktiivisesti alan kehitystoimintaan. Tähän kuuluvat mm. kiinteistöindeksi, kiinteistöliiketoiminnan perussanasto, vuokra- ja kustannus-benchmarking.

KTI:n ja kiinteistöomistajayritysten kiinteistöindeksi mittaa kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotoista lisätynä kiinteistöjen markkina-arvojen muutoksella. Kiinteistöindeksissä vuodelta 2000 on mukana 25 suurta kiinteistönomistajaa yli 50 mrd. mk:n arvoisella kiinteistömässällä, mikä on noin 30 % markkinoilla olevasta toimitilakannasta.

Kiinteistöliiketoiminnan perussanasto on yksi osatulos KTI:n kehityshankkeesta Kiinteistöjohton markkinainformaatiopalvelujen kehittäminen. Sanastolla pyritään yhtenäistämään käsitteitä, jotta markkinainformaatiota voidaan paremmin hyödyntää.

KTI:n vuokratietokanta antaa informaatiota uusien ja vallitsevien vuokrasopimusten neliövuokrien tunnusluvuista ja niiden kehityksestä, markkinoilla solmittujen vuokrasopimusten sisällöistä ja ehdoista ja omien tilojen menestymisestä vuokramarkkinoilla. Syksyllä 2000 vuokratietokannassa oli tiedot noin 25 000 toimitilasta yhteensä yli 50 kaupungissa.

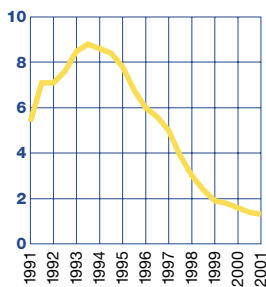
Sponda on kustannus-benchmarking-järjestelmässä, joka on tarkoitettu Suomeen kiinteistöjen käytön ja ylläpidon kustannusten hallintaan. Siinä kerätään vuosittain tietoja toteutuneista kustannuksista ja tiedoista laskettavien tunnuslukujen avulla tuotetaan vertailu- ja markkinainformaatiota kiinteistönomistajien käyttöön. Kustannus-benchmarkingiin osallistui vuonna 2000 yhteensä 50 kiinteistönomistajaa 2 200:lla kiinteistöllä.

Sponda EPRA:n perustajajäsen

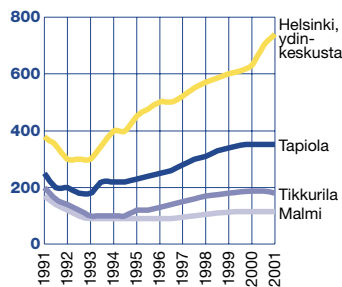
Sponda on eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden yhdistyksen European Public Real Estate Associationin (EPRA) perustajajäsen vuodesta 1999.

EPRA:n strategia sisältää 4 perustavoitetta. Liitto pyrkii kehittämään eurooppalaista kiinteistösijoitussektoria, edistämään yhteisiä toimintaperiaatteita raportoinnissa ja toimimaan yhteistyössä eri valtioiden lainlaattijoiden kanssa. EPRA:n tavoite on lisätä informaatiota, joka antaa jäsenistölle tietoa markkinatilanteesta ja EPRA:n toiminnasta. EPRA:n julkaisemat indeksisarjat julkaistaan reaaliajassa ja ne ovat saatavissa Amsterdamin Euronext.com-osoitteesta.

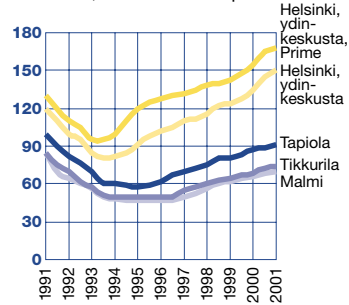
Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla, %



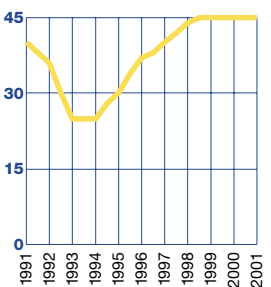
Liiketilöiden vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Toimistotilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Teollisuus- ja varastotilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, mk/m²/kk, uudet vuokrasopimukset



Bulevardi 1. Spondan omistamat neljä toimitalotaloa Mannerheimintielle Bulevardin kulmasta Uuden Suomen taloon muodostavat kustannustehokkaan kokonaisuuden.

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi, 2/2001



Sponda on Suomen suurin toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Sen kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8 400 milj. mk. 90 % Spondan nettovuokratuotoista saadaan pääkaupunkiseudulta.

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt, joka käsittää pääasiallisesti Castrum Oyj:n kiinteistöomaisuuden. Spondan kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 894 412 m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 313 830 m² (35,1 %), liiketiloja 116 750 m² (13,0 %), hotelleja 21 243 m² (2,4 %) ja logistiikkakiinteistöjä 442 589 m² (49,5 %). Kiinteistöistä saatava nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli vuoden lopussa 7,6 % ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 6 900 milj. mk. Sponda omistaa yhteensä 96 kohdetta. Spondalla oli vuoden lopussa rakennusoikeutta maa-alueisiin 81 000 m² ja uudisrakentamis- ja kehityskohteisiin 11 500 m².

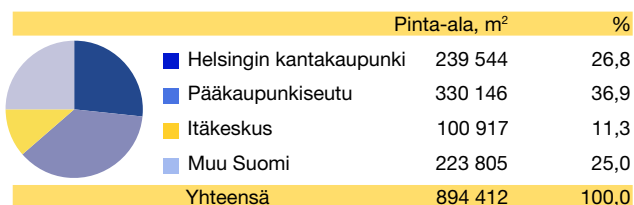
Vuokrattava pinta-ala 31.12.2000

Kiinteistön tyyppi



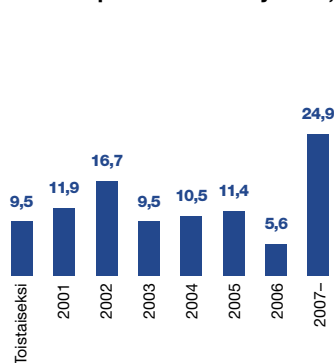
Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kiinteistön sijainti



Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

Vuokrasopimusten erääntyminen, %



Eteläesplanadi 21. Lähes 9 000 m²:n kiinteistöä kutsutaan Bensowin taloksi sen aiemmin omistaneen pankkiiriliikkeen mukaan.

Spondan kiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2000, Mmk

	Yhteensä	Helsinki kantakaupunki	Pääkaupunki- seutu	Itäkeskus	Castrum 1.4.–31.12.2000	Muu Suomi
Vuokratuotot	650,7	270,4	85,5	154,8	121,1	18,9
Ylläpitokulut	-157,6	-62,4	-17,5	-43,8	-28,9	-5,0
Nettovuokratuotot	493,1	208,0	68,0	111,0	92,2	13,9
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.2000 ¹⁾	6 696,1	3 352,3	758,7	1 181,9	1 217,9	185,3
Investoinnit 2000	480,4	162,9	132,9	137,2	23,8	23,6
Myyntit 2000	-179,9	-59,4	-27,9	0,0	-40,0	-52,6
Poistot	-76,7	-34,2	-9,0	-13,2	-18,6	-1,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2000	6 919,9	3 421,6	854,7	1 305,9	1 183,1	154,6
Vuotuinen nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.2000	7,6 %	6,1 %	8,0 %	8,5 %	10,4 %	9,0 %
Uushankinnat	287,6	116,1	127,0	35,6	0,0	8,9
Rakentaminen	131,6	5,0	3,2	92,6	16,5	14,3
Kunnossapito	28,8	17,8	2,6	3,7	4,3	0,4
Vuokralaisparannukset	32,4	24,0	0,1	5,3	3,0	0,0
Investoinnit	480,4	162,9	132,9	137,2	23,8	23,6
Kunnossapito (aktiivat)	28,8	17,8	2,6	3,7	4,3	0,4
Kunnossapito (tuloslaskelma)	29,1	15,5	3,6	7,2	2,1	0,7
Yhteensä	57,9	33,3	6,2	10,9	6,4	1,1
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	32,4	24,0	0,1	5,3	3,0	0,0
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	12,0	4,2	2,1	2,8	2,7	0,2
Yhteensä	44,4	28,2	2,2	8,1	5,7	0,2

¹⁾ Kirjanpitoarvoissa 1.1.2000 on huomioitu vähemmistöjen laskentatavan muutos

Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2000, %**Kiinteistön tyyppi**

Toimisto	96,4
Liiketila	96,3
Teollisuus-/varastotila	95,6
Hotelli	100,0
Keskiarvo	96,3

Kiinteistön sijainti

Helsingin kantakaupunki	97,8
Pääkaupunkiseutu	93,1
Itäkeskus	96,6
Muut	98,3
Keskiarvo	96,3

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kiinteistö pääoman muutosten vaikutus tuloslaskelmaan 2000

	Myydyt kiinteistöt	Ostetut kiinteistöt
Vuokratuotot	3,5	9,5
Ylläpitokulut	1,3	3,0
Nettovuokratuotot	2,2	6,5

Kauppakeskus Itäkeskus.
Kauppakeskuksen bulevardia
koristavia vesipylväitä ihailee
vuosittain yli 20 miljoonaa kävijää.



Kiinteistöliiketoiminta

Helsingin kantakaupunki

Sponda omistaa 26 kiinteistöä Helsingin kantakaupungissa, joista 13 sijaitsee Ydinkeskustassa, 7 Kantakaupungissa ja 6 Kantakaupungin reuna-alueilla. Koko Helsingin kantakaupungin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 %, nettovuokratuotot 208,0 milj. mk (153,9 Mmk) ja pinta-ala noin 239 500 m². Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 3 400 milj. mk.

Synergiaedut ydinkeskustassa

Ydinkeskustan kiinteistöt sijoittuvat lähelle toisiaan siten, että synergiaetuja voidaan hyödyntää niiden hallinnoinnissa. Mannerheimintien alku entiseen Uuden Suomen taloon asti muodostaa arvokkaan 4 toimistotalon kokonaisuuden ja toisella puolella katu on Eteläesplanadi 22 eli niin sanottu Bensowin talo. Unioninkatu, Kluuvikatu, Keskuskatu, Kasarminkatu, Kaivokatu, Arkadiankatu ja kaikki muutkin Spondan omistamat Ydinkeskustan kiinteistöt sijaitsevat noin puolen kilometrin säteellä Helsingin keskipisteestä Rautatietorilla.

Makkaratalo on Helsingin kaupungin kiistellyimpiä rakennuksia. Noin 30 000 m²:n toimistotalokompleksi on julksivunsa arkkitehtonisen ratkaisun, betonimakkaran, takia tullut niin suuren yleisön kuin pilapiirtäjienkin huomion kohteeksi. Makkaratalon mahdollisuuksia kauppakeskukseksi tutkitaan ja rakennuksen ympäristö on osa Helsingin kaupungin kävelykeskustan laajentamissuunnitelmaa.

Kiinteistöhankinnat ja -myynti

Sponda osti vuoden 2000 aikana Makkaratalon vähemmistö-osuudet ja omistaa sen nyt 100 %:sesti. Sen lisäksi Sponda hankki 1 300 m² Kaivokadun Tunneli Oy:stä, joka yhdistää Makkaratalon ja Rautatieaseman. Polar Kiinteistöjen osuus käsitti 1 600 m²:n toimistotilat Kaivokatu 8:ssa, Tasavalta Myymälät Oy:n osuus n. 270 m²:n myymälä- ja varastotilan ja Osuumeijerien Eläkekassan osuus n. 640 m²:n osuuden ravintolatilasta.

29.5.2000 Sponda osti Lauttasaressa Itälahdenkatu 20:ssa sijaitsevan 4 700 m²:n toimistotalon 19 milj. mk:illa Osuumeijerien Eläkekassalta.

29.2.2000 Sponda myi omistamansa Kiinteistö Oy Yrjönkatu 16 eli Dianankulman koko osakekannan 71 milj. mk:illa Svenska folkskolans vänner -yhdistykselle. Kiinteistössä oli myös asuntoja, jotka eivät kuulu Spondan ydinalueeseen. Kaupasta kirjautui noin 9 milj. mk:n voitto. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala oli noin 3 400 m².

Vuokralaisparannukset

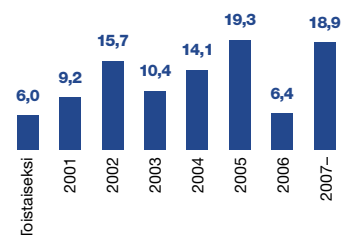
Spondan omistaman Seurahuoneen talon eli Kaivokatu 12:n toimisto-osan peruskorjaus valmistuu toukokuussa 2001. Korjauksen kustannukset noussevat noin 19 milj. mk. Uusittuihin tiloihin muuttaa Conventum Oyj.

Seurahuoneen talo on Helsingin arvokkaimpia rakennuksia. Vuonna 1911 Armas Lindgrenin vakuutusyhtiö Kalevalle suunnittelema rakennus edustaa suomalaista kansallisromanttista arkkitehtuuria. Osa huoneiden sisustuksista on Museoviraston suojelema ja peruskorjaus toteutetaan asian tuntijoiden kanssa yhteistyössä.

Kantakaupungin alueella on peruskorjattu toimistokiinteistöjä yhteensä 41,8 milj. mk:lla. Helsingissä Lönnrotinkatu 28:ssa tehtiin noin 1 100 m²:n perusparannus, jossa kiinteistön kellari ja 1. kerros muutettiin digitaalisen kuvankäsittelyn ääni- ja kuvastudioiksi. Korjauksen kokonaiskustannukset olivat 7 milj. mk.

Kantakaupungin reuna-alueilla Pasilassa valmistui Rata-pihantie 11:n vuokralaisparannus (1 500 m²), jonka kustannusarvio oli noin 6 milj. mk.

Vuokrasopimuksien erääntyminen, %
Helsingin kantakaupunki



Pääkaupunkiseutu

Sponda omistaa pääkaupunkiseudulla yhteensä 330 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Sponda keskittää omistustaan Espoon Hightech-alueeseen ja Vantaan Airport Cityyn. Espoon Tapiolan alue on Pohjois-Euroopan suurin huipputeknologian osaamiskeskus. Suomen toiseksi suurin kaupunki Espoo on täynnä monia mahdollisuuksia ja ihmisläheistä teknologiaa.

Vantaalla Helsinki-Vantaan lentoaseman ja siihen liittyvien palvelujen kehittäminen on tärkeä osa pääkaupunkiseudun gateway-strategiaa. Tarkoituksena on tehdä seutu entistä paremmaksi sijoittumispaikaksi yrityksille, jotka pyrkivät hyödyntämään alueen edullista asemaa Itä- ja Länsi-Euroopan välisenä porttina.

Pääkaupunkiseudun nettovuokratuotot olivat 68 milj. mk ja 13,8 % koko Spondan nettovuokratuotoista. Taloudellinen vuokrausaste oli 93,1 % ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 850 milj. mk.

Kiinteistöhankinnat ja -myynti

Sponda hankki Castrumin logistiikkakiinteistöjen lisäksi kiinteistöjä pääkaupunkiseudulla yhteensä 121 milj. mk:lla.

17.1.2000 Sponda Oyj osti Aktia Säästöpankki Oyj:ltä Espoosta Sinimäentie 14 toimisto- ja varastokiinteistön Fastighets Ab Blåbackavägen 14. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 6 100 m², velaton kauppahinta 37 milj. mk ja nettotuotto ostohetkellä 3,7 milj. mk/vuosi. Kiinteistö sijaitsee samalla alueella kuin Spondan jo omistama toimistorakennus Sinikalliontie 10.

29.5.2000 Sponda Oyj osti Osuusmeijerien Eläkekassalta toimistotalon Espoon Mäkkylästä Kalkkipellontie 2.

Mäkkylän toimistotalon hinta oli 21 milj. mk ja pinta-ala n. 3 800 m².

14.6.2000 Sponda Oyj osti Tamro Oyj:ltä 63 milj. mk:lla Vantaan Sähkötieltä logistiikkakiinteistön, jonka pinta-ala on 11 000 m². Kiinteistö sijaitsee Spondan tytäryhtiön Castrum Oyj:n omistaman tontin ja kodinkoneliike Gigantin vieressä.

2.10.2000 Sponda myi Kiinteistö-sijoitus Oyj Cityconille Espoossa Kiinteistö Oy Ulappatorin koko osakekannan, jonka velaton kauppahinta oli noin 25 milj. mk.

Uudishankkeet

Spondan toimistotaloprojekti Sirius I:n kaava lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää Robert Huberin tiellä hyväksyttiin kesäkuun lopussa. Rakennusoikeudeksi vahvistui 17 200 m², josta uutta rakennusoikeutta on 11 000 m².

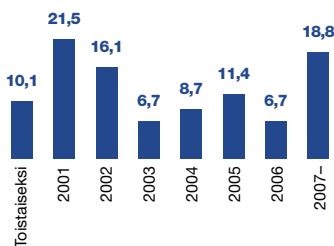
Tapiolassa Pohjantien rakennuslupa hyväksyttiin 29.6.2000 ja toteuttamistaan odottavan toimistotalon vuokrattava pinta-ala tulee olemaan 5 700 m². Pohjantien tontilla olevat rakennukset on purettu ja rakennustyöt aloitettaneen kesällä.

Leppävaarassa sijaitsevan Komentajakatu 3:n kaavoitusso- pimus allekirjoitettiin 30.6.2000 ja tontille on mahdollista rakentaa 10 000 m²:n toimistotalo. Komentajakatu 3-5:stä vapautui 4 400 m² toimistotilaa tammikuun 2001 lopussa, ja yhdistettynä rakennettavaan uudisrakennukseen Spondalla on mahdollisuus tarjota suurta kokonaisuutta, jollaisista on ollut puutetta.

Vuokralaisparannukset

Espoossa sijaitsevan Mäkkylän toimistotalon perusparannus käsittää noin 3 900 m² ja sen alustava kustannusarvio on 12 milj. mk. Rakennus on muuttovalmis maaliskuussa 2001 ja vuokralaiset ovat Arrow Finland Oy ja TietoEnator Applications Oy.

**Vuokrasopimuksien erääntyminen, %
Pääkaupunkiseutu**



Itäkeskus

Pohjoismaiden ja Suomen suurin kauppakeskus Kauppakeskus Itäkeskus kasvaa edelleen ja lukeutuu syksyllä valmistuvan laajennuksen jälkeen suurimpiin kauppakeskuksiin Euroopassa. Vuokrattava pinta-ala on 85 000 m² ja laajennuksen jälkeen 94 000 m². Toimistotalot ja Puhoksen ostoskeskuksen liikkeet mukaan luettuna Spondalla on Itäkeskuksessa yhteensä 101 000 m². Laajennusosa tuo Itäkeskukseen 500 uutta pysäköintipaikkaa ja noin 30 uutta vaatetus-, vapaa-ajan ja kodintekniikkaliikettä täydentämään Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksen tarjontaa.

Nettovuokratuotot olivat 111 milj. mk ja 22,5% koko Spondan nettovuokratuotoista. Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 96,6% ja kiinteistön kirjanpitoarvo oli noin 1 300 milj. mk.

Vuonna 2000 kauppakeskuksen liikkeiden myynti oli yhteensä 1 582 milj. mk (1 542 Mmk) ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 2,6%. Alueen kauppapaikkojen kysyntä on pysynyt hyvänä.

Kauppakeskuksen laatutason nostoon ja kaupalliseen uudistumiseen käytettiin noin 3 milj. mk. Stockmannin tavaratalon 1. kerroksen miesten osasto sai 460 m² lisää tilaa. Ravintolamaailman saniteettitilat ja lastenhoituhuone peruskorjattiin.

Kauppakeskuslaajennus valmistuu lokakuussa 2001

Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennus valmistuu vuoden 2001 lokakuussa. Laajennusosa on noin 8 500 m² ja lisäksi uusitaan vanhoja tiloja noin 5 000 m². Kustannusarvio on 170 milj. mk ja uusittavien tilojen 30 milj. mk. Vuokratuotto tulee uusissa tiloissa olemaan 11% hankintahinnalle.

Laajennusosan yrittäjien arvioidaan lisäävän kauppakeskuksen liikkeiden myyntiä noin 280 milj. mk:lla. Vuoden 2001 alussa laajennusosan liiketiloista oli vuokrattu 93%.

Laajennusosan on suunnitellut arkkitehtitoimisto Hyvä-mäki-Karhunen-Parkkinen ja pääarkkitehti on Jukka Karhunen. Rakennuksen julkisivu koostuu metallilevyistä, jotka muodostavat puoliläpäisevän suomumaisen pinnan ja takaa pilkkottaa kauppakeskusmaailma.

Kauppakeskuksesta yli 10 hehtaarin talvikaupunki

Kauppakeskus on todellinen talvikaupunki bulevardineen ja ravintolamaailmoineen. Varsinainen pääbulevardi, jota koristavat vesipylväät ja aidot, monta metriä korkeat limoviikunat, päättyy laajennusosan toriaukeamaan eli piazzaan. Suihkulähteen ympärille sijoittuvat kahvilat ja ravintolat muodostavat uuden kohtauspaikan. Siellä ovat Fazerin mannermainen konditoriakahvila, Robert's Coffeen erikoiskahvi- ja teemyymälä cafeterioineen, J&R Lehtosen korkeatasoinen lounasravintola ja koko perheen amerikkalaistyylinen wokka pikalounasravintola. Tilava McDonaldsin ravintola tulee samoin palvelemaan lapsiperheitä.

Piazzan viihtyvyyttä levähdyskeitaana lisää hyvä näkyvyys kahden kerroksen myymälöihin, sillä aukeaman punertava graniittilattia on puolisen metriä muuta tasoa alempana. Kattoa kannattavat viistot, mattapintaiset teräspilarit ja 30 metriä korkea lasikupu kohoo majakkamaisena maamerkinä. Kolmella rinnakkaisella maisemahissillä pääsee pysäköinnistä suoraan liiketiloihin ja näin jokaisesta 5 kerroksessa sijaitsevasta pysäköintitasosta on lyhyt etäisyys sisätiloihin.

Koko perheen ostokset saman katon alta

Kauppakeskus Itäkeskuksessa on tällä hetkellä yrittäjiä yhteensä 190 ja näistä noin 40 myy asusteita. Kauppakeskus Itäkeskus profiloituukin koko perheen vaatettajana. Uusia yrittäjiä ovat mm. norjalainen Dressmann, joka on miesten vaatteisiin ja asusteisiin erikoistunut ketju, tanskalainen miestenliike Carnet, ruotsalainen urheiluvaatteita ja -välineitä markkinoiva Stadium sekä kodintekstiiliketju Hemtex.

Aktiivinen yrittäjäyhdistys

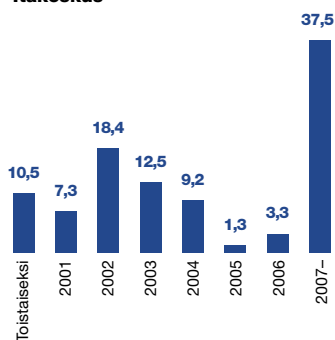
Kauppakeskus Itäkeskuksessa on perustamisvuodesta 1984 toiminut aktiivinen yrittäjäyhdistys, jossa kaikki yli 190 yrittäjää ovat mukana. Yhdistyksen markkinointibudjetti v. 2000 oli 6 milj. mk ja neljäsosan siitä maksoi kiinteistön omistaja Sponda.

Kiinteistöomistus kauppakeskuksen läheisyydessä kasvanut

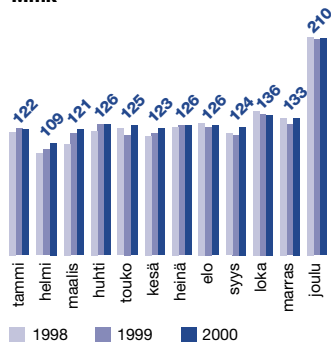
Sponda on lisännyt kiinteistöomistustaan kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä ja sijaintia voidaan hyödyntää kiinteistöjen hallinnoinnissa. Sponda omistaa nyt kokonaan toimistotalon Itäkatu 11:ssä, kun Sponda osti 3.10.2000 Antilooppi Oy:n ja yksityishenkilön omistamat vähemmistöt 2 505 m² (31 %) ja 190 m² (2 %) yhteensä 16,5 milj. mk:lla. Toimistotalon kokonaispinta-ala on noin 8 200 m² ja ostettujen huoneistojen nettotuotto oli ostohetkellä noin 1,5 milj. mk vuodessa.

2.10.2000 Sponda Oyj osti Kiinteistösjoiitus Citycon Oyj:lta Puotinharjun Puhos Oy:n osakkeita (2 200 m²) ja omistaa nyt 20 % Puhoksen ostoskeskuksesta toisella puolella Turunlinnantietä.

**Vuokrasopimuksien eräntyminen, %
Itäkeskus**



**Itäkeskuksen liikkeiden myynti,
Mmk**



Logistiikkakiinteistöt

Sponda-konsernissa Castrumin kiinteistöt käsitellään yhtenä Logistiikkakiinteistöjen liiketoiminta-alueena.

Castrum on Pohjoismaiden johtava logistiikkakiinteistö-yhtiö. Noin 70 % Castrumin kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Logistiikkakiinteistöt monipuolistavat sijaintinsa ja kokonsa puolesta Spondan tilatarjontaa. Castrumin tulos on konsolidoitu Spondan tulokseen 1.4.2000 alkaen.

Logistiikkakiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 92,2 milj. mk ja ne muodostivat 18,7% koko Spondan nettovuokratuotoista. Taloudellinen vuokrausaste oli 94,6% ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1180 milj. mk. Logistiikkakiinteistöjä oli vuoden lopussa 51 ja niiden pinta-ala oli 440 000 m².

Suurempiin kiinteistöihin pääkaupunkiseudulla

Sponda luopuu strategiansa mukaisesti alle 10 milj. mk:n ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevista kohteista. Vuoden 2000 aikana myytiin yhteensä 11 kiinteistöä 43 milj. mk:lla.

Logistiikkakiinteistöorganisaatiota muutettiin siten, että kiinteistöpäälliköiden vastuualuetta laajennettiin ja kiinteistöhallinto ja muut tehtävät yhdistettiin. Kiinteistöpäälliköt hoitavat itsenäisesti liiketoiminta-alueensa markkinoinnin, vuokraustoiminnan, alihankkijasopimukset ja vuokralaisyhteydet. Taloushallinnon järjestelmät yhdistettiin Spondan toimintoihin touko–kesäkuussa. Castrumista siirtyi yhteensä 10 henkilöä Spondan palvelukseen ja logistiikkakiinteistöjen kiinteistöjohtajaksi nimitettiin Lea Jokinen. Sponda sai konserniinsa alan erityispiirteet osaavan henkilöstön ja vahvistusta taloushallinnon tehtäviin.

Synergiaedut

Tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla hyvillä liikepaikoilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevilla varasto- ja logistiikkakiinteistöillä on kasvava merkitys mm. Internetkaupan kehittymisen myötä. Kiinteistökannan kasvu mahdollistaa paremmat synergiaedut rahoituksessa ja kiinteistöjen ylläpidossa.

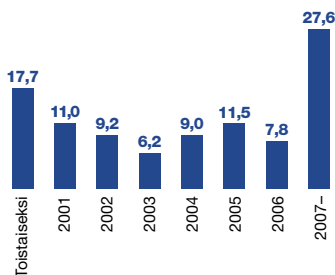
Castrum poistuu Helsingin Pörssin päälisalta vuoden 2001 aikana.

Vuokralaisparannukset

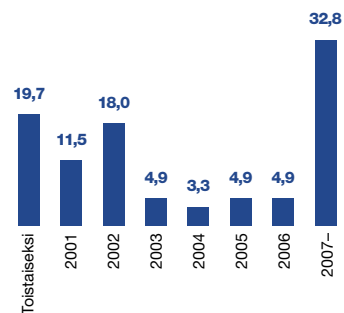
Logistiikkakiinteistöjen osalta Konalan Yrityskeskuksesta Ruosilantie 14:ssä tehtiin 15 milj. mk:n varaston peruskorjaus Tech Data Finland Oy:lle. Muita suurempia korjauksia ja rakennusprojekteja oli Nastolassa Kouvolantie 227:ssä 1 200 m²:n lisärakennus.

Muu Suomi

**Vuokrasopimusten erääntyminen, %
Logistiikkakiinteistöt**



**Vuokrasopimusten erääntyminen, %
Muu Suomi**



Spondan rahoituspolitiikan tavoite on vähentää operatiivisesti toiminnasta johtuvia rahoitusriskejä ja varmistaa rahan riittävyys mahdollisimman alhaisin kustannuksin.

Tavoite lainasalkun korkosidonnaisuudessa on 3 vuotta ja keskimääräisessä laina-ajassa yli 4 vuotta. Kiinteäkorkoisilla sopimuksilla ja taseen ulkopuolisilla korkoinstrumenteilla pidetään vähintään 50 %:n suojausaste.

Sponda-konsernin rahoitus vastaa lainauksesta ja kassahallinnasta ja rahoitusriskeistä. Sitä säätelevät rahoitus-sopimukseen asetetut kovenantit, jotka koskevat muun muassa vakuuksien käyttöä, rahoittajien tasa-arvoa ja eräitä taloudellisia tunnuslukuja.

Rakenne

Spondan rahoitusrakenne on yksinkertainen ja joustava. Eri periodeihin sijoitetut erääntymiset vähentävät jälle-rahoitusriskiä ja lisäävät hallittavampaa rakennetta. Hajauttamalla rahoituksen lähteet varmistetaan rahan saatavuus.

Lainoista 36 % oli kiinteäkorkoisia. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta on suojattu 914 milj. mk:n arvoisilla korkokatto- ja koronvaihtosopimuksilla, joiden markkina-arvo vuodenvaihteessa oli 21,5 milj. mk.

Castrumin hankinta rahoitettiin pääosin suunnatuilla osakeanneilla. Sovituista luottolimiiteistä on käyttämättä 98 milj. euroa.

Uudet rahoitusinstrumentit

Yhtiön velkasalkku kehittyi voimakkaasti viime vuoden aikana, kun 3 uutta rahoitusinstrumenttia otettiin käyttöön.

3.2.2000 Sponda Oyj allekirjoitti 100 milj. euron yritystodistusohjelman. Ohjelmalla hallinnoidaan lyhytaikaista rahoitusta ja alennetaan korkokustannuksia.

6.4.2000 Sponda Oyj laski liikkeeseen sarjamuotoisen joukkovelkakirjalainan, jonka enimmäismäärä on 150 milj. euroa. Laina laskettiin liikkeeseen Spondan Oyj:n 250 milj. euron joukkovelkakirjaohjelman alla. Ohjelmalla lisättiin uusia rahoittajia ja kasvatettiin korkosidonnaisuusajaa.

28.11.2000 Sponda Oyj allekirjoitti 9 kansainvälisen pankin kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta (Term Loan Facility). Luotto on suuruudeltaan 195 milj. euroa. Järjestely on voimassa 5 vuotta ja sillä uudelleen rahoitettiin pääosin Castrumin luottoja.

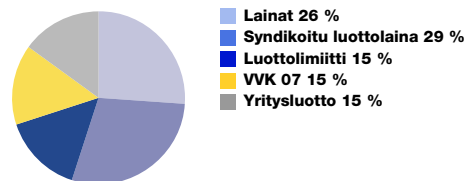
Rahoituksen tunnusluvut

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6 % (46,3 %). Korollista velkaa oli 3 893,0 milj. mk (3 054,3) ja nettomääräiset korkokustannukset 191,5 milj. mk. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 4,4 (3,4) vuotta ja keskiporkko 5,6 (4,6) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika oli 2,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokate oli 2,5. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12 %.

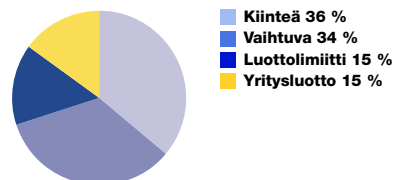
Tavoitteet

Spondan rahoituksen tärkeimpiä tavoitteita ovat lainasalkun riskin tasapainottaminen, uusien instrumenttien ja rahoittajien lisääminen ja vakuudettomassa rahoituksessa pysyminen.

Instrumentit



Korkumuodot





Sponda-konsernin vuoden 2000 tilikauden voitto oli 168,8 milj. mk (175,0), josta omaisuuden myyntivoittoa oli 19,0 milj. mk (13,8). Liikevaihto oli 650,7 milj. mk (440,9) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 410,6 milj. mk (281,3), jossa kasvua oli 45,9%. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 17,7% ja oli 218,9 milj. mk (186,0). Hallitus esittää osingoksi 1,50 mk/osake.

Vuokraustoiminnan tulos ennen myyntivoittoa oli 150,0 milj. mk, mikä oli 7,0% pienempi kuin vuoden 1999 tulos 161,2 milj. mk. Spondan kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8370 milj. mk ja taseen loppusumma 7046,6 milj. mk. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 53,30 mk (9,0 euroa), jossa kasvua 15,0%. Oma pääoma per osake oli 35,48 mk (35,16). Tulos/osake oli 2,16 mk (2,41).

Rahoitus

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6% (46,3%). Korollista velkaa oli 3893,0 milj. mk (3054,3) ja nettomääräiset korkokustannukset 191,5 milj. mk. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 4,4 (3,4) vuotta ja keskiporko 5,6 (4,6)%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokate oli 2,5. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12%.

Toimintaympäristö

ETLAn mukaan suhdannehuippu on ohitettu ja Suomessa arvioidaan BKT:n kasvun lisääntyvän 4,5% vuoden 2001 aikana. Etlä ennustaa inflaation alenevan 2%:iin ja ostovoiman lisääntyvän 4%:iin.

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vuokrataso on edelleen ollut nousussa. Vajaa käyttöaste (vacancy rate) oli Catella Kiinteistökonsernilla Oy:n mukaan syksyllä 1,4%. Tilojen kysyntä ja tarjonta ovat alkaneet tasapainottua.

Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöjen arvioitu markkina-arvo vuoden 2000 lopussa oli 8370 milj. mk. Yhtiö on arvioinut kiinteistöt Kiinteistötalouden instituutin (KTI) laskemaa kiinteistöindeksiä varten.

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt, joka käsittää pääasiallis-

serniin kuuluu yhteensä 96 kiinteistökohteita, joista 26 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 47 kohdetta, joista Itäkeskus on oma liiketoiminta-alueensa. Lisäksi Sponda omistaa 23 kohdetta muun Suomen alueella. Yhteenlaskettu pinta-ala on 894 412 m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 313 830 m² (35,1%), liiketiloja 116 750 m² (13,0%), hotelleja 21 243 m² (2,4%) ja logistiikkakiinteistöjä 442 589 m² (49,5%).

Kiinteistöjen lisäksi Sponda omistaa 8 tonttia, joista 6 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 2 Tampereella. Rakennus-oikeutta pääkaupunkiseudulla on yhteensä n. 73 700 m² ja Tampereella n. 7 300 m². Vantaan Airport Cityssä rakennus-oikeutta on 57 500 m² ja Espoossa 16 200 m².

Vuokralaisparannukset

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2000 olivat 28,8 milj. mk ja aktivoituiden vuokralaisparannukset, jotka ovat vuokrasopimusten solmimiseen liittyviä peruskorjauksia, olivat 32,4 milj. mk.

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettotuotto oli 493,1 milj. mk ja kirjanpitoarvo 6,9 mrd. mk. Spondan liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 42,2%, Itäkeskus 22,5%, Pääkaupunkiseutu 13,8% ja Logistiikkakiinteistöt (Castrum) 18,7%. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 2,8%.

Kauppakeskus Itäkeskus

Kauppakeskus Itäkeskuksesta tulee Euroopan 10 suurimman kauppapaikan joukkoon lukeutuva kauppakeskus, kun 8 500 m²:n laajennustyö vuoden 2001 syksyllä valmistuu. Kauppakeskuksen uudisosan lisäksi uusitaan vanhoja tiloja noin 5 000 m².

Vuonna 2000 kauppakeskuksen liikkeiden myynti oli yhteensä 1 582 milj. mk (1 542 Mmk) ja kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 2,6%.

Myyntin kasvua häytti uudisosan rakentaminen sekä pula pysäköintipaikoista, joista osa jäi työmaan alle. Lisäksi liikkeiden myyntiä vähensi noin 5 000 m²:n myymälätilojen uusinnat laajennuksen yhteydessä.

Castrumin osto

Sponda hankki omistukseensa Castrum Oyj:n kahdessa erässä. Sponda sopi 14.3.2000 nostavansa omistusosuutensa 65,9%:iin Castrumin kaikista osakkeista. Kaupat toteutettiin 3.4.2000 sen jälkeen, kun Spondan yhtiö-

kokous 27.3.2000 hyväksyi ne. Sponda maksoi kaupan osakeannilla, joka suunnattiin myyjille, jolloin 5 Castrumin osakkeella myyjät saivat 1 Spondan osakkeen. Kokonaiskauppahinta vastasi julkistuspäivää edeltävän päivän kursilla n. 29 miljoonaa euroa. Castrumin tulos konsolidoitiin Spondan tulokseen 1.4.2000 lähtien.

29.11.2000 solmituilla osakevaihtosopimuksilla Sponda Oyj osti Vakuutusosakeyhtiön Henki-Sammon, Vakuutusosakeyhtiö ST Internationalin ja Kesko Oyj:n omistamat Castrum Oyj:n osakkeet. Spondan ylimääräisen yhtiökokouksen 14.12.2000 hyväksynnän jälkeen Sponda omisti 94,7 % Castrumin osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakevaihtojen jälkeen Spondan omistusosuus Castrumissa nousi yli 90 %:iin osakkeista ja äänistä. Sponda Oyj:n arvopaperimarkkinalain mukainen lunastustarjous Castrum Oyj:n osakkeista ja optiotodistuksista päättyi 18.1.2001. Lunastustarjouksen hyväksyivät osakkeenomistajat, jotka edustavat yhteensä 3761143 osaketta eli noin 4,9 % Castrumin osakkeista ja äänistä, ja Spondan omistusosuus nousi 99,6 %:iin Castrumin osakkeista ja äänistä.

Sponda tulee vaatimaan osakeyhtiölain mukaista lunastusta niiden Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten osalta, jotka eivät ole Spondan omistuksessa.

Osakeyhtiölain mukaisen lunastusmenettelyn jälkeen Sponda tulee hakemaan Castrumin osakkeiden ja optiotodistusten noteerauksen lopettamista Helsingin Pörssin päälliställä.

Spondan muut kiinteistöhankinnat

Castrumin lisäksi Sponda hankki kiinteistöjä vuoden 2000 aikana yhteensä 272 milj. mk:lla.

29.5.2000 Sponda Oyj osti loput Makkarataloon kuuluvaista Kaivokatu 8:sta yhteishintaan 74 milj. mk, yhteensä n. 2500 m², ja omistaa nyt Makkaratalon 100 %:sesti.

Sponda osti Helsingin kantakaupungista toimistotalon Lauttasaaresta ja 40 % Kaivokadun Tunneli Oyj:n osakkeista.

Sponda osti Pääkaupunkiseudulta toimistokiinteistöt Sinimäentie 14:stä ja Espoon Mäkkylästä.

Itäkeskuksesta Sponda osti vähemmistöt Itäkatu 11:sta ja Puotinharjun Puhos Oyj:n osakkeita.

Sponda osti logistiikkakiinteistöt Vantaan Sähkötieltä ja Turun Rieskalähteentieltä.

Spondan kiinteistömyynnit

Sponda myi kiinteistöjään vuoden 2000 aikana yhteensä 196,5 milj. mk:lla. Myydyt kiinteistöt sijaitsevat Spondan painopistealueiden ulkopuolella tai ovat kooltaan niin pieniä,

ettei synergiaetuja niiden hallinnoinnissa voida saavuttaa.

29.2.2000 Sponda myi omistamansa Kiinteistö Oy Yrjönkatu 16 eli Dianankulman koko osakekannan 71 milj. mk:lla Svenska folkskolans vänner -yhdistykselle. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 3400 m².

30.6.2000 Sponda Oyj myi Tamrock Oy:n Eläkesäätiölle Kanta-Tampellan alueella Tampereella sijaitsevan Kiinteistö Oy Koskipajun koko osakekannan 48,5 milj. mk:lla.

2.10.2000 Spondan Espoossa omistaman Kiinteistö Oy Ulappatorin koko osakekanta siirtyi Cityconille. Velaton kauppahinta oli noin 25 milj. mk.

19.10.2000 Sponda myi logistiikkakiinteistön Turusta Rieskalähteentieltä 10 milj. mk:lla Toptronics Oy:lle. Lisäksi Castrum myi kiinteistöjä yhteensä 11 kpl 43 milj. mk:lla. Myytyjen kohteiden yhteispinta-ala oli 28485 m² ja ne sijaitsivat Hangossa, Helsingissä, Hyvinkäällä, Kirkkonummella, Kouvolassa, Lahdessa, Oulussa, Tampereella ja Valkeakoskella.

15.1.2001 Sponda Oyj myi Tampereella Hämeenkatu 23:ssa sijaitsevan noin 8000 m²:n toimistotalon Tampereen Puhelin Oyj:n Eläkesäätiölle 70,5 milj. mk:lla.

Konsernirakenne ja sen muutokset

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen pääosin kokonaan omistamista tytäryhtiöistä, joista kaikki Tamsoil Oy:tä ja Castrum Oyj:tä lukuun ottamatta ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Huomattavimmat tytäryhtiöt ovat Castrum Oyj, Kauppakeskus Itäkeskus Oy ja Tamsoil Oy.

Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.–31.12.2000 oli 49 (32) henkilöä, mistä määrästä emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 33 (25) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 52 (37) henkilöä, joista 34 (29) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 8499602 mk. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 1334650 mk. Konsernissa palkkoja maksettiin 14322985 mk, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 3156486 mk ja muun henkilöstön palkat 11166433 mk.

Hallituksen kokoonpano

Yhtiökokous valitsi edelleen hallituksen jäseniksi seuraavat henkilöt: puheenjohtajaksi diplomi-insinööri, ekonomi Anssi Soila, varapuheenjohtajaksi finanssineuvos Jarmo Väisänen, Valtiovarainministeriö, ja jäseniksi toimitusjohtaja Heikki Bergholm, Lassila & Tikanoja Yhtymä, toimitus-

johtaja Kari Inkinen, Kapiteeli Oy, lakiasian johtaja Harri Pynnä, Fortum Oyj, ja hallituksen puheenjohtaja Pertti Voutilainen, Metso Oyj.

Tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi Sponda Oyj:n varsinaisiksi tilintarkastajiksi KPMG Wideri Oy Ab:n ja KHT Raija-Leena Hankosen sekä varatilintarkastajaksi KHT Tiina Torniaisen.

Corporate Governance

Spondan hallituksen vuonna 1999 vahvistama työjärjestys on edelleen voimassa ja se noudattaa Keskuskauppa-kamarin ja Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliiton (TT) antamia Corporate Governance -suosituksia. Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Osakkeiden kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 2000 paremmin kuin HEX yleisindeksi ja päätöskurssi oli 31.12.2000 3,95 euroa eli 23,49 mk. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 324 milj. euroa eli 1,9 mrd. mk.

Osakepääoma

Spondan yhtiökokouksen 27.3.2000 päätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osakepääomaa alennettiin omia osakkeita mitätöimällä ja korotettiin suunnatulla uusmerkinnällä 3.4.2000. Suunnatun uusmerkinnän seurauksena Suomen valtion omistus Spondassa laski 49,1 %:iin.

Spondan ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 peruutti yhtiökokouksen 27.3.2000 hallitukselle myöntämän valtuutuksen hankkia yhtiön omia osakkeita. Yhtiökokouksen 14.12.2000 päätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osakepääomaa alennettiin omia osakkeita mitätöimällä ja korotettiin suunnatulla uusmerkinnällä 18.12.2000.

	Osakepääoma, mk	Osakkeiden lkm, kpl
31.12.1999		
Yhtiökokous 27.3.2000	363 476 095	72 695 219
Mitätöinti	6 956 325	1 391 265
Uusmerkintä	37 654 040	7 530 808
Ylimääräinen yhtiökokous		
14.12.2000	394 173 810	78 834 762
Mitätöinti	6 366 000	1 273 200
Uusmerkintä	22 105 565	4 421 113
31.12.2000	409 913 375	81 982 675

Omien osakkeiden ostovaltuudet

Sponda Oyj:n hallitus päätti 3.5.2000 varsinaiselta yhtiökokoukselta 27.3.2000 saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Yhtiön omia osakkeita hankittiin 1 391 265 kappaletta.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 11.5.2000 ja osakkeiden hankinnan tuli päättyä 27.3.2001. Spondan ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 peruutti 27.3.2000 hallitukselle myöntämän valtuutuksen hankkia yhtiön omia osakkeita ja valtuutti Sponda Oyj:n hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla.

Yhtiön omia osakkeita hankitaan valtuutuksen mukaisesti enintään 3 000 000 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei ylitä viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 2.1.2001 ja osakkeiden hankinta päättyi 14.12.2001.

Näkymät

Vuokramarkkinat pysyivät vakaina. Spondan tilojen vuokrausaste säilyi korkeana ja vuokraustoiminnasta odotetaan edellisvuotta parempaa tulosta. Tuloksen ennakoidaan paranevan vuonna 2001.

Yhtiökokous ja osinko

Spondan Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 28. maaliskuuta klo 14.30 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2000 1,50 mk/osake.

Sponda Oyj Hallitus



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2000 oli 409913375 mk ja osakkeiden lukumäärä 81 982 675 kpl. Osakkeen nimellisarvo oli 5 mk.

Osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä, pörssierä on 200 ja kaupankäyntitunnus SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeenomistajat

Osakkeenomistajia 31.12.2000 oli yhteensä 6304 kpl. Ulkomaalaisia osakkeenomistajia oli 16,0 %.

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Helsingin Arvopaperipörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.2000 Sponda Oyj:n osakkeita 22324687 kpl 87 milj. euron arvosta painotetun keskipörssin ollessa 3,89 euroa. Osakkeen ylin hinta tilikaudella oli 4,30 euroa ja alin 3,65 euroa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2000 oli 4,02 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 317 milj. euroa.

Osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2000

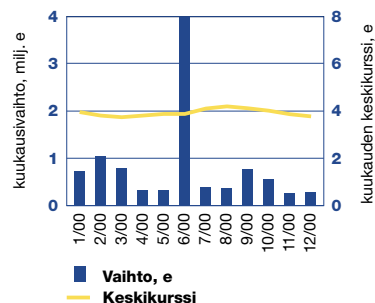
	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Yksityiset yritykset	17 200 063	20,98
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17 426 029	21,26
Valtio	38 709 642	47,22
Julkisyhteisöt	1 814 510	2,21
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 696 600	2,07
Kotitaloudet	4 781 611	5,83
Ulkomaat	354 220	0,43
	<u>81 982 675</u>	<u>100,00</u>

Omien osakkeiden ostovaltuudet

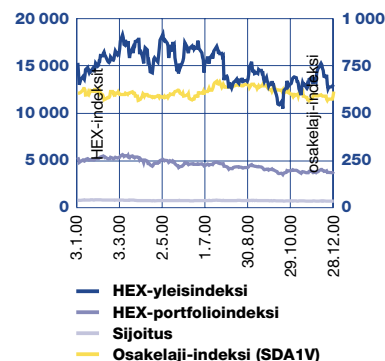
Ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 valtuutti Sponda Oyj:n hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Yhtiön omia osakkeita hankitaan valtuutuksen mukaisesti enintään 3000000 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei ylitä viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankkimisen 2.1.2001 ja osakkeiden hankinta päättyi 14.12.2001.

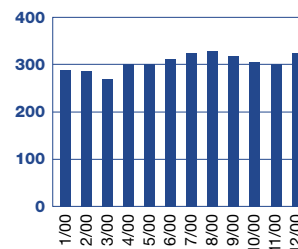
Osakkeen vaihto ja keskipörssi 1.1.–31.12.2000



HEX-indeksit ja osakelaji-indeksi 1.1.–31.12.2000



Osakekannan markkina-arvo, milj. e



Osakkeiden määrän jakautuminen



Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Osakkaita	Omistus- osuus, %	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %	Äänimäärä, kpl	Osuus ääni- määrästä, %
1–100	155	2,46	8 261	0,01	8 621	0,01
101–1 000	4 859	77,08	2 170 614	2,65	2 170 614	2,65
1001–10 000	1 209	19,18	2 434 348	2,97	2 434 348	2,97
10 001–100 000	59	0,94	1 735 237	2,12	1 735 237	2,12
100 001–1 000 000	14	0,22	4 287 334	5,23	4 287 334	5,23
1 000 001–	9	0,13	71 346 521	87,03	71 346 521	87,03
Yhteensä	6 304	100,00	81 982 675	100,00	81 982 675	100,00
Odotuslistalla yhteensä			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			81 982 675	100,00	81 982 675	100,00

20 suurinta osakkeenomistajaa osakelukumäärän perusteella 29.12.2000

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
1. Valtiokonttori	38 689 642	47,2
2. Partita Oy	9 826 499	12,0
3. Fidelity International Limited	3 953 300	4,8
4. Kesko Oy	2 742 223	3,3
5. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	2 582 098	3,1
6. Oy Tamro Ab	2 574 958	3,1
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 134 490	1,4
8. Nokia Oyj	1 044 444	1,3
9. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA	1 000 000	1,2
10. Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	800 000	1,0
11. The English Tearoom Oy Ab	386 800	0,5
12. Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	300 000	0,4
13. Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	244 267	0,3
14. Merita Henkivakuutus Oy	231 600	0,3
15. Eläke-Fennia keskinäinen vakuutusyhtiö	220 000	0,3
16. Aurum henkivakuutusyhtiö	200 000	0,2
17. Vakuutusoy ST Internat	196 667	0,2
18. Vakuutusoy Henki-Fennia	180 000	0,2
19. Kaupallisten ja teknillisten tieteiden tukisäätiö	154 200	0,2
20. Odin Finland	138 800	0,2
Yhteensä	66 599 988	81,2
Muut	15 382 687	18,8
Kaikki yhteensä	81 982 675	100,0

Hallintarekisteröidyt (ulkomaalaiset)
Osakkeenomistajia yhteensä 6 304

12 760 167

15,6

Yhtiön hallitus, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan varamies omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 228 500 kpl. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä oli 0,28 %.

Konsernituloslaskelma

	1.1.–31.12.2000 1 000 mk	1.1.–31.12.2000 1 000 e	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e
LIKEVAIHTO	650 706	109 441	440 895	74 153
Ylläpitokulut	-157 641	-26 513	-111 980	-18 834
Nettovuokratuotot	493 065	82 928	328 915	55 320
Liiketoiminnan muut tuotot	18 966	3 190	13 806	2 322
Henkilöstökulut	17 045	2 867	11 967	2 013
Poistot ja arvonalentumiset	74 278	12 493	47 425	7 976
Liiketoiminnan muut kulut	10 107	1 700	1 991	335
LIKEVOITTO	410 600	69 058	281 338	47 318
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-138	-23	-707	-119
Rahoitustuotot ja -kulut	-191 540	-32 215	-94 622	-15 914
	-191 678	-32 238	-95 329	-16 033
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA	218 922	36 820	186 010	31 285
Tuloverot	-49 248	-8 283	-10 975	-1 846
Vähemmistön osuus	-831	-140		
TILIKAUDEN VOITTO	168 844	28 397	175 035	29 439

Konsernitase

	31.12.2000 1 000 mk	31.12.2000 1000 e	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1000 e
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	10 837	1 823	414	70
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 835 845	308 767	1 508 929	253 784
Rakennukset ja rakennelmat	4 891 581	822 705	3 841 959	646 171
Koneet ja kalusto	32 947	5 541	32 022	5 386
Muut aineelliset hyödykkeet	19 772	3 325	14 267	2 400
	6 780 145	1 140 339	5 397 177	907 741
Sijoitukset				
Osuudet osakkuusyrityksissä	81 646	13 732	44 116	7 420
Omat Osakkeet			22 100	3 717
Muut sijoitukset	40 889	6 877	140 313	23 598
	122 535	20 609	206 528	34 735
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 913 517	1 162 770	5 604 120	942 546
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset	89 147	14 993	38 362	6 452
Rahat ja pankkisaamiset	43 888	7 381	3 414	574
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	133 035	22 375	41 776	7 026
VASTAAVAA YHTEENSÄ	7 046 552	1 185 145	5 645 896	949 572

	31.12.2000 1 000 mk	31.12.2000 1 000 e	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	409 913	68 942	363 476	61 132
Ylikurssirahasto	977 867	164 465	695 040	116 897
Omien osakkeiden rahasto			22 100	3 717
Edellisten tilikausien voitto	1 352 446	227 465	1 290 951	217 122
Tilikauden voitto	168 844	28 397	175 035	29 439
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2 909 070</u>	<u>489 270</u>	<u>2 546 602</u>	<u>428 308</u>
VÄHEMMISTÖOSUUS	19 085	3 210		
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 202 806	538 673	2 204 356	370 746
Lyhytaikainen vieras pääoma	915 592	153 992	894 939	150 518
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>4 118 398</u>	<u>692 665</u>	<u>3 099 294</u>	<u>521 264</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>7 046 552</u>	<u>1 185 145</u>	<u>5 645 896</u>	<u>949 572</u>

Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.2000 1 000 mk	1.1.–31.12.2000 1 000 e	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	410 600	69 058	279 603	47 026
Oikaisut liikevoittoon	64 326	10 819	25 375	4 268
Käyttöpääoman muutos	-25 523	-4 293	304 978	51 294
Saadut korot	3 152	530	480	81
Maksetut korot ja maksut	-166 881	-28 067	-95 757	-16 105
Saadut osingot			12	2
Maksetut verot			-10 973	-1 846
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	285 674	48 047	198 740	33 426
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Ostetut konserniyhtiöt	-201 962	-33 968	-1 141 425	-191 974
Ostetut osakkuusyhtiöt	-37 593	-6 323	-12 370	-2 080
Investoinnit muihin sijoituksiin	-594	-100	-127 604	-21 461
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-210 085	-35 334	-1 035 761	-174 203
Myydyt konserniyhtiöt	196 500	33 049	94 340	15 867
Myydyt osakkuusyhtiöt				
Luovutustulot muista sijoituksista	115	19		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			118 265	19 891
Myönnetyt lainat	-1 739	-292	-2 875	-484
Lainasaamisten takaisinmaksut				
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ	-255 358	-42 948	-2 107 430	-354 444
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	-42 236	-7 104	-21 000	-3 532
Pitkäaikaisten lainojen nostot	963 114	161 984	1 203 396	202 397
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-757 748	-127 444		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-81 668	-13 736	785 007	132 029
Maksetut osingot	-71 304	-11 992	-72 695	-12 226
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	10 158	1 708	1 894 708	318 667
RAHAVAROJEN MUUTOS	40 474	6 807	-13 982	-2 352
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	3 414	574	18 199	3 061
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	43 888	7 381	4 216	709

Sponda Oyj:n tuloslaskelma

	1.1.–31.12.2000 1 000 mk	1.1.–31.12.2000 1 000 e	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e
LIKEVAIHTO	509 499	85 692	294 551	49 540
Liiketoiminnan muut tuotot	15 358	2 583	5 711	960
Henkilöstökulut	10 498	1 766	9 024	1 518
Poistot ja arvonalentumiset	2 701	454	64 678	10 878
Liiketoiminnan muut kulut	165 709	27 870	101 087	17 002
LIKEVOITTO	345 950	58 185	125 472	21 103
Rahoitustuotot ja -kulut	-161 005	-27 079	-43 324	-7 287
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA	184 945	31 106	82 148	13 816
Satunnaiset tuotot			60 459	10 169
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	184 945	31 106	142 607	23 985
Tuloverot	-49 213	-8 277	-11 289	-1 899
TILIKAUDEN VOITTO	135 732	22 829	131 317	22 086

Sponda Oyj:n tase

	31.12.2000 1 000 mk	31.12.2000 1 000 e	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet	15 489	2 605	2 697	454
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 220 145	541 590	2 708 982	455 619
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 887 987	653 913	3 115 452	523 982
Omat osakkeet	0	0	22 100	3 717
Muut sijoitukset	93 472	15 721	102 395	17 222
	7 201 604	1 211 223	5 948 931	1 000 539
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 217 093	1 213 828	5 951 627	1 000 992
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset	20 124	3 385	29 755	5 004
Rahat ja pankkisaamiset	169 515	28 510	78 311	13 171
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	189 638	31 895	108 066	18 175
VASTAAVAA YHTEENSÄ	7 406 731	1 245 723	6 059 693	1 019 168

	31.12.2000 1 000 mk	31.12.2000 1 000 e	31.12.1999 1 000 mk	31.12.1999 1 000 e
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	409 913	68 942	363 476	61 132
Ylikurssirahasto	977 867	164 465	695 040	116 898
Omien osakkeiden rahasto			22 100	3 717
Edellisten tilikausien voitto	1 702 103	286 273	1 684 325	283 283
Tilikauden voitto	135 732	22 829	131 317	22 086
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>3 225 615</u>	<u>542 509</u>	<u>2 896 258</u>	<u>487 116</u>
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 204 267	538 919	2 204 146	370 711
Lyhytaikainen vieras pääoma	976 850	164 294	959 289	161 341
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>4 181 116</u>	<u>703 213</u>	<u>3 163 435</u>	<u>532 052</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>7 406 731</u>	<u>1 245 723</u>	<u>6 059 693</u>	<u>1 019 168</u>

Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.2000 1 000 mk	1.1.–31.12.2000 1 000 e	1.1.–31.12.1999 1 000 mk	1.1.–31.12.1999 1 000 e
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myyntistä saadut maksut	518 885	87 270	288 378	48 502
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	3 859	649	5 313	894
Maksut liiketoiminnan kuluista	-187 277	-31 498	-100 260	-16 863
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	335 467	56 422	193 431	32 533
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-139 685	-23 493	-95 376	-16 041
Saadut osingot liiketoiminnasta	2 161	363		
Saadut korot liiketoiminnasta	3 675	618		
Maksetut välittömät verot			-5 500	-925
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	201 618	33 910	92 555	15 567
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-77 402	-13 018	-1 103 507	-185 597
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-227 261	-38 223	-1 978	-333
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	131 109	22 051	99 327	16 706
Myönnetyt lainat	-772 535	-129 931	-961 952	-161 789
Saadut korot investoinneista			25 053	4 214
Saadut osingot investoinneista			14 958	2 516
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ	-946 089	-159 121	-1 928 099	-324 283
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	-42 236	-7 104	-21 000	-3 532
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 756 114	295 357	1 153 146	193 945
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-732 748	-123 239		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	148 663	25 003	857 516	144 224
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-222 814	-37 475	-20 352	-3 423
Maksetut osingot	-71 304	-11 992	-72 695	-12 226
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	835 675	140 551	1 896 615	318 988
RAHAVAROJEN MUUTOS	91 204	15 339	61 071	10 271
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	78 311	13 171	17 240	2 900
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	169 515	28 510	78 311	13 171

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu markkamääräisenä. Konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelma, tase, ja rahoituslaskelma on esitetty myös euroina käyttäen muuntokerrointa 0,168188.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitiilinpäätös sisältää kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden antamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta.

Tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen niiden hankintahetkestä lähtien tai myyntihetkeen saakka.

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Tällöin tytäryhtiö-osakkeiden hankintamenosta vähennetään konsernin osuus tytäryhtiön hankintahetken omasta pääomasta. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman erotus on kohdistettu hankitun yhtiön omistamaan maa-alueeseen ja rakennukseen. Rakennukseen kohdistuvasta osuudesta tehdään suunnitelman mukaiset poistot.

Castrum-alakonsernin yhdistelyssä syntynyt konserni-reservi on kohdistettu Castrum-alakonsernin kiinteistöomaisuuteen ja sitä tuloutetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitontajako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja ne on esitetty omana eränään.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan on yhdistelty konsernitiilinpäätökseen konsernin omistusosuutta vastaavalla omistusosuudella.

Edellisen tilikauden luvut on muutettu vastaamaan kulu- neen tilikauden konsolidointiperiaatetta.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälke- ken kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konserni- taseessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintameno- on.

Poikkeuksen edelliseen muodostavat As.Oy Runeberginkatu 60 (25,86 % omistusosuus) ja As.Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 % omistusosuus), joita ei ole yhdistelty. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan eikä

se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernis- ta. As. Oy Runeberginkatu 60 ja As. Oy Lönnrotinkatu 28 osakkeita ei rasita velkaosuudet.

Konsernirakenteen muutokset

Sponda Oyj on hankkinut v. 2000 aikana seuraavat kiinteis- töosakkeet:

	Omistus, %
Vantaan Sähkötie 1	100
Koy Sinimäentie 14	100
Koy Itälahti 20	100
Koy Mäkkylän toimistotalo	100

Itäkatu 11:sta ostettiin 42,56 %, jolloin omistus on 100,00 %.

Kaivokatu 8:sta ostettiin 18,3 %, jolloin omistus on 100,00 %

Castrum Oyj:stä ostettiin 2.4.2000 noin 66 %, vuoden loppuun mennessä omistusosuus oli noussut 97,7 %:iin.

Sponda Oyj on myynyt v. 2000 aikana seuraavat konser- niin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt:

Koy Yrjönkatu 16, Koy Koskipaju, Koy Ulappatori ja Ulappapaikoitus.

Castrum Oyj on myynyt konsernissaoloaikanaan seu- raavat kiinteistöosakeyhtiöt:

Koy Oulun Jurvakainen, Kkoy Ilmarisentie 3, Kkoy Höyläämötie 12, Pihtisulku Oy, Kkoy Rautajalankatu 1, Kkoy Kirkkonummen Purotie 1, Koy Järvenpään Vierikuja 5–7 ja Kkoy Takojantie 7.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kir- jataan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa.

Vuokralaisparannukset

Uusiin vuokralaisiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskus- tannukset on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranan- tajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin.

Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat sellaisia kuluja, joiden avulla rakennus tai irtain omaisuus pyritään pitämään entisen tasoisena.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankinta- menoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla

ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisättyä hyödykkeen perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla. Rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniaktiivat ja -reservit poistetaan samoin kuin rakennukset.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista, lasketaan liike- ja toimistotilojen osalta menojäännöspoistoina ja logistiikkakiinteistöjen osalta tasapoistoina. Koneista ja laitteista tehdään menojäännöspoisto. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoituvat vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Liiketilat ja toimistot	1 %
Logistiikkakiinteistöt	50–75 v.
Rakennusten koneet ja laitteet	15 %
Muut koneet ja laitteet	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	2–10 v.

Rakennusten koneet ja laitteet, kuten hissit, ilmastointi yms. sisältyvät taseessa rakennusten hankintameno.

Yhtiö ei ole aktivoinut rakennusaikaisia korkoja miltään osin.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu vuokralaisparannukset ja mm. ohjelmistot, asfaltointimenot ja Kaivokadun Tunneli Oy:n osakkeiden hankintameno.

Sijoitukset

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankintarvoon.

Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissoleimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

Verot

Tuloverot sisältävät tilikaudelle kuuluvat suoriteperusteiset verot. Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eriä, joihin liittyisi lykätty verovelka. Vahvistettuihin tappioihin liittyville lykätyille verosaamisille ei ole merkitty arvoa.

Muut periaatteet

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa. Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuselin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehittelykustannukset on kirjattu kuluksi. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu kuluksi.

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eriä. Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasingsoleimuksia.

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 mk	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
1) Liikevaihto				
Vuokratuotot	656 057	424 907	503 576	289 976
Käyttökorvaukset	5 351	15 988	5 923	4 575
	650 706	440 895	509 499	294 551
2) Liiketoiminnan muut tuotot				
Tulos kiinteistöosakkeiden myynneistä, sekä palautuneesta luottotappiosta.	18 966	13 806	15 358	5 711
3) Henkilöstö				
Toimihenkilöt	49	32	33	25
4) Henkilöstökulut				
Palkat	13 054	9 545	8 164	7 288
Eläkekulut	3 026	1 896	1 767	1 343
Muut henkilösivukulut	965	526	567	393
Yhteensä	17 045	11 967	10 498	9 024
5) Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	1 755	2 153	917	1 105
Hallituksen jäsenet	429	371	354	336
	2 184	2 524	1 271	1 441
6) Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	74 278	47 425	2 701	753
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset				63 925
Yhteensä	74 278	47 425	2 701	64 678
7) Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistöjen hoitokulut (vastikkeet)			125 635	91 956
Toimistokulut			32 974	3 911
Vieraat palvelut			4 694	2 809
Tiedotus ja markkinointi			2 406	2 411
			165 709	101 087
8) Rahoitustuotot ja kulut				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä			2 161	40 317
Osinkotuotot, muilta	76	12		2
Osinkotuotot yhteensä	76	12	2 161	40 319
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä			1 314	24 624
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista, muilta	-4	4	-4	4
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 152	690	2 361	560
Korkotuotot yhteensä	3 148	693	3 671	25 187
Osuus osakkuusyritysten tappioista	138	707		
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille				13 885
Korkokulut ja muut rahoituskulut Muille	194 626	94 621	166 835	94 945
Korkokulut yhteensä	194 626	94 621	166 835	108 830
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-191 540	-94 623	-161 005	-43 324

1 000 mk	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2000	1999	2000	1999
9) Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	49 248	10 975	49 213	11 289

Sponda-konsernin maksettavaksi tulevat verot ovat osingonjaon perusteella maksettavaa täydennysveroa. Tilikaudelle 2000 jaksotettu vero on laskettu hallituksen osingonjakoehdotuksen mukaisesti.

10) Käyttöomaisuus

	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävai- kutteisat menot	Aineelliset hyödykkeet Maa- alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2000	3 243	1 554 460	4 868 794	139 283	17 339	6 583 119
Lisäykset	13 207	363 543	1 239 652	9 416	7 421	
Vähennykset	-5 012	-36 628	-138 603	-1 485		
Siirrot erien välillä						
Hankintameno 31.12.2000	11 439	1 881 376	5 969 843	147 215	24 760	8 034 632
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000	-2 829	-47 231	-1 035 534	-107 262	-3 071	-1 195 927
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			12 477	846	4	
Tilikauden poisto	-602		-63 904	-7 851	-1 921	-74 278
Kertyneet poistot 31.12.2000	-3 431	-47 231	-1 086 961	-114 267	-4 988	-1 256 878
Arvonkorotukset		1 700	8 699			10 399
Kirjanpitoarvo 31.12.2000	10 837	1 835 845	4 891 581	32 947	19 772	6 790 982
Hankintameno 1.1.1999	3 458	957 111	3 433 700	122 086	13 870	4 530 226
Lisäykset	149	668 577	1 746 433	25 745	6 607	2 447 511
Vähennykset	-364	-71 227	-311 273	-8 548	-3 139	-394 551
Siirrot erien välillä			-67			-67
Hankintameno 31.12.1999	3 243	1 554 460	4 868 794	139 283	17 339	6 583 119
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.1999	-2 781	-47 231	-1 125 694	-106 535	-4 634	-1 286 875
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			136 582	6 209	1 946	144 736
Tilikauden poisto	-49		-46 421	-6 936	-383	-53 788
Kertyneet poistot 31.12.1999	-2 829	-47 231	-1 035 534	-107 262	-3 071	-1 195 927
Arvonkorotukset		1 700	8 699			10 399
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	414	1 508 929	3 841 959	32 022	14 267	5 397 592
Arvonkorotukset		Arvon-	Arvonkorotusten			
	Arvo	korotukset	purku	Arvo		
	1.1.2000	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2000	31.12.2000		
Konserni						
Maa- ja vesialueet	1 700			1 700		
Rakennukset ja rakennelmat	8 699			8 699		

	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Emoyhtiö			
Hankintameno 1.1.2000	4 341	938	5 279
Lisäykset	1 089	14 466	15 554
Vähennykset	-97		-97
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.2000	5 333	15 403	20 736
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000	-2 461	-121	-2 582
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	35		35
Tilikauden poisto	-727	-1 974	-2 701
Kertyneet poistot 31.12.2000	-3 153	-2 095	-5 248
Arvonkorotukset			
Kirjanpitoarvo 31.12.2000	2 180	13 308	15 489

	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.1999	3 612	3 804	7 417
Lisäykset	1 337	641	1 978
Vähennykset	-608	-3 507	-4 116
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.1999	4 341	938	5 279
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.1999	-2 133	-2 605	-4 738
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	334	2 575	2 909
Tilikauden poisto	-662	-91	-753
Kertyneet poistot 31.12.1999	-2 461	-121	-2 582
Arvonkorotukset			
Kirjanpitoarvo 31.12.1999	1 880	817	2 697

11) Sijoitukset

	Osakkeet, omistusyhteisyrittäjä	Osakkeet, muut	Saamiset, omistusyhteisyrittäjä	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä	
Konserni						
Hankintameno 1.1.2000	44 116	134 061	401	5 850	184 429	
Lisäykset	37 594	37 746	1 739	594	77 672	
Vähennykset	-64	-104 751		-115	-104 929	
Siirrot erien välillä		-34 926		290	-34 636	
Osuus tuloksista, lisäys						
Kirjanpitoarvo 31.12.2000	81 646	32 129	2 140	6 620	122 536	
	Konserniyritykset	Osakkeet, omistusyhteisyrittäjä	Osakkeet, muut	Saamiset, omistusyhteisyrittäjä	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä
Emoyhtiö						
Hankintameno 1.1.2000	2 708 983	37 370	64 394	401	230	102 395
Lisäykset	658 992	38 132	37 477	1 739	53	77 402
Vähennykset	-147 830		-86 324		-1	-86 325
Siirrot erien välillä						
Osuus tuloksista, lisäys						
Tehdyt arvonalennuspoistot						
Kirjanpitoarvo 31.12.2000	3 220 145	75 502	15 547	2 140	282	93 472

Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Omistusyhteisyrittäjät	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Kiinteistö Oy Agenttitalo, Helsinki	44,72	44,72
Erottajan Pysäköintilaitos, Helsinki	42,86	42,86
As. Oy Lönnrotinkatu 28, Helsinki	30,81	30,81
As. Oy Runeberginkatu 60, Helsinki	25,86	25,86
Puotinharjun Puhos	20,09	20,09
Kaivokadun Tunneli	39,70	39,70
Konserniyritykset		
Tamsoil Oy, Tampere		100,00
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	100,00	
Koy Koskipoppeli, Tampere	100,00	
Koy Koskivaahtera, Tampere	100,00	
Koy Koskipihlaja, Tampere	100,00	
Castrum Oyj		97,70

Konserniyritykset	Konsernin omistus-osuus,%	Konserniyritykset	Konsernin omistus-osuus,%	Emoyhtiön omistus-osuus,%
Kiinteistö Oy Mäntsälän teollisuushallit, Mäntsälä	100,00	Kiinteistö Oy Vantaan Beta, Vantaa	85,00	
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C, Espoo	100,00	Kiinteistö Oy Vantaan Gamma, Vantaa	85,00	
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14, Helsinki	100,00	Vedex Oy, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Vantaa	100,00	Hangan Kiinteistösijoitus Oy, Hanko	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon, Vantaa	100,00	Koy Kirkkoherrantie 6–8, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda, Vantaa	100,00	Koy Ylä-Malmintori 6, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron, Vantaa	100,00			
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta, Vantaa	100,00	Kiinteistöosakeyhtiöt		
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari, Vantaa	100,00	Arkadiankatu 4–6, Helsinki,		100,00
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu, Vantaa	100,00	Backaksenpelto, Vantaa		100,00
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna, Vantaa	100,00	Bulevardi 1, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto, Vantaa	100,00	Dianapuisto, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala, Vantaa	100,00	Espoon Pohjantie 14, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Hankasuontie 13, Helsinki	100,00	Espoonportti, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Haukilahdenkatu 4, Espoo	100,00	Hauki, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Santaradantie 8, Vantaa	100,00	Helsingin Erottajanmäki, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9, Hollola	100,00	Helsingin Itäkatu 11, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 19, Hollola	100,00	Helsingin Kaivokatu 8, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Humppilantie 35, Humppila	100,00	Helsingin Kaivokatu 6, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kilonkallio 1, Espoo	100,00	Helsingin Kalevankatu 30, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo, Tampere	100,00	Helsingin Keskuskatu 6, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Riihimäen Tehtaankatu 11, Riihimäki	100,00	Hämeenkatu 23, Tampere		100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Luiskakulma, Helsinki	100,00	Iso Roobertinkatu 21–25, Helsinki		91,00
Kiinteistö Oy Nastolan Varjolanrinne, Nastola	100,00	Itälahdenkatu 22, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalo, Vantaa	100,00	Itälahdenkatu 20, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, Vantaa	100,00	Kaivokatu 12, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Helsinki	100,00	Kappelitie 8, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Olarintörmä, Espoo	100,00	Karjalan Kauppakeskus, Lappeenranta		100,00
Kiinteistö Oy Espoon Juvanpuisto, Espoo	100,00	Kauppakeskus Itäkeskus, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo, Vantaa	100,00	Keskuskatu 1 B, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kouvolantie 227, Nastola	100,00	Kluuvikatu 8, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3, Tampere	100,00	Korkeavuorenkatu 45, Helsinki,		100,00
Kiinteistö Oy Insinöörinkatu 2, Helsinki	100,00	Koskituomi, Tampere		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Matinpurontie 3, Espoo	100,00	Kumpulantie 11, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vitikka 6, Espoo	100,00	Läkkitori, Espoo		95,23
Keskinäinen Kiinteistö Oy Teollisuustie 5, Kauniainen	100,00	Länsi-Keskus, Espoo		58,64
Keskinäinen Kiinteistö Oy		Lönkka, Helsinki		100,00
Sarankulmankatu 22, Tampere	100,00	Lönnrotinkatu 13, Helsinki		57,80
Kiinteistö Oy Takojantie 32, Kotka	100,00	Lönnrotinkatu 29, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Rydönnotko 1, Turku	100,00	Malmi Yritystalo, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Satakunnankatu 27, Pori	100,00	Mannerheimintie 6, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Jokipohjantie 28, Tampere	100,00	Mansku 4, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta, Helsinki	100,00	Miestentie, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Kalatori, Helsinki	100,00	Mäkkylän toimistotalo, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Atomitie 1, Helsinki	100,00	Puistokukko, Helsinki		100,00
Messukylän Kattila Oy, Tampere	100,00	Piispanpiha 5, Espoo		100,00
Messukylän Oy Turpiini, Tampere	100,00	Pojupuisto, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Päivärannantie 18, Kuopio	100,00	Puistometso, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12, Helsinki	100,00	Puistoteeri, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Valkeakosken Huhtakatu 1, Valkeakoski	100,00	Puistovarpunen, Helsinki		100,00
Tamsilva Oy, Tampere	100,00	Ratapihantie 11, Helsinki		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Verkatehtaank. 1, Hyvinkää	100,00	Robert Huberin tie 2, Vantaa		100,00
Keskinäinen Kiinteistö Oy Turkkirata 14, Pirkkala	100,00	Sinikalliontie 10, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Harjavallan Teollisuustalo, Harjavalta	100,00	Sinimäentie 14, Espoo		100,00
Drawer Oy, Tampere	100,00	SRK-Kiinteistöt, Vantaa		100,00
Tamforest Oy, Tampere	100,00	Tapiolan Kulttuuritori, Espoo		66,18
Tamwell Oy, Tampere	100,00	Tapiolan Toimitalo, Espoo		100,00
Kiinteistö Oy Mukulakuja 4, Tuusula	85,00	Turunlinnanatie 12, Helsinki		100,00
Castratti Oy, Helsinki	100,00	Unioninkatu 18, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Tonttipaino, Vantaa	100,00	Unioninkatu 20–22, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Ormuspellontie 20, Helsinki	100,00	Unioninkatu 24, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Hitsaajatalo, Helsinki	100,00	Upseerikatu 1, Espoo		100,00
Castrum Generator Oy, Helsinki	100,00	Kiinteistö Oy Vanhajämerä, Helsinki		100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1, Vantaa	100,00	Vantaan Sähkötie 1, Vantaa		100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaa	85,00	Perkkaanpuiston Paikoitustalo II, Espoo	100,00	

1 000 mk	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
12) Saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset			3 887 987	3 115 452
Yhteensä			3 887 987	3 115 452
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset				
Muut saamiset			1 660	17 057
Siirtosaamiset			19	1 255
Yhteensä			1 679	18 312
Saamiset omistusyhteisyryksiltä				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset		401	2 140	401
Yhteensä		401	2 140	401
Lyhytaikaiset				
Siirtosaamiset	492	4		4
Yhteensä	492	4		4
Myyntisaamiset	16 121	11 763	5 039	3 274
Lainasaamiset		278		278
Muut saamiset	67 341	17 108	12 275	684
Siirtosaamiset	5 193	8 808	1 131	7 203
Saamiset yhteensä	89 147	38 362	3 910 251	3 145 608

13) Laskennalliset verosaamiset

Sponda Oyj:llä on vahvistettuja tappioita 690 Mmk, jotka vanhenevat seuraavasti: vuonna 2003 103 Mmk, vuonna 2004 232 Mmk ja vuonna 2006 355 Mmk. Näihin tappioihin kohdistuva verosaaminen on 29 %:n verokannan mukaan 200 Mmk. Sponda-konsernissa on vastaavasti vahvistettuja tappioita yhteensä 729 Mmk.

Laskennalliset verosaamiset verotuksessa vähentämättömistä arvonalennuspoistoista ovat Sponda-konsernissa 613 Mmk. Konsernin laskennallinen verovelka rakennuksiin kohdistetuista konserniaktiivoista on 72 Mmk.

Nykyisellä tulostasolla tappiot tulevat käytetyiksi seuraavien vuosien kuluessa, jona aikana yhtiö ei tule maksamaan veroa tuloksen perusteella. Verokustannus muodostuu tänä aikana osingonjaon perusteella määräytyvästä täydennysverovelvoitteesta, mistä johtuen laskennallisille verosaamisille ei ole kirjattu arvoa.

14) Oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	363 476	363 476	363 476	363 476
Suunnattu anti 3.4.	37 654		37 654	
Suunnattu anti 18.12.	22 106		22 106	
Osakkeiden mitätöinti 3.4.	-6 956		-6 956	
Osakkeiden mitätöinti 18.12.	-6 366		-6 366	
Osakepääoma 31.12.	409 913	363 476	409 913	363 476
Ylikurssirahasto 1.1.	695 040	695 040	695 040	695 040
Suunnattu anti 3.4.	186 388		186 388	
Suunnattu anti 18.12.	83 117		83 117	
Siirto osakepääomasta 3.4.	6 956		6 956	
Siirto osakepääomasta 18.12.	6 366		6 366	
Ylikurssirahasto 31.12.	977 867	695 040	977 867	695 040
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	22 100		22 100	
Omien osakkeiden hankinnat	42 236	22 100	42 236	22 100
Omien osakkeiden mitätöinti 3.4.	-33 766		-33 766	
Omien osakkeiden mitätöinti 18.12.	-30 570		-30 570	
Omien osakkeiden rahasto 31.12.		22 100		22 100
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 465 986	1 385 746	1 815 643	1 779 120
Osingonjako	-71 304	-72 695	-71 304	-72 695
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-42 236	-22 100	-42 236	-22 100
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 352 446	1 290 951	1 702 103	1 684 325
Tilikauden voitto	168 844	175 035	135 732	131 317
Oma pääoma yhteensä	2 909 070	2 546 602	3 225 615	2 896 258

1 000 mk	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
----------	------------------	------------------	------------------	------------------

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.

Voitto edellisiltä tilikausilta	1 352 446	1 290 951	1 702 103	1 684 325
Tilikauden voitto	168 844	175 035	135 732	131 317
Kertynyt poistoero		-28 936		
Yhteensä	1 521 289	1 437 050	1 837 835	1 815 643

Omat osakkeet

Omia osakkeita ei ole.

15) Pitkäaikaiset velat

Joukkovelkakirjalainat	594 573		594 573	
Vaihtovelkakirjalainat	2 124		3 768	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 606 066	2 204 311	2 605 882	2 204 146
Muut pitkäaikaiset velat	44	44	44	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 202 807	2 204 355	3 204 267	2 204 146

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin

kuin viiden vuoden kuluttua	2000	1999	2000	1999
Lainat rahoituslaitoksilta	104 457	840 000	104 457	840 000

16) Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	768 236	849 904	842 867	917 018
Saadut ennakot	525	31	491	
Ostovelat	21 326	19 894	5 605	6 554

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Ostovelat				
Muut velat				
Siirtovelat			27 363	19 216
Yhteensä			27 363	19 216
Muut velat	80 304	12 202	62 957	7 029
Siirtovelat	45 201	12 907	37 567	9 472

Lyhytaikainen vieras pääoma

yhteensä	915 592	894 939	976 850	959 289
----------	---------	---------	---------	---------

17) Lainojen erääntyminen

31.12.2000

Vuosi	Mmk	Keskikorko, %
2001	768,2	5,300
2002	202,2	5,680
2003	202,1	5,680
2004	592,2	5,58
2005	1159,4	5,68
2006	450,0	5,8
2007	594,6	6,25
Yhteensä	3 968,7	5,56

Kaikkien lainojen keskiporkko oli 5,56%, korkosidonnaisuusaika 2,9 vuotta ja keskimaturiteetti 4,4 vuotta.

Term Loan Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 28.11.2000 yhdeksän rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta. Luoton suuruus oli 195 miljoonaa euroa eli noin 1 159 miljoonaa markkaa. Luotto erääntyy 28.11.2005. Laina on vakuudeton. Lainan marginaali on 0,75 % yli 6 kk:n Euriborin.

Joukkovelkakirjalaina 150 miljoonaa euroa

Sponda Oyj:n 150 miljoonan euron sarjalainan ensimmäisessä huutokaupassa 11.4.2000 hyväksyttiin tarjouksia yhteensä EUR 100 miljoonalla. Lainaerän tuotoksi muodostui 6,21 % ja hinnaksi 100,222 %. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja sen kiinteä kuponnikorko 6,25 %. Laina laskettiin liikkeelle EUR 250 miljoonan joukkovelkakirjaohjelman alla.

Revolving Credit Facility

Sponda allekirjoitti 13.10.1999 kuuden rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen 200 miljoonan euron syndikoidusta luottolimiitistä. Limiitistä oli käytössä vuoden 2000 lopussa 102 miljoonaa euroa. Luottolimiitistä (200) eräännyy vuosittain yksi kolmasosa vuosina 2002, 2003 ja 2004.

Yritystodistusohjelma

Spondalla on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Lyhytaikaista rahoitusta palveleva ohjelma oli kokonaisuudessaan käytössä 31.12.2000.

Vaihtovelkakirjalaina

Henkilöstölle suunnatun vaihtovelkakirjalainan määrä on 3 780 000 markkaa, josta Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsoil Oy on merkinnyt 1 449 000 markkaa. Tamsoil Oy voi myöhemmin tarjota omistamiaan velkakirjoja Sponda-konsernin henkilöstölle. Vaihtovelkakirjalainaa merkittiin kolmen velkakirjan, A, B, ja C erissä vähimmäismerkinnän ollessa 3 000 mk.

Lainaan liittyvän velkakirjan A voi vaihtaa osakkeiksi 28.4.2003–28.4.2006, velkakirjan B 28.4.2004–28.4.2006 ja velkakirjan C 28.4.2005–28.4.2006. Kunkin 1000 markan velkakirjan voi vaihtaa 500 Sponda Oyj:n osakkeeseen.

Vaihdettaessa velkakirjoja osakkeiksi on vaihtajan maksettava vaihtomaksu. Vaihtomaksu on velkakirjalla A 32 mk / osake, velkakirjalla B 35 mk / osake ja velkakirjalla C 38 mk / osake. Vaihtomaksua alennetaan jaetun osingon määrällä vuosittain.

Vaihtojen seurauksena Sponda Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1 890 000 uudella osakkeella, mikä vastaa 2,31 % koko osakekannasta.

Osakkeet oikeuttavat osinkoon siltä tilikaudelta, jonka kuluessa vaihto on tapahtunut.

Johdannaiset

Sponda-konserni on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutavaa korkoriskiä johdannais-sopimuksilla. Yksittäistä valuuttasaatavaa on suojattu valuuttatermiinillä.

Korkejohtannaiset

Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

		Nimellisarvo, 1 000 mk	Käypä arvo, Mmk
Koronvaihtosopimukset (SWAP)	4 vuotta	607 100	13,0
	7 vuotta	99 900	3,8
		707 000	16,8
Korkokatto-optiot (CAP-optio)	4 vuotta	107 100	1,5
	7 vuotta	99 900	3,2
		207 000	4,7

Korkejohtannais-sopimusten yhteisarvo oli 914 miljoonaa markkaa ja niiden käypä arvo oli 21,5 miljoonaa markkaa. Käypä arvo edustaa tuottoa, joka olisi syntynyt mikäli johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

18) Konsernin antamat vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2000	Konserni 1999	Emoyhtiö 2000	Emoyhtiö 1999
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu	851 000	1 015 000	850 000	1 015 000
Annetut kiinnitykset	265 000	656 767		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo			418 794	609 732
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	225 562	230 950		
Vakuudet yhteensä	490 562	887 717	418 794	609 732

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

Vuokravastuu	165 716	51 370
Annetut kiinnitykset	7 994	4 161

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2000 on noin 34 vuotta. Konsernilla ei ole olennaisia leasingvastuita.

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 69,5 milj. mk.

Tunnusluvut

Konsernin tunnusluvut	31.12.2000 mk	31.12.1999 mk	31.12.1998 mk	31.12.2000 e	31.12.1999 e	31.12.1998 e
Liikevaihto, Mmk/Me	650,71	440,89	342,92	109,44	74,15	57,68
Liikevoitto, Mmk/Me	410,6	281,34	276,67	69,06	47,32	46,53
osuus liikevaihdosta, %	63,10	63,81	80,68			
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, Mmk/Me	218,92	186,01	217,08	36,82	31,28	36,51
osuus liikevaihdosta, %	33,64	42,19	63,30			
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, Mmk/Me	480,4	2 184,80	169,76	80,80	367,46	28,55
osuus liikevaihdosta, %	73,83	495,54	49,50			
Osakekohtainen oma pääoma, mk/e	35,48	35,16	33,62	5,97	5,85	5,64
Tulos/osake, mk/e	2,16	2,41	2,90	0,36	0,41	0,49
Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja	1,92	2,22	1,85	0,32	0,37	0,31
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,54	6,00	7,69			
P/E-luku	10,87	9,60	10,24	10,87	9,60	10,24
Omavaraisuusaste, %	41,56	46,35	67,70			
Nettovelkaantumisaste, %	132,95	113,82	44,17			
Osinko, mk/e *)	1,50	1,00	1,00	0,25	0,17	0,17
Osinko tuloksesta, % *)	69,44	41,50	34,48			
Efektiivinen osinko, % *)	6,39	4,32	3,37			
Osakekannan markkina-arvo	1 925,42	1 681,36	2 159,05	323,83	282,78	363,13
Osakkeen alin ja ylin kurssi	21,64/25,57	22,30/33,89	29,50/43,00	3,64/4,30	3,75/5,70	4,96/7,23
Keskikurssi	23,13	27,05	37,50	3,89	4,55	6,31
Oman pääoman tuotto, %	6,03	6,75	8,85			
Korollinen vieras pääoma	3 893,0	3 054,3	1 101,0	654,76	513,7	185,2
Koroton vieras pääoma	225,4	45,0	74,7	37,91	7,6	12,6

*) Hallituksen esitys

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos/osake	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, %	= $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Osakekohtainen oma pääoma	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osakekannan markkina-arvo	= Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla
Keskikurssi	= $\frac{\text{Osakkeen markkamääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osinko tuloksesta, %	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinko, %	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}}$
P/E-luku	= $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2000 on 1 521 289 280,63 markkaa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2000 mukaan 1 837 834 561,56 markkaa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,50 markkaa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2000 tilanteessa 122 974 012,50 markkaa ja loput 12 758 014,98 markkaa tilivuoden voitosta jätetään taseeseen edellisten tilikausien voittotilille.

Helsingissä, 1. päivänä helmikuuta 2001

	SPONDA OYJ	
	Hallitus	
Anssi Soila	Jarmo Väisänen	Heikki Bergholm
Kari Inkinen	Harri Pynnä	Pertti Voutilainen
	Kari Kolu	
	toimitusjohtaja	

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.

Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 21. päivänä helmikuuta 2001

KPMG Wideri Oy Ab	
Sixten Nyman	Raija-Leena Hankonen
KHT	KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuk-

sessä on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaista sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksiin voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallitukselle sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 21. helmikuuta 2001

KPMG Wideri Oy Ab	
Sixten Nyman	Raija-Leena Hankonen
KHT	KHT

Upseerikatu 1, Espoo. Sponda omistaa Espoon Leppävaarassa useita toimistotaloja, jotka kokonsa ja laatutasonsa puolesta sopivat myös yritysten pääkonttoreiksi.



Spondan hallituksen vuonna 1999 vahvistama työjärjestys on edelleen voimassa ja se noudattaa Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) antamia Corporate Governance -suosituksia.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin ja se muun muassa vahvistaa yhtiön tuloslaskelman ja taseen, päättää osinkojen maksamisesta ja hallituksen jäsenten valitsemisesta. Varsinainen yhtiökokous pidetään viimeistään 6 kuukauden kuluttua tilinpäätöksen valmistumisesta.

Osakkeet

Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen 4–6 jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan. Spondassa on ulkoinen hallitus, jonka jäsenillä on monipuolinen, kansainvälinen kokemus. Spondan hallitukseen ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä.

Tiedot hallituksen jäsenistä viereisellä sivulla.

Hallituksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus päättää sellaisista asioista, jotka yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen ovat merkittäviä. Tällaisia ovat mm. yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategia, merkittävät kiinteistö- ja investointihankinnat ja divestoinnit sekä liiketoiminnan laajentaminen. Yhtiön hallitus päättää myös sijoituksista ja lainoista. Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuussa.

Toimitusjohtaja

Hallitus valitsee toimitusjohtajan ja tämän varamiehen ja päättää näiden palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön operatiivista hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysvallan mukaisesti. Kari Kolu on toiminut Spondan toimitusjohtajana vuodesta 1995 ja Tapani Väljä toimitusjohtajan varamiehenä vuodesta 1998.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut. Yhtiössä ylimmän johdon palkoista ja etuisuuksista päättää samoin hallitus.

Toimitusjohtajille ja hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot tilikaudelta 2000 olivat luontaisetuineen konsernissa 3,2 milj. mk ja emoyhtiössä 1,3 milj. mk.

Valvontajärjestelmät

Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Yhtiökokouksen valitsemalle tilintarkastajalle kuuluu soveltuvin osin sisäinen tarkastus.



Sponda Oyj:n hallitus. Edessä vasemmalta Anssi Soila, Jarmo Väisänen, Heikki Bergholm, Kari Inkinen, Harri Pynnä ja Pertti Voutilainen.

Sponda Oyj:n hallitus

Anssi Soila, 52

Puheenjohtaja vuodesta 1999
Diplomi-insinööri, ekonomi
A&R Carton, hallituksen
puheenjohtaja vuodesta 1999
Spondan osakeomistus: 72 700

Jarmo Väisänen, 49

Varapuheenjohtaja vuodesta 1996
Valtiorietien lisensiaatti
Valtiovarainministeriö, johdon tuki /
omistajaohjaus, finanssineuvos
Solidium Oy, hallituksen varapuheen-
johtaja vuodesta 1996
Spondan osakeomistus: 550

Heikki Bergholm, 44

Hallituksen jäsen vuodesta 1998
Diplomi-insinööri
Lassila & Tikanoja -yhtymä,
toimitusjohtaja vuodesta 1998
Spondan osakeomistus: 100 000

Kari Inkinen, 43

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Diplomi-insinööri
Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oy,
toimitusjohtaja vuodesta 1999
Spondan osakeomistus: –

Harri Pynnä, 44

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Varatuomari
Fortum Oyj, lakiasian johtaja
vuodesta 1998
Kauppa- ja teollisuusministeriö,
teollisuusneuvos 1994–98
Suomen Teollisuussijoitus Oy,
hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: –

Pertti Voutilainen, 60

Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Diplomi-insinööri, kauppatieteiden
kandidaatti
Metso Oyj, hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 1999
Merita Pankki Oyj, toimitusjohtaja,
1995–2000
MeritaNordbanken,
varatoimitusjohtaja, 1998–2000
Spondan osakeomistus: –

Tilintarkastajat

KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab
KHT **Raija-Leena Hankonen**

Varatilintarkastaja
KHT **Tiina Tornainen**

Hallinto ja johto

Kari Kolu, 44

toimitusjohtaja
European Public Real Estate Association,
hallituksen jäsen
Engel Oyj, hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: 40 250

Tapani Väljä, 45

talousjohtaja ja toimitusjohtajan varamies
Spondan osakeomistus: 17 000

Veikko Majava, 56

Kiinteistöjohtaja, toimistokiinteistöt
Spondan osakeomistus: 2 750

Lea Jokinen, 38

Kiinteistöjohtaja, logistiikkakiinteistöt
Spondan osakeomistus: –

Arto Asikainen, 53

Kauppakeskus Itäkeskus Oy, toimitusjohtaja
Nordic Council of Shopping Centers,
hallituksen jäsen
Suomen Kauppakeskusyhdistyksen,
hallituksen jäsen
Spondan osakeomistus: 2 750

Jaakko Holkeri, 54

Tamsoil Oy, toimitusjohtaja
Spondan osakeomistus: –

Sponda-konsernin organisaatio on jaettu hallintoon, taloushallintoon, toimistokiinteistöihin, logistiikkakiinteistöihin ja Kauppakeskus Itäkeskukseen.

Sponda-konsernin henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 51 henkilöä, joista 34 henkilöä oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstön keski-ikä oli 42 vuotta, keskimääräinen aika Spondan palveluksessa oli 5 vuotta. Naisia oli 29 ja miehiä 22.

Taloushallinto käsittää rahoituksen, palkkahallinnon ja koko konsernin kirjanpidon henkilökunnan. Hallinnon ja taloushallinnon henkilökuntaa oli yhteensä 20.

Toimistokiinteistöjen kiinteistöhallinto käsittää pääkaupunkiseudun toimistotalot ja niihin kuuluvat liikehuoneistot. 14 kiinteistöpäällikköä vastaa kokonaisvaltaisesti omista kiinteistöistään. Tampereella kiinteistöjä hoitaa Tamsoil. Henkilökuntaa oli yhteensä 19.

Logistiikkakiinteistöjen henkilökunta hallinnoi varasto- ja pienteollisuuskiinteistöjä pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Henkilökuntaa oli yhteensä 7.

Kauppakeskus Itäkeskuksen henkilökunta työskentelee itsenäisesti kauppakeskuksen tiloissa ja vastaa operatiivisesta toiminnasta. Henkilökuntaa oli yhteensä 7.

Hallinnon ja taloushallinnon henkilökunta oikealta: Kari Kolu, Minna Partanen, Ulla Tiainen, Petri Salminen, Sirpa Kakkonen, Virpi Mäkelä, Raiili Wilkman, Minna Riikonen, Riitta Lamminmäki, Raija Tähkä, Tapani Väylä, Pirjo Wiksten, Laila Keto-Lassas, Raiili Kaasinen, Eva Schalin, Liisa Salo, Veli-Pekka Mäkinen, Päivi Pursiainen, Sari Välitälo ja Salla Karvinen.

Kiinteistöhallinnon ja Tamsoilin henkilökunta oikealta: Veikko Majava, Jyrki Jaatinen, Mika Valttonen, Riitta Riihimäki, Petteri Säntti, Timo Vihavainen, Terttu Mattila, Pirkko Autio, Markku Laitila, Juha Kytömäki, Minna Karhu, Teemu Nurminen, Eino Karhapää, Eila Isotalo, Jyrki Palos, Tiina Ryyppö, Jaakko Holkeri (Tamsoil Oy), Atte Köykkä ja Marko Honkaranta.

Logistiikkakiinteistöjen henkilökunta oikealta: Jari Kähkönen (Castrum Oyj), Eija Riitala, Marja Kuosma, Lea Jokinen, Risto Adler, Hanna Nurminen ja Juha Hakkarainen.

Kauppakeskus Itäkeskuksen henkilökunta oikealta: Arto Asikainen, Raila Harjala, Taija Koskinen, Mauri Ranta, Anne Simonen, Martti Nevalampi ja Kirsi Teperi.



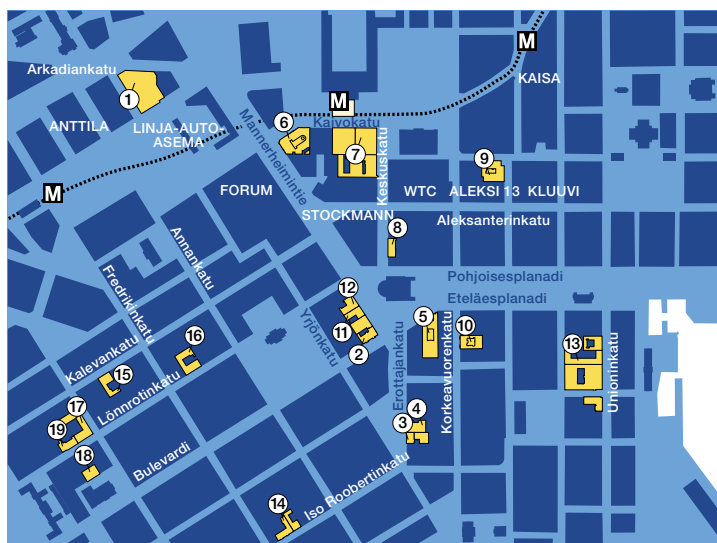


Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

Alla esitetty taulukko on yhteenvedo Spondan kiinteistöomaisuuden tilastotiedoista 31.12.2000.

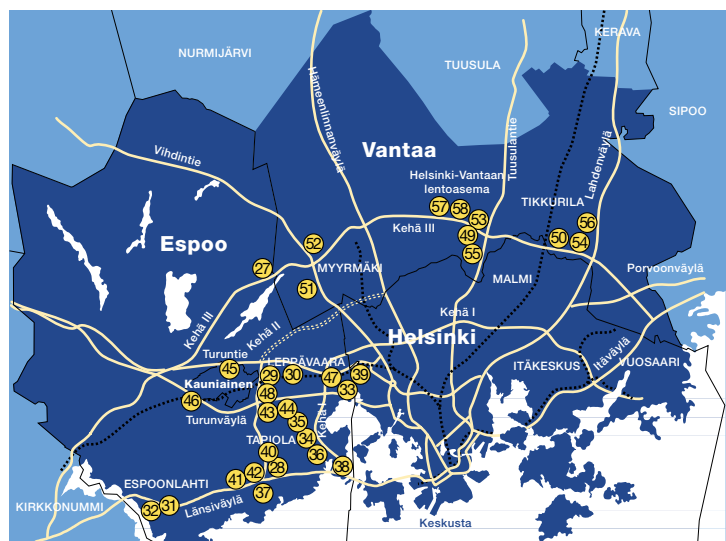
Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Vuokrattava pinta-ala, m ²								Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2000	
		Toimisto m ²	Liike Teollisuus m ²	Korkea varasto m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut m ²	Yhteensä m ²	% m ²		% mk	
Helsingin kantakaupunki												
Ydinkeskusta												
1. Arkadiankatu 4–6	100,0	15 733	4 834	671	0	4 000	0	2 056	27 294	1977	100,0	100,0
2. Bulevardi 1	100,0	4 062	1 146	0	0	477	0	627	6 312	1890/1978	100,0	100,0
3. Erottajankatu 5	100,0	2 630	161	0	0	188	0	186	3 165	1910	100,0	100,0
4. Erottajankatu 7	100,0	1 631	886	0	0	448	0	697	3 662	1988	100,0	99,8
5. Eteläesplanadi 22	100,0	6 375	1 897	0	0	707	0	0	8 979	1940	97,4	97,8
6. Kaivokatu 12	100,0	3 462	1 785	0	0	0	6 246	0	11 493	1911	100,0	100,0
7.a) Kaivokatu 6	100,0	5 576	4 528	0	0	3 158	0	6	13 268	1964	100,0	100,0
7.b) Kaivokatu 8	100,0	4 471	4 323	0	0	2 453	0	88	11 335	1964	100,0	100,0
7.c) Keskuskatu 6	100,0	4 986	4 298	0	0	1 976	0	163	11 423	1904/1964	100,0	99,2
7.d) Kaivokadun Tunneli	39,7	0	858	0	0	454	0	0	1 312	1967	100,0	100,0
8. Keskuskatu 1B	100,0	1 979	735	0	0	241	0	0	2 955	1920	100,0	88,4
9. Kluuvikatu 8	100,0	0	0	0	0	0	9 750	0	9 750	1930	100,0	100,0
10. Korkeavuorenkatu 45	100,0	2 033	472	0	0	243	0	1 080	3 828	1912/1984	100,0	100,0
11. Mannerheimintie 4	100,0	2 619	1 604	0	0	982	0	0	5 205	1965	86,6	93,3
12. Mannerheimintie 6	100,0	1 218	2 156	0	0	497	0	0	3 871	1870	100,0	100,0
13.a) Unioninkatu 18	100,0	2 878	678	0	0	808	0	0	4 364	1933	77,4	57,6
13.b) Unioninkatu 20–22	100,0	17 363	3 074	0	0	7 815	0	1 660	29 912	1954/1969	100,0	100,0
13.c) Unioninkatu 24	100,0	2 688	770	0	0	359	0	0	3 817	1890	92,5	98,0
		79 704	34 205	671	0	24 806	15 996	6 563	161 945		98,6	98,2
Kantakaupunki												
14. Iso Roobertinkatu 21–25	91,0	3 585	796	612	0	1 947	0	763	7 703	1965/1984	87,8	87,7
15. Kalevankatu 30	100,0	3 271	0	0	0	294	0	0	3 565	1928	92,6	94,1
16. Lönnrotinkatu 13	57,8	1 803	346	0	0	216	0	0	2 365	1937/1963	100,0	100,0
17. Lönnrotinkatu 27	100,0	3 745	758	0	0	255	0	211	4 969	1938	99,8	99,9
18. Lönnrotinkatu 28	100,0	2 725	402	0	0	218	0	0	3 345	1938	100,0	100,0
19. Lönnrotinkatu 29	100,0	0	1 558	0	0	62	1 244	312	3 176	1903	100,0	100,0
20. Runeberginkatu 60	25,9	417	455	0	0	124	0	310	1 306	1929	100,0	100,0
		15 546	4 315	612	0	3 116	1 244	1 596	26 429		95,4	95,3
Kantakaupungin reuna-alueet												
21. Itälähdenkatu 20	100,0	4 061	0	0	0	465	0	47	4 573	1964	100,0	100,0
22. Itälähdenkatu 22	100,0	4 764	0	0	0	247	0	1 172	6 183	1975	100,0	100,0
23. Kumpulantie 11	100,0	11 105	0	0	0	939	0	3 378	15 422	1991	100,0	100,0
24. Melkonkatu 26	100,0	0	0	0	6 505	0	0	0	6 505	1982	100,0	100,0
25. Ratapihantie 11	100,0	10 267	1 133	0	0	1 406	0	2 676	15 482	1989	97,0	93,9
26. Sörnäisten Rantatie 33	13,8	0	0	3 005	0	0	0	0	3 005	1976	100,0	100,0
		30 197	1 133	3 005	6 505	3 057	0	7 273	51 170		99,1	97,7
Kantakaupunki yhteensä		125 447	39 653	4 288	6 505	30 979	17 240	15 432	239 544		98,4	97,8

Spondan kiinteistöt Helsingin kantakaupungissa



Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Vuokrattava pinta-ala, m ²								Yhteensä m ²	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2000	
		Toimisto m ²	Liike Teollisuus		Korkea varasto		Hotelli m ²	Muut m ²	% m ²			% mk	
			m ²	m ²	m ²	m ²							
Pääkaupunkiseutu													
Espoo													
27. Juvan Teollisuuskatu 23	100,0	0	0	0	11 443	0	0	0	0	11 443	1974	100,0	100,0
28. Kappellitie 8	100,0	2 093	0	0	0	0	0	0	0	2 093	1988	100,0	100,0
29. Karapellontie 4	100,0	4 051	0	0	5 534	0	0	0	0	9 585	1961/1973	100,0	100,0
30. Kilonkartanon tie 3	100,0	1 924	0	0	1 924	0	0	0	0	3 848	1984	100,0	100,0
31. Kipparinkatu 2	19,4	0	535	0	0	264	0	0	0	799	1986	100,0	100,0
32. Kivenlahdenkatu 1	100,0	2 855	811	0	0	0	0	34	0	3 700	1992	100,0	97,6
33. Komentajankatu 5	100,0	4 232	0	0	0	183	0	0	0	4 415	1991	100,0	100,0
34. Kulttuuritori	66,2	543	214	0	0	0	0	273	0	1 030	1959	100,0	100,0
35. Läkkipänsäntie 3	95,2	2 148	1 134	0	0	0	0	0	0	3 282	1986	100,0	100,0
36. Länsituulentie 7	100,0	2 338	4 238	0	0	230	0	1 002	0	7 808	1979	100,0	100,0
37. Matinpuron tie 3	100,0	557	0	0	2 001	0	0	0	0	2 558	1974	100,0	100,0
38. Miestentie 3	100,0	5 049	0	0	0	0	0	581	0	5 630	1984	100,0	100,0
39. Mäkkylän toimitotalo	100,0	3 493	0	0	0	300	0	0	0	3 793	1973	89,7	0,0
40. Olarinluoma 14	100,0	4 182	0	4 182	0	0	0	0	0	8 364	1987	100,0	100,0
41. Pihatörmä 1	58,6	15 529	0	0	0	181	0	276	0	15 986	1991/1998	100,0	100,0
42. Piispanportti 12	100,0	4 700	0	321	0	110	0	0	0	5 131	1991	100,0	100,0
43. Sinikalliontie 10	100,0	3 805	211	0	0	183	0	90	0	4 289	1989	88,0	81,0
44. Sinimäentie 14	100,0	3 955	210	0	0	1 105	0	830	0	6 100	1980	100,0	100,0
45. Teollisuust. 5, Kauniainen	100,0	521	0	1 310	0	0	0	0	0	1 831	1981	83,8	68,6
46. Tuomarilantie 19	100,0	4 564	0	0	0	0	0	0	0	4 564	1991	100,0	100,0
47. Upseerinkatu 1	100,0	17 228	0	0	0	2 376	0	935	0	20 539	1988	100,0	100,0
48. Vitikka 6	100,0	0	0	0	3 979	0	0	0	0	3 979	1976	100,0	100,0
			83 767	7 353	5 813	24 881	4 932	0	4 021	130 767		99,1	95,1
Vantaa													
49. Eläntie 5	100,0	4 920	1 606	0	346	43	0	205	0	7 120	1991	100,0	100,0
50. Heidehofintie 2	100,0	3 675	0	0	25 065	0	0	0	0	28 740	1981/1998	92,3	93,1
51. Köysikuja 1	100,0	1 063	0	0	11 350	0	0	0	0	12 413	1961	95,5	94,8
52. Mestarintie 6	100,0	0	0	5 007	0	0	0	0	0	5 007	1991	100,0	100,0
53. Robert Huberin tie 2	100,0	2 526	433	0	1 935	1 948	0	0	0	6 842	1989	99,1	99,3
54. Santaradantie 8	100,0	0	0	0	2 729	0	0	0	0	2 729	1974	100,0	100,0
55. Sähkötie 1	100,0	2 400	0	0	0	8 625	0	0	0	11 025	1973	100,0	100,0
56. Vanha Porvoontie 229	100,0	13 531	0	0	15 668	0	0	0	0	29 199	1976	92,6	92,1
57. Virkatie 12-14	100,0	3 531	0	0	15 023	0	0	0	0	18 554	1972	81,0	78,5
58. Äyrikuja 3	100,0	800	0	0	8 397	0	0	0	0	9 197	1984	100,0	100,0
			32 446	2 039	5 007	80 513	10 616	0	205	130 826		93,5	93,4

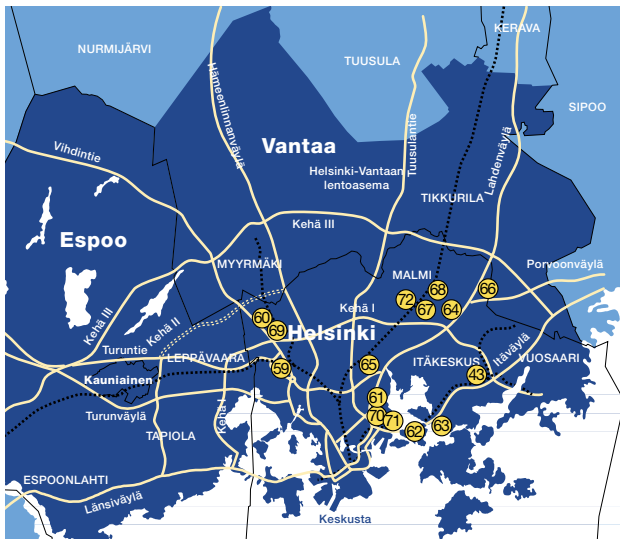
**Spandan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla
(Espoo ja Vantaa)**



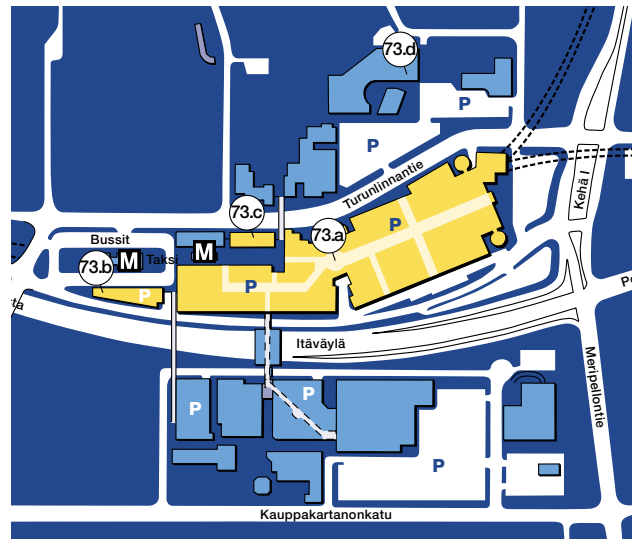
Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Vuokrattava pinta-ala, m ²							Yhteensä m ²	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2000	
		Toimisto m ²	Liike Teollisuus m ²	Korkea varasto m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut m ²	% m ²			% mk	
Helsingin esikaupunkialue												
59. Atomitie 1	100,0	1 863	0	0	4 157	0	0	0	6 020	1972	100,0	100,0
60. Hankasuontie 13	100,0	0	0	0	9 732	0	0	0	9 732	1961	100,0	100,0
61. Haukilahdenkatu 4	100,0	0	0	4 106	0	0	0	0	4 106	1988	100,0	100,0
62. Hitsaajankatu 8	100,0	0	0	5 290	0	0	0	0	5 290	1958	100,0	100,0
63. Insinöörikatu 2	100,0	0	0	4 118	0	0	0	0	4 118	1988	100,0	100,0
64. Kankiraudantie 6	100,0	0	0	0	6 650	0	0	0	6 650	1983	100,0	100,0
65. Kirkkoherrantie 6-8	100,0	0	303	0	0	0	0	0	303	1963	0,0	0,0
66. Luiskatie 8	100,0	0	0	0	1 088	0	0	0	1 088	1992	64,9	63,5
67. Malminkaari 10	100,0	617	109	3 189	0	0	0	105	4 020	1989	90,9	90,7
68. Ormuspellontie 20	100,0	0	0	1 069	0	0	0	0	1 069	1974	100,0	100,0
69. Ruosilantie 14	100,0	6 232	0	0	10 400	0	0	0	16 632	1974	98,5	73,8
70. Työpajankatu 2	100,0	0	0	0	3 203	0	0	0	3 203	1988	100,0	100,0
71. Vanha Talvitie 12	100,0	0	0	0	3 648	0	0	0	3 648	1991	100,0	100,0
72. Ylä-Malmintori 6	100,0	1 585	1 089	0	0	0	0	0	2 674	1989	34,2	73,0
		10 297	1 501	17 772	38 878	0	0	105	68 553		95,5	86,8
Pääkaupunkiseutu yhteensä		126 510	10 893	28 592	144 272	15 548	0	4 331	330 146		96,2	93,1

Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Vuokrattava pinta-ala, m ²							Yhteensä m ²	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2000	
		Toimisto m ²	Liike Teollisuus m ²	Korkea varasto m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut m ²	% m ²			% mk	
Itäkeskus												
73.a) Itäkeskus	98,4	10 659	63 174	0	0	9 541	0	1 810	85 184	1984/1992	99,5	96,5
73.b) Itäkatu 11	100,0	5 708	1 499	0	0	965	0	6	8 178	1985	100,0	97,2
73.c) Turunlinnantie 12	100,0	2 350	2 011	0	0	0	0	163	4 524	1985	100,0	100,0
73.d) Puotinharjun Puhos	20,1	0	3 031	0	0	0	0	0	3 031	1984/1987/1990	100,0	100,0
Itäkeskus yhteensä		18 717	69 715	0	0	10 506	0	1 979	100 917		99,4	96,6

Spondan kiinteistöt pääkaupunkiseudulla (Helsingin esikaupunkialue)



Spondan kiinteistöt Itäkeskuksessa



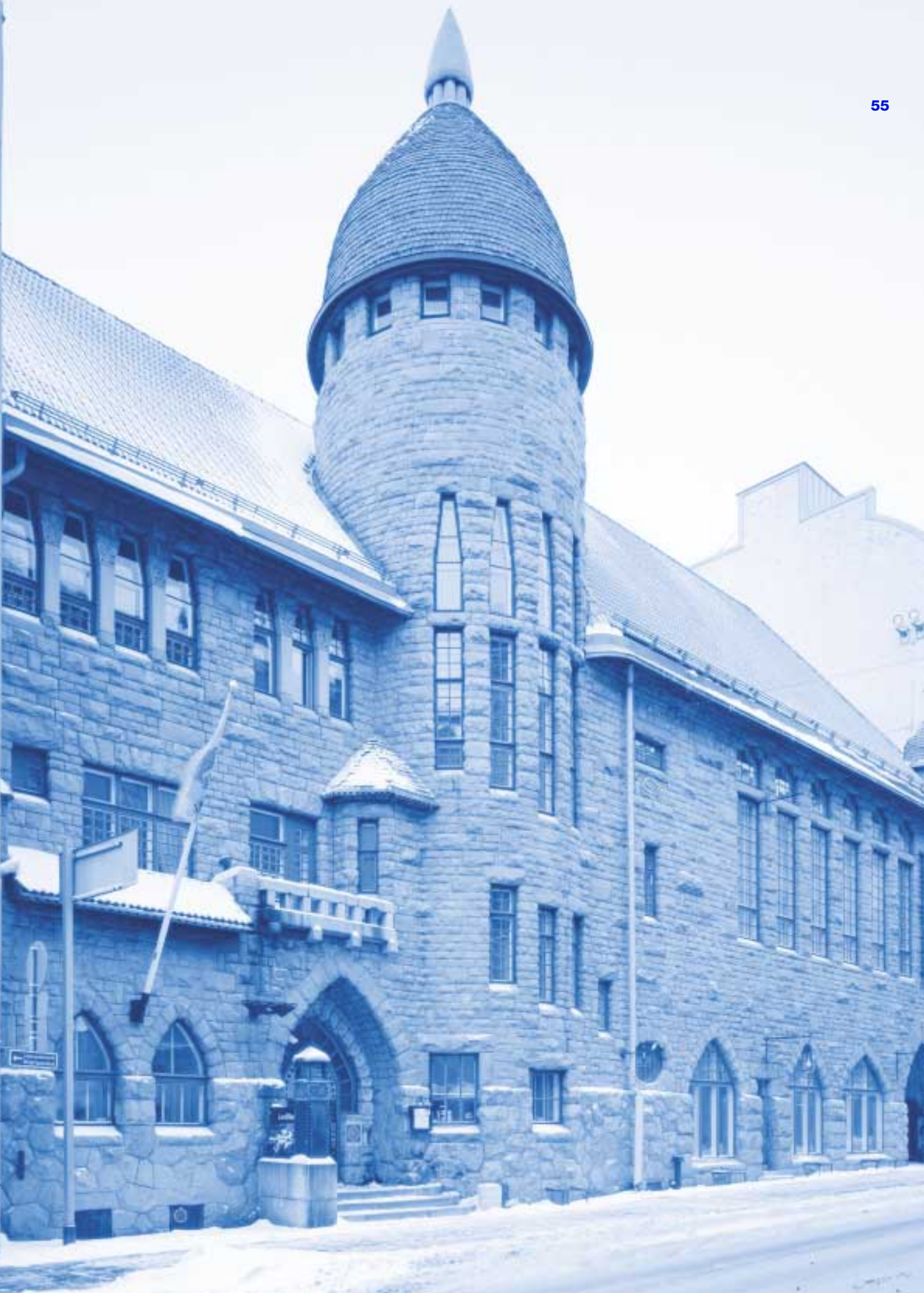
Kiinteistön nimi	Vuokrattava pinta-ala, m ²										Taloudellinen vuokrausaste 2000		
	Omistusosuus %	Toimisto m ²	Liike m ²	Teollisuus m ²	Korkea varasto m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut m ²	Yhteensä m ²	Rak. vuosi	% m ²	% mk	
Muu Suomi													
74. Keskikankaantie 19, Hollola	100,0	0	0	3844	0	0	0	0	3844	1992	100,0	100,0	
75. Keskikankaantie 9, Hollola	100,0	3958	0	15243	0	0	0	0	19201	1970	100,0	100,0	
76. Kouvolantie 227, Nastola	100,0	0	0	15535	0	0	0	0	15535	1961/2000	100,0	100,0	
77. Mukulakuja 4, Tuusula	85,0	0	0	2200	0	0	0	0	2200	1987	86,1	79,5	
78. Tehtaankatu 11, Riihimäki	100,0	0	0	2497	0	0	0	0	2497	1990	100,0	100,0	
79. Varjolanrinteentie 1, Nastola	100,0	0	0	5218	0	0	0	0	5218	1983	100,0	100,0	
80. Brahenkatu 3, Lappeenranta	100,0	0	6908	1551	0	0	0	0	8459	1987	93,2	93,6	
81. Etu-Hankkionkatu 1, Tampere	100,0	3277	0	40510	0	0	0	0	43787	1961	100,0	100,0	
82. Gropintie, Tammisaari	21,4	0	0	0	0	1152	0	0	1152	1983	100,0	100,0	
83. Humppilantie 35, Humppila	100,0	0	0	18415	0	0	0	0	18415	1968	100,0	100,0	
84. Hämeenkatu 23, Tampere	100,0	1554	6045	374	0	0	0	0	7973	1905	98,9	99,6	
85. Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	100,0	0	0	6245	0	0	0	0	6245	1988	100,0	100,0	
86. Jokipohjantie 28, Tampere	100,0	0	0	0	22034	0	0	0	22034	1990	100,0	100,0	
87. Mottitie 2, Valkeakoski	100,0	0	0	1207	0	0	0	0	1207	1969	100,0	100,0	
88. Naulakatu 3, Tampere	100,0	0	0	16025	0	0	0	0	16025	1983	100,0	100,0	
89. Päivärannantie 18, Kuopio	100,0	0	0	0	13778	0	0	0	13778	1990	100,0	100,0	
90. Rydönnotko 1, Turku	100,0	0	0	0	19932	0	0	0	19932	1982	100,0	100,0	
91. Sarankulmankatu 22, Tampere	100,0	0	0	0	4339	0	0	0	4339	1974	100,0	100,0	
92. Satakunnankatu 27, Pori	100,0	0	0	0	3046	0	0	0	3046	1972	100,0	100,0	
93. Takojantie 32, Kotka	100,0	0	0	0	2391	0	0	0	2391	1980	100,0	100,0	
94. Tampereen Pellava, Tampere	12,1	190	636	0	0	0	0	0	826	1998	91,3	86,7	
95. Tampereen Pellavanhovi, Tampere	12,1	93	417	0	0	0	0	0	510	2000	48,6	7,8	
96. Vihiojantie 1, Tampere	100,0	0	0	0	5191	0	0	0	5191	1991	100,0	100,0	
			9072	14006	128864	70711	1152	0	0	223805	99,4	98,3	
Kiinteistöt yhteensä		279746	134267	161744	221488	58185	17240	21742	894412		98,0	96,3	

Spondan kiinteistöt muualla Suomessa



Kiinteistön nimi	Vuokrattava pinta-ala, m ²								Valmis- tumis- aika	
	Omistusosuus %	Toimisto m ²	Liike m ²	Teollisuus m ²	Korkea varasto m ²	Varasto m ²	Hotelli m ²	Muut m ²		Yhteensä m ²
Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan										
Toimisto		161 916	45 056	5 465	27 753	30 604	0	14 488	285 282	
Liiketila		21 080	84 395	60 850	1 088	11 783	1 244	3 262	183 702	
Hotelli		3 462	1 785	0	0	0	15 996	0	21 243	
Varasto		65 675	3 031	21 385	138 108	12 270	0	3 057	243 526	
Teollisuus		27 613	0	74 044	54 539	3 528	0	935	160 659	
		279 746	134 267	161 744	221 488	58 185	17 240	21 742	894 412	
Uudelleenrakentaminen/kehitys										
								Rakennusoikeudet		
Itäkeskus laajennus, Helsinki	100,0	0	11 000	0	0	0	0	0	11 000	09/2001
Tampereen Pellavankulma, Tampere	9,3	151	377	0	0	0	0	0	528	
		151	11 377	0	0	0	0	0	11 528	
Maa-alueet										
								Rakennusoikeudet		
Kelloportinkatu 2, "Ammattikoulu",										
Tampere	100,0	2 780	0	0	0	0	0	0	2 780	
Kelloportinkatu 2, Kelloportti,										
Tampere	100,0	4 496	0	0	0	0	0	0	4 496	
Komentajankatu 3, Espoo	100,0	10 023	0	0	0	0	0	0	10 023	
Pohjantie 14, Espoo	100,0	6 200	0	0	0	0	0	0	6 200	
Robert Huberin tie 2, Sirius I, Vantaa	100,0	11 000	0	0	0	0	0	0	11 000	
Valimotie 30, Vantaa	100,0								6 882	
Väinö Tannerin tie, Vantaa	85,0								21 640	
Virkatie 9, Sirius II, Vantaa	100,0	18 000	0	0	0	0	0	0	18 000	
		52 499	0	0	0	0	0	0	81 021	
Rakennusoikeudet										
Uudisrakentaminen/kehitys									11 528	
Maa-alueet									81 021	
									92 549	

Lönnrotinkatu 29. Vanha Poli, nykyisin LordHotel, on esimerkki lähes 100-vuotiaasta arvokiinteistöstä, jossa toimii nykyaikainen yritys.



Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2001 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 28.3.2001 klo 14.30 Paasitornissa, Paasivuorenkatu 5, 00530 Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään 23.3.2001 klo 16.00, puh. (09) 680 581.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 16.3. 2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2000 maksetaan osinkoa 1,50 markkaa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 2.4.2001 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 9.4.2001.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Suomen Arvopaperikeskukseen sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Talousinformaatiota

Sponda julkaisee seuraavat vuotta 2001 koskevat osavuositiedot:

Osavuositiedot 1–3/2001	3.5.2001
Osavuositiedot 1–6/2001	23.8.2001
Osavuositiedot 1–9/2001	25.10.2001

Näiden tiedotteiden lisäksi Sponda julkistaa säännöllisesti Kauppakeskus Itäkeskuksen liikkeiden kuukausittaisen myynnin.

Tiedotetilaukset: Sponda Oyj, Tiedotus, PL 940, 00101 Helsinki, puhelin (09) 680 581, faksi (09) 260 0181, sähköposti laila.keto-lassas@sponda.fi.

Vuosikertomus, osavuositiedot ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

Vuosikertomus painetaan ja osavuositiedot julkaistaan yrityksen internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä sijoitusanalyyssejä. Sponda ei vastaa analyyseissa esitetystä arvioista.

	Puhelin
Aktia Securities	010 247 6685
Alfred Berg Finland	(09) 2283 2500
D. Carnegie AB Finland	(09) 6187 1233
Conventum	(09) 549 930
Enskilda Securities, Tukholma	+46 8 522 29814
Evli Pankkiiriliike	(09) 476 696 32
Handelsbanken Investment Bank	010 444 2454
Merita Pankkiiriliike	(09) 1234 0313
Morgan Stanley Dean Witter, Lontoo	+44 171 425 5255
Opstock Pankkiiriliike	(09) 404 4494

Yhteystiedot

Sponda Oyj

Kaivokatu 6
PL 940
00101 Helsinki
Puhelin (09) 680 581
Faksi (09) 6805 8222
www.sponda.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Kauppakeskus Itäkeskus Oy

Itäkatu 1 b
PL 22
00931 Helsinki
Puhelin (09) 3436 4880
Faksi (09) 3239 779
www.itakeskuskauppakeskus.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Tamsoil Oy

Kelloportinkatu 1 B
PL 554
33101 Tampere
Puhelin 0205 444 990
Faksi 0205 444 991
etunimi.sukunimi@sponda.fi

SIJOITTAJASUHTEET

Tapani Väljä

Talousjohtaja
Puhelin (09) 6805 8206
Faksi (09) 260 0181
tapani.valja@sponda.fi

Jari Kähkönen

Rahoitusjohtaja
Puhelin (09) 6805 8405
Faksi (09) 6805 8222
jari.kahkonen@sponda.fi

Laila Keto-Lassas

Tiedotuspäällikkö
Puhelin (09) 6805 8230
Faksi (09) 260 0181
laila.keto-lassas@sponda.fi

Maan halutuimmat neliöt



Sponda Oyj
PL 940, Kaivokatu 6
00101 Helsinki
Puhelin (09) 680 581
Faksi (09) 6805 8222
www.sponda.fi