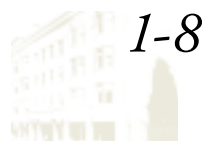




**VUOSIKERTOMUS 2001**

# Sponnda

# Sisällysluettelo



1-8

*Sponda yleisesti*



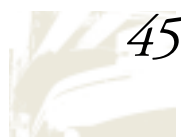
10-20

*Kiinteistöliiketoiminta*



25-44

*Tilinpäätös*



45-48

*Organisaatio*

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE 1 | SPONDA LYHYESTI 2 | VUODEN TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT 3 |  
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 4 | TOIMINTAYMPÄRISTÖ 6 | SPONDA OYJ 8 |

KIINTEISTÖLIKETOIMINTA 10 | Spondan asiakkaat 10 | Helsingin Kantakaupunki 12 | Pääkaupunkiseutu 14 |  
Itäkeskus 16 | Logistiikkakiinteistöt 18 | YHTENVELO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 20 | RAHOITUS 24 |

TILINPÄÄTÖS 25 | Hallituksen toimintakertomus 25 | Osakkeet ja osakkeenomistajat 28 | Tuloslaskelma 30 | Tase 31 |  
Rahoituslaskelma 32 | Tunnusluvut 33 | Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet 34 | Tunnuslukujen laskentakaavat 36 |  
Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot 37 | VOITONJAKO JA TILINTARKASTUSKERTOMUS 44 |

HENKILÖSTÖ 45 | CORPORATE GOVERNANCE 46 | YHTIÖN HALLINTO JA JOHTO 47 |  
SPONDAN KIINTEISTÖJÄ 48 | YHTEYSTIEDOT 48 |

## YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n vuoden 2002 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 27.3.2002 klo 14.00 Presidentti Congress Centerissä, Annankatu 41, 00100 Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään 21.3.2002 klo 16.00, puh. (09) 680 581.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 15.3.2002 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon.

## OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2001 maksetaan osinkoa 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 4.4.2002 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päättyttyä 11.4.2002.

## HENKILÖ- JA OSOITETIETOJEN MUUTOKSET

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

## TALOUSINFORMAATIOTA

Sponda julkaisee seuraavat vuotta 2002 koskevat osavuosi-katsaukset:

Osavuosi-katsaus 1–3/2002	25.4.2002
Osavuosi-katsaus 1–6/2002	29.8.2002
Osavuosi-katsaus 1–9/2002	24.10.2002

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

Vuosikertomus, osavuosi-katsaukset ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

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

	Puhelin
Aktia Securities	010 247 5000
Alfred Berg Finland	(09) 228 321
D. Carnegie AB Finland	(09) 6187 1233
Conventum Oyj	(09) 549 930
Enskilda Securities, Tukholma	+46 8 522 29814
Evli Pankkiiriliike Oyj	(09) 476 696 32
Handelsbanken Investment Banking	010 444 2454
Nordea Securities	(09) 3694 9426
Morgan Stanley Dean Witter	+44 171 425 5255
Opstock Pankkiiriliike	(09) 404 4494

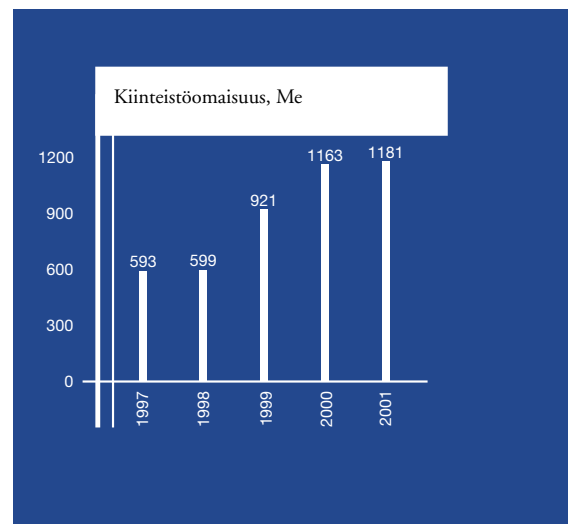
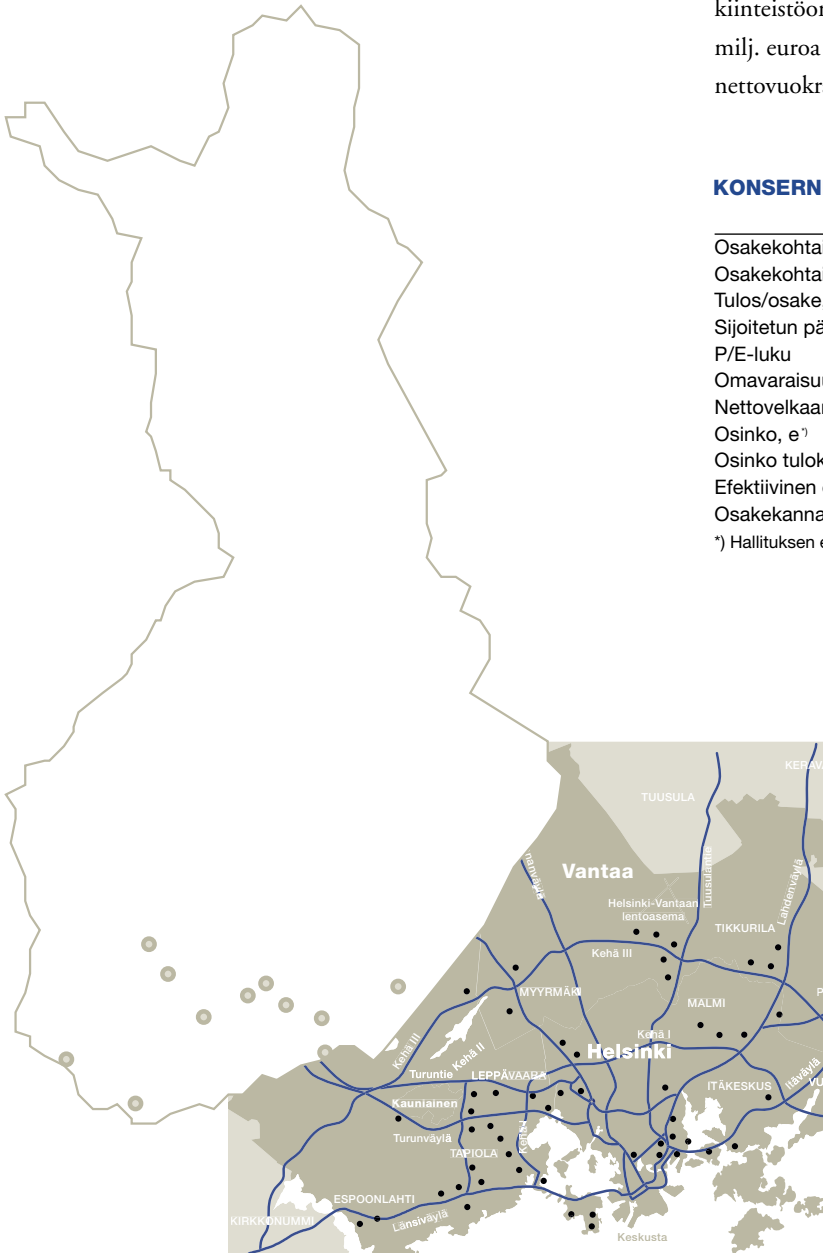
**SPONDA OYJ ON SUURIN HELSINGIN PÖRSSISSÄ  
NOTEERATTU KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ JA  
SUOMEN 5. SUURIN TOIMITILOJEN OMISTAJA.  
SPONDA OMISTAA JA VUOKRAA TOIMISTO-, LIIKE-  
JA LOGISTIIKKAKIINTEISTÖJÄ PÄÄKAUPUNKI-  
SEUDUN PARHAILLA LIIKEPAIKOILLA.**

Sponda kehittää vuokraustoimintaansa valitsemillaan painopistealueilla ja tarjoaa asiakkailleen kokonaisratkaisuja tila-asioissa. Spondan kiinteistö pääoman arvioitu markkina-arvo oli vuoden 2001 lopussa 1 420 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 900 000 m<sup>2</sup>. Katsauskauden jälkeen tammikuussa tapahtuneen Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnin jälkeen Spondan kiinteistöomaisuuden arvioitu markkina-arvo on noin 1 100 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 800 000 m<sup>2</sup>. Spondan nettovuokratuotoista noin 90 % tulee pääkaupunkiseudulta.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT 31.12.2001

	2001	2000
Osakekohtainen oma pääoma, e	6,12	5,97
Osakekohtainen varallisuus, e	9,06	9,00
Tulos/osake, e	0,39	0,36
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,7	6,5
P/E-luku	12,0	10,9
Omavaraisuusaste, %	42	42
Nettovelkaantumisaste, %	135	133
Osinko, e <sup>*)</sup>	0,30	0,25
Osinko tuloksesta, %	76,6	69,4
Efektiiivinen osinko, %	6,4	6,4
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	380	324

\*) Hallituksen esitys



## Vuoden tärkeimmät tapahtumat

■ Sponda jatkoi vuonna 2001 kiinteistöomaisuutensa keskittämistä pääkaupunkiseudun toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöihin. Sponda on kehittänyt ja ottanut koekäyttöön uusia kokonaisratkaisuja, jotka mahdollistavat sähköisen interaktiivisen yhteydenpidon vuokratuloksen kanssa ja joihin sisältyvät kiinteistöhuollon kaikki osa-alueet.

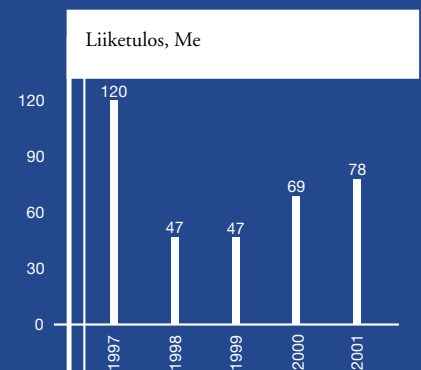
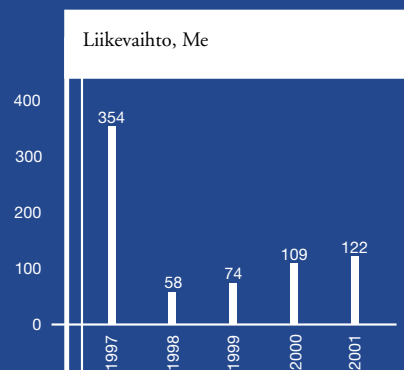
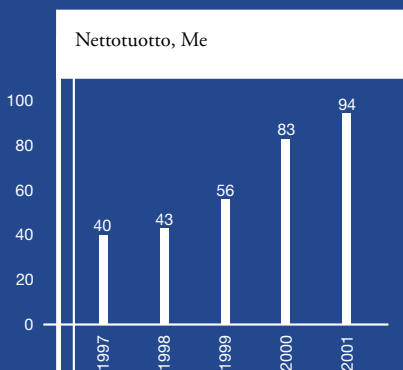
■ Sponda-konsernin vuoden 2001 tilikauden voitto oli 31,8 milj. euroa (28,4), josta omaisuuden myyntivoittoa oli 3,3 milj. euroa (3,2). Liikevaihto oli 122,2 milj. euroa (109,4) ja se muodostui vuokratuloista. Liikevoitto oli 77,7 milj. euroa (69,1), jossa kasvua oli 12,5%. Konsernin voitto ennen satunnaisia, varauksia ja veroja kasvoi 13,7% ja oli 41,9 milj. euroa (36,8).

■ Sponda myi vuoden 2001 aikana painopistealueensa ulkopuolelta yhteensä 8 kiinteistöä 21,9 milj. euron arvosta seuraavilta paikkakunnilta: Tampereelta, Helsingistä, Kauniaisista, Kuopiosta, Humppilasta ja Porista.

■ Spondan tytäryhtiö Castrum Oyj:n osakkeen noteeraus loppui 1.8.2001 ja yhtiö poistui Pörssin päälistalta. Välimies-oikeuden kesäkuinen päätös on saanut lainvoiman ja Sponda omistaa 100% Castrumin osakekannasta. Spondan ja Castrumin toiminnot on yhdistetty ja varasto- ja teollisuuskiinteistöistä on muodostettu Logistiikkakiinteistö-liiketoiminta-alue.

■ Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennusosa ja uudistetut liiketilat, yhteensä noin 13 000 m<sup>2</sup>, avattiin yleisölle lokakuun 4. päivänä 2001. Kauppakeskuksessa aloitti 40 uutta liikettä entisten 200 lisäksi ja uusia pysäköintipaikkoja tuli 500 autolle. Koko laajennuksen kustannukset olivat noin 33,6 milj. euroa.

■ Sponda myi Kauppakeskus Itäkeskuksen katsauskauden jälkeen 21.1.2002 hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron hintaan.



**KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINOIDEN  
KANSAINVÄLISTÄMINEN ON YKSI SPONDAN  
PÄÄTAVOITTEISTA. SPONDA HALUAA MYÖS  
TUNTEA ASIAKKAANSA TARPEET JA  
KEHITTÄMISMÄHDOLLISUUDET JA OTTAA NE  
HUOMIOON TILARATKAISUISSA.**

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kansainvälistäminen on Spondan pörssilistautumisesta saakka ollut yksi yhtiön pääta-voitteista. Kauppakeskus Itäkeskuksen myynti hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle Wereldhave N.V.:lle oli ensimmäinen huomattava ulkomainen kiinteistösijoitus Suomessa ja sen uskotaan lisäävän kansainvälistä kiinnostusta. Alan pienuus ja ulkomaisten sijoittajien puute ovat estäneet kiinteistösijoitusta kehittymästä. Likviditeetin odotetaan paranevan, kun ulkomainen pääoma tulee mukaan. Spondaa voidaan pitää alan kehityksen edelläkävijänä. Liittyminen EU:hun ja yhteinen valuutta ovat lisäksi vähentäneet niin sanottua Suomi-riskiä huomattavasti.

**ASIAKKAIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN**

Kiinteistösijoitusalan läpinäkyvyys ja uudenlaiset kokonaispalvelukonseptit tulevat lisääntymään. Spondalla on selvä näkemys siitä, että alan pyrkimys asiakkaiden kokonaisvaltaiseen palveluun jatkuu voimakkaana. Asiakkaiden tarpeet ja liiketoiminnan kehittämismahdollisuudet osataan ottaa huomioon tilaratkaisuissa. Sponda haluaakin tulevaisuudessa olla yhteistyö-



Kari Kolu uskoo Spondan positiiviseen kehitykseen.

kumppani, jolle asiakkaan menestyminen on tärkeää. Tutkimme ja sovellamme jatkuvasti uusia toimintatapoja ja olemme kiinteästi mukana pääkaupunkiseudun alueellisessa kehitystyössä. Sponda haluaa hallita suuria kokonaisuuksia ja kehittää niiden ympäristöä ja infrastruktuuria. Näin luomme asiakasyrityksillemme paremman toimintaympäristön.

IT-sektorin vähentynyt tilantarve on nostanut toimistotilojen vajaakäyttöastetta pääkaupunkiseudulla. Helsingin kantakaupungissa tyhjiä tiloja on kuitenkin erittäin vähän. Spondalla vuokrattavaa toimistotilaa on lähinnä Espoossa, jossa meillä on mahdollisuus tarjota yrityksille täyden palvelun tilaratkaisuja. On nähtävissä, että uusien toimitilojen valmistuminen pysähtyy ensi kesään mennessä. Rakentaminen on siis reagoinut suhdannenäkymiin ja alalla on entistä enemmän realismia.

#### **REHELLISYYS JA AVOIMUUS SPONDAN ARVOJA**

Yhtiömme arvoja ovat rehellisyys ja avoimuus. Rehellisyydellä tarkoitetaan lahjomattomuutta ja lupauksien pitämistä. Samoin

toiminnan läpinäkyvyys niin sisäisesti kuin ulkoisesti on modernin kiinteistösijoittamisen avainarvoja ja se lisää yrityksen luottavuutta asiakkaiden ja sijoittajien keskuudessa. Yrityksen sisäisen tiedonkulun sujuvuus on vuokraustoiminnan kannalta ensiarvoisen tärkeää. ”Tieto on valtaa” ei sovi Spondan arvo maailmaan. Henkilöstön kehittäminen ja osallistuminen alan tutkimustoimintaan ovat investointeja tulevaisuuteen.

Haluan kiittää Spondan henkilökuntaa hyvästä työpanoksesta ja rehellisyydestä. Haluan kiittää uskollisia osakkeenomistajiamme luottamuksesta yritystä kohtaan.

Sponda on edelleen kiinteistösijoitusyhtiöiden kärjessä ja uskon, että se siellä tulee pysymään.



Kari Kolu

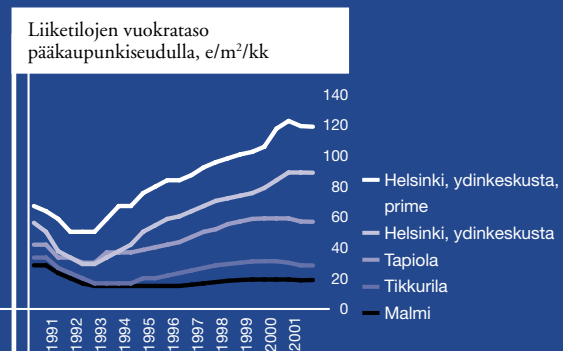
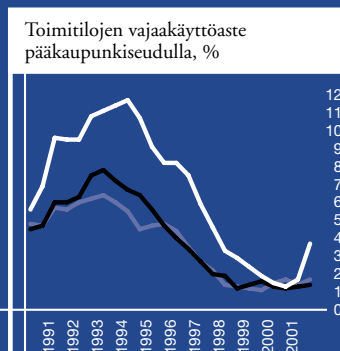
# Toimintaympäristö

**SUOMEN TALOUSKASVU HIDASTUI  
MAAILMANTALOUDEEN EPÄVARMUUDEN TAKIA.  
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA UUSIEN  
RAKENNUSHANKKEIDEN MÄÄRÄ ON  
VOIMAKKAASTI VÄHENTYNYT, EIKÄ UUSIA  
TOIMITILOJA TULE VALMISTUMAAN KESÄN 2002  
JÄLKEEN SAMASSA LAAJUUDESSA KUIN  
AIKAISEMMIN. SPONDAN JA ASIAKKAAN VÄLISTÄ  
INTERAKTIIVISTA YHTEYDENPITOA KEHITETTIIN.**

ETLA arvioi joulukuussa vuoden 2001 BKT:n kasvuksi 0,7% ja vuonna 2002 1,9%. Inflaatio hidastunee ensi vuonna 1,4%:iin ja työttömyysasteen ennustetaan hieman nousevan 9,4%:iin. Nämä kaikki tekijät vaikuttavat investointien ja yksityisen kulutuksen kasvuarojen laskuun.

## PÄÄKAUPUNKISEUDUN TOIMITILOJEN TARJONNASSA MUUTOKSIA

Catella Kiinteistöconsultointi Oy:n mukaan pääkaupunkiseudulla toimitilojen tarjonnassa on havaittavissa muutoksia. Toimistoja on tarjolla enemmän kuin aikaisemmin. Vaikka kaikkien toimitilojen vajaakäyttöaste on vain 2,3%, on kysynnän väheneminen kuitenkin merkittävä signaali. Tyhjää toimistotilaa on eniten Espoossa, missä vajaakäyttöaste on 6,5%. Liiketiloista on edelleen kova kysyntä ja koko pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttöaste on Catellan mukaan vain 1,7%. Logistiikkatilat ovat samoin kysytyjä, vajaakäyttöaste on 1,4%. Pääkaupunkiseudulla on viime vuosina rakennettu runsaasti toimitiloja, mutta uusien rakennushankkeiden määrä on voimakkaasti vähentynyt, eikä uusia toimitiloja tule valmistumaan kesän 2002 jälkeen samassa laajuudessa kuin aikaisemmin. Catellan mukaan ennakkovuokrausaste uusissa kohteissa on noussut jopa 80%:iin aikaisemman 50–60%:n asemesta. Tarjonta on sopeutunut suhdannenäkymiin ja kohteita ei aloiteta, ellei vuokralaisia ole tiedossa.





## SÄHKÖISET APUVÄLINEET REAALIAJASSA

Sponda on reagoinut muuttuvaan ympäristöön ja on voimakkaasti panostanut sekä sähköiseen tiedonvälitykseen että markkinointiin. Asiakkaan ja Spondan välistä interaktiivista yhteydenpitoa varten otetaan asteittain käyttöön extranet-työkalu, Spondanet, jossa vuokralainen, huoltoyhtiö ja kiinteistön omistaja hyödyntävät yhteistä, internet-selaimen kautta käytettävää palvelua. Spondanet nopeuttaa eri osapuolten välistä tiedonkulkua ja toimeksiantojen seuranta. Se on osa sähköisten välineiden hyödyntämisprojektia, missä asiakas on omalla panoksellaan mukana.

Vapaiden tilojen markkinointia on kehitetty Haltia-kiinteistörekisterin ominaisuuksia hyödyntämällä. Reaaliajassa olevat vuokrattavat tilat on yhdistetty Spondan omien kotisivujen lisäksi Kauppalehden Dime-palveluun. Asiakkaan mahdollisuus löytää sopiva tila Spondan tarjonnasta on nopeutunut ja tehostunut.

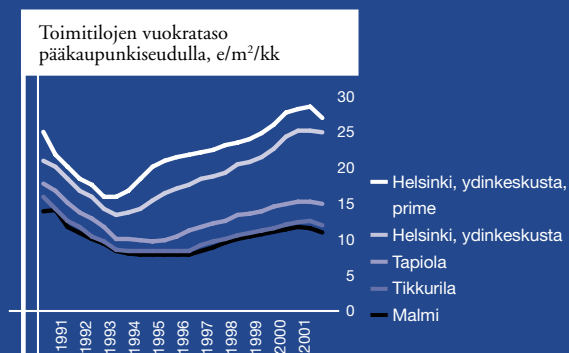
## SPONDA TUTKII JA KEHITTÄÄ TOIMINTAYMPÄRISTÖÄ

Sponda on mukana kiinteistöalan kehittämisessä. Kiinteistötalouden Instituutti (KTI) selvitti Spondan toimeksiannosta uuden talouden eli informaatio- ja kommunikaatioteknologian (ICT) merkitystä tilamarkkinoilla. Uuden talouden yritykset ovat kaksinkertaistaneet tilankäyttönsä 90-luvun loppupuolella.

Sponda oli mukana jo toisen kerran KTI:n asiakastytyväisyys-benchmarkingissa, jossa Sponda sijoittui hieman keski-

määräistä paremmin. Benchmarking antaa Spondalle tärkeää tietoa palvelutarjonnan riittävydestä ja lisäpalvelujen tarpeesta. Tämä auttaa osaltaan parantamaan asiakastytyväisyyttä ja kehittämään vuokraustoimintaa. Tutkimukseen osallistui 16 kiinteistöalalla toimivaa yritystä ja koko aineisto käsitti yhteensä 1 221 haastattelua. Spondan asiakkaita tästä oli 66. Tietoa kerättiin toimitila-asiakkaiden tyytyväisyydestä tilaan, vuokranantajaan ja palvelusopimukseen. Lisäksi kartoitettiin asiakasuskollisuutta ja tulevaisuuden tilatarpeita.

Sponda on mukana Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja KTI:n koordinoimassa tutkimuksessa, joka koskee vuokrauskäytäntöjen kehittämistä kiinteistöliiketoiminnassa. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena on saada alalle yhtenäiset mallit eri tyyppisille vuokrasopimuksille. Sponda on vienyt tutkimusta aktiivisesti eteenpäin ja ollut myös mukana kehittämässä kiinteistöliiketoiminnan sanastoa, joka kuuluu olennaisena osana sopimusten tekoon.



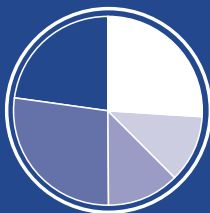
Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi kevät/2002

**SPONDA ON SUOMEN SUURIN TOIMITILAKIINTEISTÖIHIN ERIKOISTUNUT KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ JA KIINTEISTÖPÄÄOMAN ARVIOITU MARKKINA-ARVO VUODEN 2001 LOPUSSA OLI 1 420 MILJ. EUROA. NOIN 90 % SPONDAN NETTOVUOKRATUOTOISTA TULI PÄÄKAUPUNKISEUDULTA.**

Spondan kiinteistöt oli jaettu neljään liiketoiminta-alueeseen, jotka olivat Pääkaupunkiseutu, Helsingin kantakaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala oli 893 668 m<sup>2</sup>, josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja oli 314 730 m<sup>2</sup> (35,2%), liiketiloja 110 303 m<sup>2</sup> (12,3%), hotelleja 21 243 m<sup>2</sup> (2,4%) ja logistiikkakiinteistöjä 243 585 m<sup>2</sup> (27,3%). Kohta Muut sisältää suuria kohteita eri puolilla Suomea ja yksittäisiä kiinteistöjä pääkaupunkiseudulla. Katsauskauden jälkeen tammikuussa Sponda myi Kauppakeskus Itäkeskuksen. Itäkeskuksessa sijaitsevat toimistotalot ja osuus Puhoksen ostoskeskuksesta liitettiin vuoden 2002 alusta Pääkaupunkiseudun liiketoiminta-alueeseen. Spondan vuokrattava pinta-ala on kaupan jälkeen noin 800 000 m<sup>2</sup> ja liiketilöiden osuus noin 2%.

Kiinteistöistä saatava nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli vuoden lopussa 8% ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 181,2 milj. euroa. Sponda omistaa yhteensä 101 kohdetta. Vuoden lopussa yhtiöllä oli rakennusoikeutta maa-alueisiin 74 000 m<sup>2</sup>.

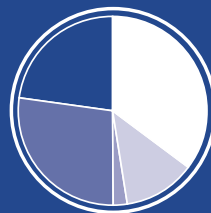
Vuokrattava pinta-ala 31.12.2001  
Liiketoiminta-alue



	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
■ Helsingin kantakaupunki	232 169	26,0
■ Pääkaupunkiseutu	103 104	11,5
■ Itäkeskus	111 003	12,4
■ Logistiikka	243 585	27,3
□ Muut	203 807	22,8
Yhteensä	893 668	100,0

Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

Vuokrattava pinta-ala 31.12.2001  
Kiinteistötyyppi



	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
■ Toimisto	314 730	35,2
■ Liiketila	110 303	12,3
■ Hotelli	21 243	2,4
■ Logistiikka	243 585	27,3
□ Muut	203 807	22,8
Yhteensä	893 668	100,0

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

**SPONDAN KIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.–31.12.2001, Me**

	Yhteensä	Helsinki kantakaupunki	Pääkaupunki- seutu	Itäkeskus	Logistiikka	Muu Suomi
Vuokratuotot	122,2	51,2	13,5	27,3	18,3	11,9
Ylläpitokulut	-27,8	-10,6	-2,9	-7,7	-4,5	-2,1
Nettovuokratuotot	94,4	40,6	10,6	19,6	13,8	9,8
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.2001	1 162,7	575,5	129,0	219,6	137,5	101,1
Investoinnit 2001	62,1	15,8	3,6	17,5	13,0	12,2
Myyntit 2001	-26,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-26,9
Poistot	-16,7	-7,0	-2,0	-2,3	-4,3	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2001	1 181,2	584,3	130,6	234,8	146,2	85,3
Vuotuinen vuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.2001	8,0 %	6,9 %	8,1 %	8,3 %	9,4 %	11,5 %
Uushankinnat	13,9	4,7	0,0	0,4	8,8	0,0
Rakentaminen	34,2	5,0	1,6	16,4	0,0	11,2
Kunnossapito	12,3	6,0	2,0	0,2	3,3	0,8
Vuokralaisparannukset	1,7	0,1	0,0	0,5	0,9	0,2
Investoinnit	62,1	15,8	3,6	17,5	13,0	12,2
Kunnossapito (aktiivat)	12,3	6,0	2,0	0,2	3,3	0,8
Kunnossapito (tuloslaskelma)	5,1	2,6	0,5	1,0	0,8	0,2
Yhteensä	17,4	8,6	2,5	1,2	4,1	1,0
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	1,7	0,1	0,0	0,5	0,9	0,2
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	0,6	0,3	0,0	0,2	0,1	0,0
Yhteensä	2,3	0,4	0,0	0,7	1,0	0,2

**TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE 31.12.2001 %**

Kiinteistötyyppi	%	Liiketoiminta-alue	%
Toimisto	89,6	Helsingin kantakaupunki	97,1
Liiketila	99,4	Pääkaupunkiseutu	70,5
Hotelli	100,0	Itäkeskus	99,4
Logistiikka	91,1	Logistiikka	91,1
Muut	97,7	Muut	97,7
Keskiarvo	93,5	Keskiarvo	93,5
Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.		Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.	

**KIINTEISTÖPÄÄOMAN MUUTOSTEN VAIKUTUS  
TULOSLASKELMAAN 2001**

Me	Myydyt kiinteistöt	Ostetut kiinteistöt
Vuokratuotot	0,7	1,3
Ylläpitokulut	-0,1	-0,5
Nettovuokratuotot	0,6	0,8

# KIINTEISTÖLIKETOIMINTA

## Spondan asiakkaat

**SPONDA OMISTI 900 000 M<sup>2</sup> VUOKRATTAVAA TOIMITILAA. VUOKRALAISIA OLI YLI 800 JA SOPIMUSKANTA OLI VUODEN LOPUSSA NOIN 500 MILJ. EUROA.**

Spondalla oli vuoden 2001 lopussa 828 vuokralaista, joiden kanssa sillä oli yhteensä 1 452 sopimusta. Sopimuskanta oli 500 milj. euroa. Spondan vuokrasopimuskannasta erääntyy vuositasolla 10–15 %.

Spondan vuokrattava pinta-ala oli noin 900 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöt on luokiteltu pääkäyttötarkoituksen mukaan toimisto-, liike- ja logistiikkatiloiksi. Spondan strategia on omistaa kiinteistöt kokonaisuudessaan. Näin tiloja koskevat päätökset voidaan ratkaista nopeasti ja suoraan kiinteistönomistajan kanssa.

Spondan 10 suurinta vuokralaista vastaa noin 35 %:a vuokratuotoista. Kaupan ja keskusliikkeiden osuus tästä on noin 20 % ja mukana ovat mm. Kesko, Stockmann, Sokos ja Elanto. Pankit ja vakuutusyhtiöt vastaavat noin 10 %:a tuotoista. Suuria yksittäisiä kohteita ovat esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallitukselle vuokrattu 15 700 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistö Arkadiankatu 4–6:ssa ja Alkolle vuokrattu 28 700 m<sup>2</sup>:n logistiikkakiinteistö Vantaalla.



Hotelli Seurahuone ja Conventum Oyj sijaitsevat Kaivokatu 12:ssa Helsingin keskustassa.

## SPONDA ON ASIAKKAANSA YHTEISTYÖKUMPPANI

Spondan tavoite on olla asiakkaansa yhteistyökumppani kaikissa tilakysymyksissä, sillä usein sama asiakas tarvitsee toimisto-, liike- ja varastotilaa. Spondan kiinteistöpäälliköt haluavat tutustua asiakkaaseen ja hänen liiketoimintaansa, jotta asiakkaalle voidaan tarjota tarkoituksenmukaisin tila. Kiinteistöpäällikkö on samalla konsultti, jonka markkinatuntemusta ja osaamista hyödynnetään parhaalla mahdollisella tavalla. Spondan kiinteistöpäälliköt vastaavat kokonaisvaltaisesti kohteistaan, jolloin asiakas voi hoitaa kaikki toimitilaansa koskevat asiat yhden henkilön kanssa. Ylläpitosuunnitelmat toteutetaan kiinteistökohtaisesti asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kunnossapidon suunnittelu on jatkuvaa ja samalla varmistetaan kiinteistön laadun ylläpito.

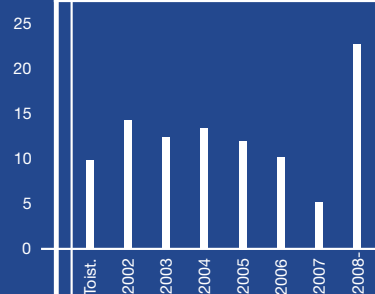
Sponda pyrkii palvelemaan asiakkaitaan tilanetsinnässä joustavasti ja reaaliajassa. Internetsivuilla olevat vapaat tilat

päivittyvät Haltia-kiinteistörekisteristä päivittäin automaattisesti, jolloin asiakkaille tarjotut tilatiedot ovat ajan tasalla. Tiedot muuttuvat reaaliaikaisesti sen mukaan, miten vuokrasopimuksia tehdään. Samat tiedot siirtyvät Kauppalehden Dime-markkina- paikkaan.

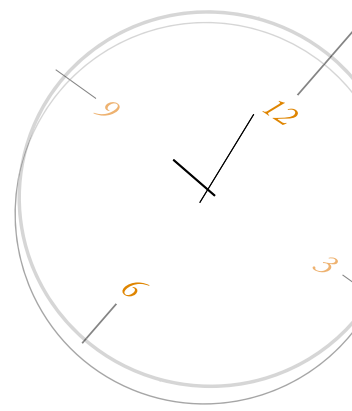
### Suurimmat vuokralaiset

Kesko	10,3 %
Sampo	4,6 %
Stockmann	4,0 %
PatRekHall	3,1 %
Sokos	2,9 %
TietoEnator	2,6 %
Elanto	2,5 %
Nordea	2,2 %
Nokia	1,6 %
Alko	1,4 %

### Sopimusten eräntyminen, Sponda Oyj, %



# Helsingin Kantakaupunki



**SPONDA OMISTAA 29 KIINTEISTÖÄ HELSINGIN KANTAKAUPUNGISSA, JOISTA 18 SIJAITSEE YDINKESKUSTASSA, 7 KANTAKAUPUNGISSA JA 4 KANTAKAUPUNGIN REUNA-ALUEILLA.**

Helsingin Kantakaupungin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli viime vuonna 97,1 % (97,8), nettovuokratuotot 40,6 milj. euroa (35,0) ja vuokrattava pinta-ala noin 232 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 584,3 milj. euroa.

Helsingin Kantakaupungin osuus Spondan kiinteistöomistajan nettovuokratuotoista oli 43 % ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 26 % Spondan vuokrattavista neliöistä.

## **HELSINGIN KESKUSTAN ELÄVÖITÄMISSUUNNITELMAT**

Sponda on mukana Helsingin kaupungin ja keskustan kiinteistöomistajien yhteistyöhankkeessa, jonka tarkoituksena on parantaa Helsingin ydinkeskustan viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Yksi projektin osa-alueista on Makkaratalon ja sen naapuri-kiinteistöjen ympäristön kehittäminen. Keskuskadusta on tarkoitus tehdä jalankulkijaystävällisempi. Makkaratalon ajorampien poistaminen on myös suunnitelmassa. Tutkimustyötä on tehty vuodesta 1999 ja projektille on asetettu selvät kaavalliset ja rakenteelliset tavoitteet.



Mainostoimisto Ogilvy & Matherilla on toimisto Spondan kiinteistössä Vanhajämerässä, Lönnrotinkatu 27.

Klo: 8.55 ideointia aamukahvilla.



Tavoitteena on saada kaava vahvistettua vuoden 2003 aikana ja alustavat työt voitaisiin aloittaa samana vuonna. Koko projekti tulee kestämään 2,5–3 vuotta ja budjetti liikkuu 100 miljoonan euron vaiheilla. Makkaratalon ehostaminen uudeksi liikekeskukseksi liittyy näihin suunnitelmiin. Kunnianhimoinen tavoite on, että Makkaratalon toiminta jatkuu korjaustyön aikana. Projektia varten tehdään evakointisuunnitelma, jonka mukaan liikkeet joutuvat rakennustöiden edessä vaihtamaan sijaintiaan. Toimistotiloja ei tulla paljoakaan muuttamaan, joten kiinteistöistä tuleva vuokratavirta säilyy.

#### KIINTEISTÖHANKINNAT

28.2.2001 Sponda Oyj nosti omistusosuutensa Makkarataloon liittyvässä Kaivokadun Tunneli Oy:ssä 40%:sta 65,4%:iin, kun se osti Osuuspankki Realumilta ja Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä niiden omistamat osakkeet, jotka oikeuttavat 718 m<sup>2</sup>:iin. Kauppasumma oli yhteensä 1,9 milj. euroa. Kauppaan kuuluvat liiketilat ovat mm. McDonaldsin

hampurilaisravintola, kulta- ja kelloliikkeet Kultavasara ja Aseman Kello.

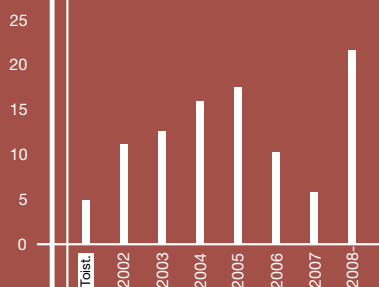
28.6.2001 Sponda hankki 18,15%:n lisäosuuden Kaivokadun Tunnelista ostaessaan Elannon liike- ja varastotilat ja nosti omistusosuutensa 83,6%:iin. Kauppasumma oli 2,7 milj. euroa. Spondalla on entistä laajempi yhtenäinen kokonaisuus alueella.

#### PERUSPARANNUKSET JA KUNNOSSAPITO

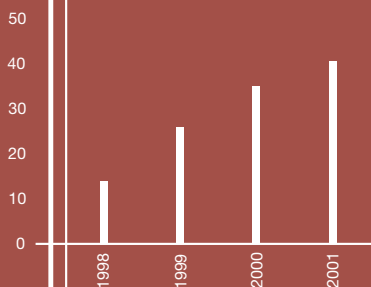
Spondan omistaman Seurahuoneen talon eli Kaivokatu 12:n toimisto-osan korjaus valmistui toukokuussa 2001. Hankkeen kustannukset olivat noin 6 milj. euroa. Armas Lindgrenin suunnittelemat sisätilat entisöitiin Helsingin kaupunginmuseon ohjauksessa. Uusittuihin tiloihin muutti Conventum Oyj.

Lönnotinkatu 13:ssa on meneillään mittavat perusparannus- ja kunnossapitotyöt, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2002 alkupuolella. Kustannukset ovat noin 3 milj. euroa ja korjaukset ulottuvat vesikatosta viemäriputkiin.

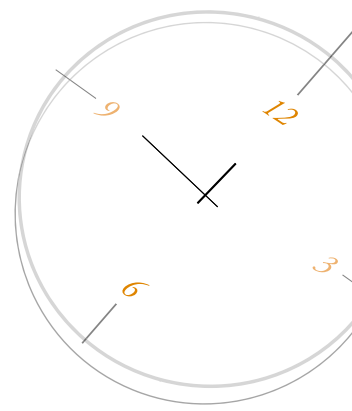
Vuokrasopimusten erääntyminen, %  
Helsingin Kantakaupunki



Nettovuokratuotot, Me  
Helsingin Kantakaupunki



# Pääkaupunkiseutu



**SPONDAN LIIKETOIMINTA-ALUE  
PÄÄKAUPUNKISEUTU KÄSITTÄÄ ESPOOSSA,  
VANTAALLA JA HELSINGIN  
ESIKAUPUNKIALUEELLA SIJAITSEVAT  
TOIMISTOKIINTEISTÖT. YHTEENSÄ TÄLLÄ  
ALUEELLA ON 19 KPL KIINTEISTÖJÄ.**

Pääkaupunkiseudun taloudellinen vuokrausaste oli 70,5 % (93,1), nettovuokratuotot olivat 10,6 milj. euroa (11,4) ja vuokrattavia neliöitä oli 103 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen kirjanpito-arvo oli noin 130,6 milj. euroa.

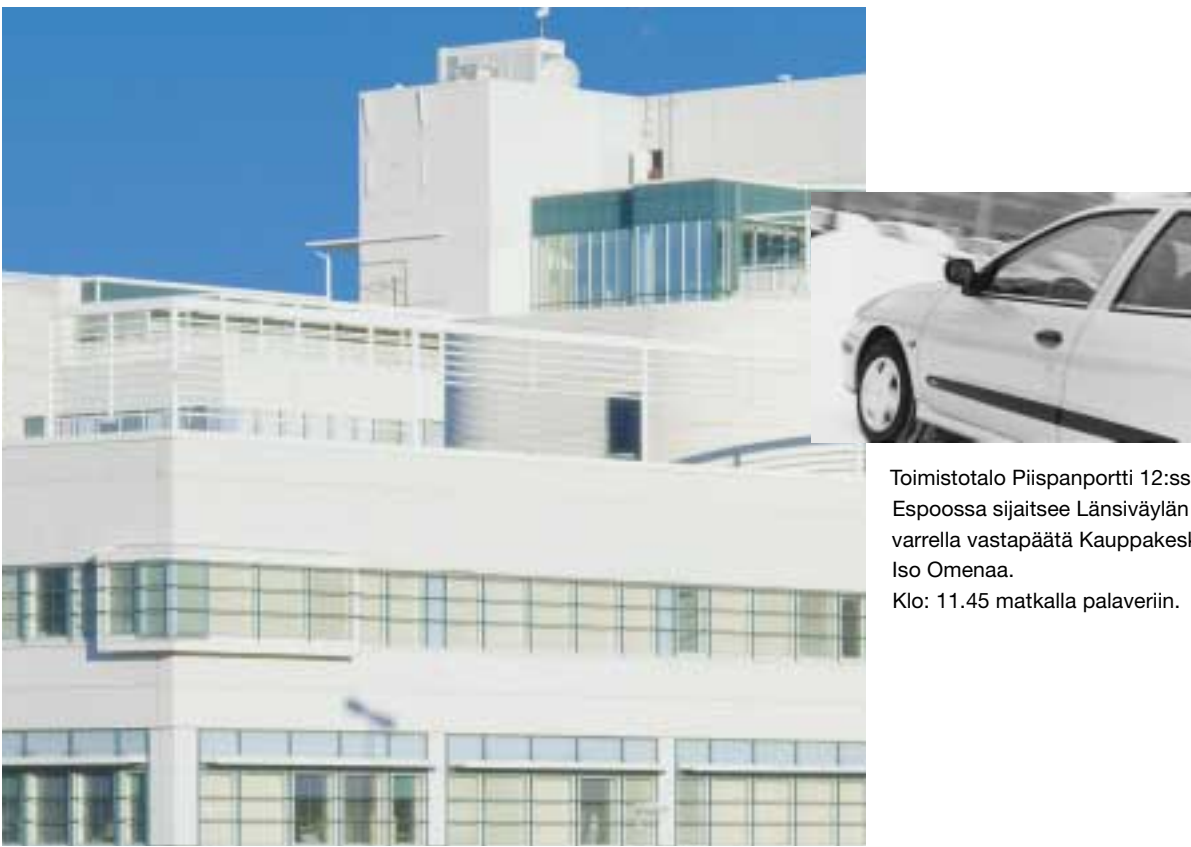
Pääkaupunkiseudun osuus Spondan kiinteistöpääoman nettovuokratuotoista oli 11 % ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 12 % Spondan vuokrattavista neliöistä.

## UUDISHANKKEET

Pääkaupunkiseudulla vapautui loppuvuodesta toimistotilaa, joka pyritään saamaan vuokratuksi alkuvuoden aikana.

Sponda omistaa kaavoitettuja tontteja, joilla on rakennuslupa, mutta rakentamispäätöstä ei taloudellisen kehityksen hidastuksessa ole tehty.

Tapiolassa Pohjantien tontille on hyväksytty toimistotalon rakennuslupa ja Leppävaarassa sijaitsevan Komentajakatu 3:n asemakaava mahdollistaa tontille 11 600 m<sup>2</sup>:n toimistotalon rakentamisen.



Toimistotalo Piispanportti 12:ssa Espoossa sijaitsee Länsiväylän varrella vastapäätä Kauppakeskus Iso Omena.

Klo: 11.45 matkalla palaveriin.



Vantaan toimistotaloprojektien Sirius I:n ja Sirius II:n rakennusoikeus lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää on yhteensä noin 36 000 m<sup>2</sup>.

### UUDEN TALOUDEN MERKITYS TILANKÄYTTÄJÄNÄ

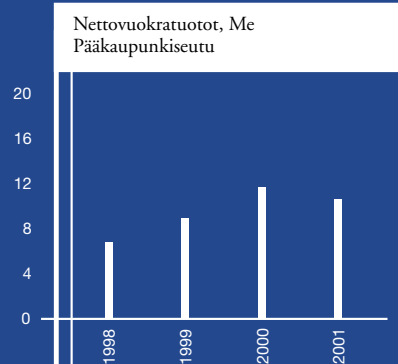
KTI Kiinteistötalouden instituutin tekemän tutkimuksen mukaan uuden talouden osuus on kasvanut voimakkaasti pääkaupunkiseudun toimistotilojen käytössä 90-luvulla. Yritykset haluavat yleensä dynaamista ja nuorekasta yrityskulttuuria vastaavaa tilaa ja paljon palveluita, ei niinkään sijaintia ydinkeskustan parhaissa kiinteistöissä. Vaikka ICT-yritysten toiminta onkin viime aikoina supistunut, ei tästä välttämättä aiheudu merkittäviä riskejä. Spondan omistamissa toimistokiinteistöissä pääkaupunkiseudulla on ICT-sektorin vähentyneen tilatarpeen vuoksi vuoden 2001 aikana vapautunut tiloja. Tämä on vaikuttanut jonkin verran vajaakäyttöasteen nousuun ja nettovuokratulojen laskuun. Spondan arvion mukaan seudulla on kuitenkin patoutunutta tilantarvetta, joka nyt tulee purkautumaan. Sen

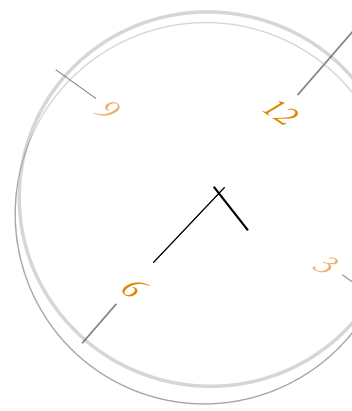
lisäksi Sponda pystyy tarjoamaan suurempia kokonaisuuksia esimerkiksi yritysten pääkonttorikäyttöön.

### PERUSPARANNUKSET JA KUNNOSSAPITO

Espoon Mäkkylässä, Kalkkipellontie 4:ssä sijaitseva toimistokiinteistö korjattiin noin 3 milj. eurolla. Noin 3 900 m<sup>2</sup>:n rakennus oli muuttovalmis maaliskuussa 2001 ja vuokralaiset ovat Arrow Finland Oy ja TietoEnator Resource Management Oy.

Tapiolan Toimitalon peruskorjaus käynnistyi vuonna 2001 ja valmistuu kuluvan vuoden lopulla. Korjaus ulottuu vesikatopinnoitteesta pohjaviemäreiden uusintaan. Kustannusarvio on noin 0,8 milj. euroa. Kiinteistön vuokralaisia ovat Huhtamäki Oyj:n pääkonttori, Kesko ja pienliikkeitä.





**KAUPPAKESKUS ITÄKESKUKSEN MYYNTI  
TAMMIKUUSSA 2002 HOLLANTILAISELLE  
WERELDHAVELLE 317 MILJ. EUROLLA OLI  
ENSIMMÄINEN MERKITTÄVÄ KANSAINVÄLINEN  
KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA JA  
PIRISTYSRUISKE SUOMEN  
KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINOILLE.**

Sponda myi 21. tammikuuta 2002 Kauppakeskus Itäkeskuksen hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron käteishintaan. Kaupasta syntyi Spondalle noin 62 milj. euron myyntivoitto. Tämä kauppa on ensimmäinen merkittävä kansainvälinen kiinteistökauppa Suomessa ja piristysruiske Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoille.

Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 99,4 % (96,6), nettovuokratuotot 19,6 milj. euroa (18,7) ja vuokrattava pinta-ala noin 111 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 234,8 milj. euroa.

Itäkeskuksen osuus Spondan kiinteistöpääoman nettovuokratuotoista oli 21 % ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 12 % Spondan vuokrattavista neliöistä.

Kauppakeskus Itäkeskus oli suurin Spondan omistama yksittäinen kiinteistö. Kauppakeskuksen yli 240 liikkeen myynti 2001 oli 282,1 milj. euroa ja kasvua edellisvuoteen oli 6 %.



Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennusosan Piazzaa. Klo: 15.30 juoksevien asioiden hoitamista kahvitauolla.

## SPONDA KEHITTI Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksen

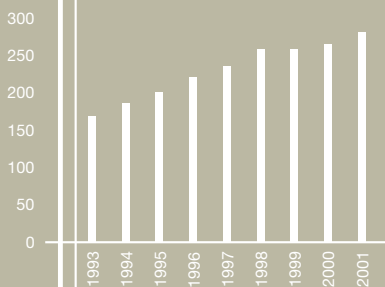
Sponda on kehittänyt Kauppakeskus Itäkeskuksesta Pohjoismaiden suurimman alueellisen liikekeskuksen, joka on kiinnostanut myös ulkomaisia sijoittajia. Sponda on kasvattanut 22 000 m<sup>2</sup>:n suuruista Itämarketista melkein 10 hehtaarin kokoisen korkeatasoisen kauppakeskuksen. Varsinkin pohjoismaiset muotiketjut olivat löytäneet Itäkeskuksen ja usein Suomeen etabloituminen onkin alkanut Kauppakeskus Itäkeskuksesta. Suurena eurooppalaisena kauppakeskusten omistajana Wereldhave edesauttaa edelleen Itäkeskuksen kehittymistä. Sponda etsii aktiivisesti uusia kohteita pääkaupunkiseudulta ja haluaa omistaa hyviä toimitalakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailta liikepaikoilta.

Kauppakeskus Itäkeskus on brandina tuttu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Tehokkaasti toimiva kauppiaasyhdistys on yhteistyössä kiinteistöomistajan kanssa toteuttanut markki-

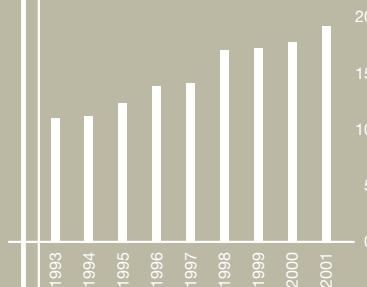
noinnin, jonka ansiosta asiakkaita käy vuodessa yli 20 miljoonaa. Erinomaiset liikenneyhteydet ja yhteiskunnan oheispalvelut lisäävät kauppakeskuksen vetovoimaa.

Itäkeskuksen liiketoiminta-alueeseen kuuluvat toimistotalot ja osa Puhoksen ostoskeskusta liitetään Pääkaupunkiseutu-liiketoiminta-alueeseen vuoden 2002 alusta.

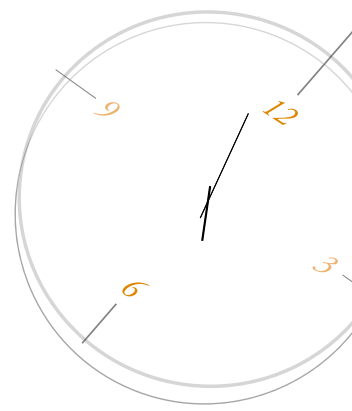
Itäkeskuksen liikkeiden myyntikehitys 1993–2001, Me



Nettovuokratuotot, Me Itäkeskus



# Logistiikkakiinteistöt



**SPONDAN TAVOITTEENA ON MYÖS  
LOGISTIKKAPUOLELLA ISOMPIEN  
KIINTEISTÖKOKONAISUUKSIIEN KESKITTYMÄT.  
ASIAKKAILLE TARJOTAAN LIIKETOIMINTAA  
TUKEVA YMPÄRISTÖ, EI PELKKÄ TILA.  
LOGISTIKKATILOJEN TARVETTA KASVATTA  
VENÄJÄN TALOUDEN ELPYMINEN JA SIITÄ  
SEURAAVA VÄLIVARASTOJEN TARVE.**

Spondan liiketoiminta-alue Logistiikkakiinteistöt käsittää pääkaupunkiseudulla sijaitsevat 22 logistiikkakiinteistöä.

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 91,1% (94,6), nettovuokratuotot olivat 13,8 milj. euroa ja vuokrattavia neliöitä oli 244 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli noin 146,2 milj. euroa.

Logistiikkakiinteistöjen osuus Spondan kiinteistö pääoman nettovuokratuotoista oli 15% ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 27% Spondan vuokrattavista neliöistä.

Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöihin liittyy käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 178 000 m<sup>2</sup>.

## KIINTEISTÖHANKINNAT JA -MYYNIT

Logistiikkakiinteistöjen salkkua on kehitetty strategian mukaisesti. Maaliskuussa Sponda osti Vantaan Hakkilasta Vanha Porvoontie 231:stä logistiikkakiinteistön, joka sijaitsee Spondan jo omistaman Vanha Porvoontie 229:n eli Honkatalon vieressä. Hakkilassa sovelletaan periaatetta, jonka mukaan alueesta



Alkon keskusvarasto Heidehofintie 2 Vantaalla on moderni logistiikkakohde. Klo: 16.55 varaston täydennystä päivän päätteeksi.

kehitetään kiinteistökokonaisuus palveluineen ja toisiaan tukevine toimintoineen.

Vuoden aikana on myyty yhteensä 8 logistiikkakiinteistöä, jotka ovat sijainneet painopistealueiden ulkopuolella. Samaa strategiaa on tarkoitus jatkaa ja keskittää logistiikkakiinteistöjen omistus isoihin kohteisiin pääkaupunkiseudulla.

### VUOKRALAISILLE HYVÄT PALVELUT

Sponda on kehittänyt sähköisiä palvelumuotoja asiakkailleen. Vuoden 2001 aikana aloitettiin extranet-kokeilu muutamien asiakkaiden kanssa. Uusi palvelumuoto nimettiin Spondanetiksi ja se mahdollistaa interaktiivisen yhteydenpidon asiakkaan, huoltoyhtiön ja kiinteistön omistajan välillä. Kiinteistöhuoltokutsujen seuranta ja dokumentointi helpottuu. Spondanet on myös kiinteistön ilmoitustaulu, minne voi tallentaa erilaisia ohjeita ja ilmoituksia.

Logistiikkakiinteistöissä on jo muutaman vuoden ajan pidetty säännöllisesti käyttäjäpalavereita, joissa asiakkaamme, kohteen

palveluntoimittajat ja Spondan edustajat keskustelevat kiinteistön asioista. Tilaisuudet ovat saaneet hyvän vastaanoton. Tapaukset lisäävät osapuolten välistä vuorovaikutusta ja vaikutusmahdollisuuksia. Näin ne edistävät kiinteistön ja palveluiden kehittämistä.

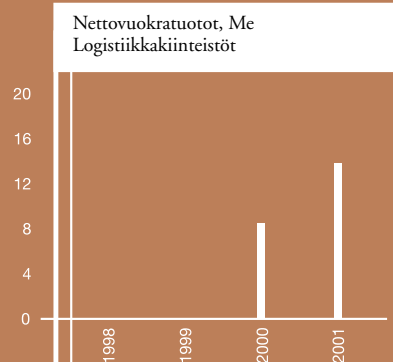
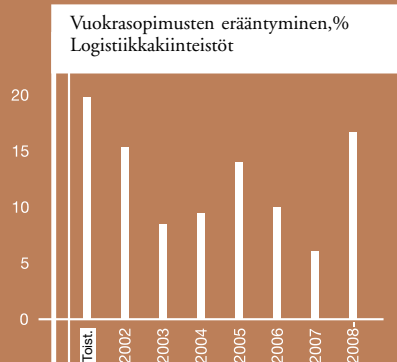
### PERUSPARANNUKSET JA KUNNOSSAPITO

Logistiikkakiinteistöissä suoritettiin vuoden aikana erilaisia peruskorjauksia yhteensä noin 800 000 euron arvosta.

Karapellontie 4:ssä tehtiin asiakkaan tarpeiden mukainen peruskorjaus 3 700 m<sup>2</sup>:n suuruiseen kiinteistöön.

Hankasuontie 13:ssa korjattiin tukimuuri 150 metrin pituudelta.

Vantaalla Köysikuja 1:ssä uusittiin koko kiinteistön palo-ilmoitinkeskus ja kiertoilmakoneita ja kunnostettiin osa julkisivua.





# Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

## HELSINGIN KANTAKAUPUNKI

Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

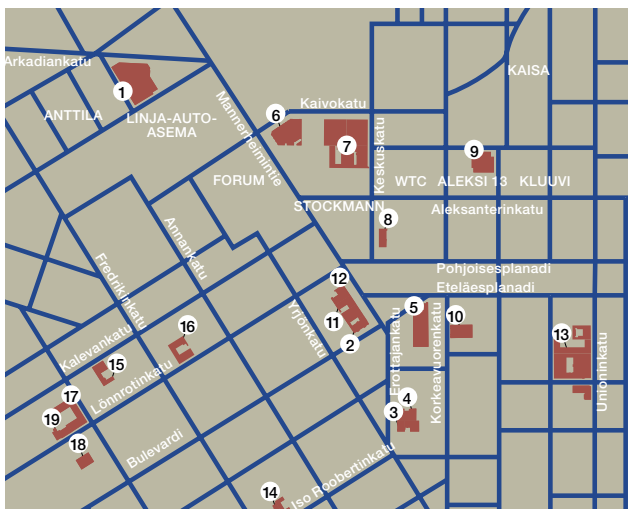
Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Toimisto m <sup>2</sup>	Liike m <sup>2</sup>	Teollisuus m <sup>2</sup>	Korkea varasto m <sup>2</sup>	Varasto m <sup>2</sup>	Hotelli m <sup>2</sup>	Muut m <sup>2</sup>	Yhteensä m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2001 % m <sup>2</sup>	% e
<b>Ydinkeskusta</b>												
1. Arkadiankatu 4–6	100,0%	15733	4834	671	0	4000	0	2056	27294	1977	100,0%	100,0%
2. Bulevardi 1	100,0%	4062	1146	0	0	477	0	627	6312	1890/1978	77,4%	65,2%
3. Erottajankatu 5	100,0%	2630	161	0	0	188	0	186	3165	1910	100,0%	100,0%
4. Erottajankatu 7	100,0%	1631	886	0	0	448	0	697	3662	1988	92,3%	89,2%
5. Eteläesplanadi 22	100,0%	6375	1897	0	0	707	0	0	8979	1940	100,0%	99,7%
6. Kaivokatu 12	100,0%	3462	1785	0	0	0	6246	0	11493	1911	100,0%	100,0%
7. a. Kaivokatu 6	100,0%	5576	4528	0	0	3158	0	6	13268	1964	100,0%	98,6%
b. Kaivokatu 8	100,0%	5371	4323	0	0	2453	0	88	12235	1964	99,9%	99,9%
c. Keskuskatu 6	100,0%	4986	4298	0	0	1976	0	163	11423	1904/1964	99,8%	99,9%
d. Kaivokadun Tunneli	83,6%	0	1693	0	0	854	0	0	2547	1967	100,0%	100,0%
8. Keskuskatu 1 B	100,0%	1979	735	0	0	241	0	0	2955	1920	100,0%	100,0%
9. Kluuvikatu 8	100,0%	0	0	0	0	0	9750	0	9750	1930	100,0%	100,0%
10. Korkeavuorenkatu 45	100,0%	2033	472	0	0	243	0	1080	3828	1912/1984	100,0%	100,0%
11. Mannerheimintie 4	100,0%	2619	1604	0	0	982	0	0	5205	1965	85,6%	92,5%
12. Mannerheimintie 6	100,0%	1218	2156	0	0	497	0	0	3871	1870	100,0%	100,0%
13. a. Unioninkatu 18	100,0%	2878	678	0	0	808	0	0	4364	1933	78,7%	89,3%
b. Unioninkatu 20–22	100,0%	17363	3074	0	0	7815	0	1660	29912	1954/1969	100,0%	100,0%
c. Unioninkatu 24	100,0%	2688	770	0	0	359	0	0	3817	1890	92,5%	98,0%
		80604	35040	671	0	25206	15996	6563	164080		97,7%	97,9%
<b>Kantakaupunki</b>												
14. Iso Roobertinkatu 21–25	91,2%	3585	796	612	0	1947	0	763	7703	1965/1984	78,9%	88,6%
15. Kalevankatu 30	100,0%	3271	0	0	0	294	0	0	3565	1928	99,5%	97,7%
16. Lönnrotinkatu 13	57,8%	1803	346	0	0	216	0	0	2365	1937/1963	74,6%	67,8%
17. Lönnrotinkatu 27	100,0%	3745	758	0	0	255	0	211	4969	1938	86,6%	84,3%
18. Lönnrotinkatu 28	100,0%	2725	402	0	0	218	0	0	3345	1938	100,0%	100,0%
19. Lönnrotinkatu 29	100,0%	0	1558	0	0	62	1244	312	3176	1903	100,0%	100,0%
20. Runeberginkatu 60	25,9%	417	455	0	0	124	0	310	1306	1929	100,0%	100,0%
		15546	4315	612	0	3116	1244	1596	26429		89,0%	89,7%
<b>Kantakaupungin reuna-alueet</b>												
21. Itälahdenkatu 20	100,0%	4061	0	0	0	465	0	47	4573	1964	70,5%	71,7%
22. Itälahdenkatu 22	100,0%	4764	0	0	0	247	0	1172	6183	1975	100,0%	100,0%
23. Kumpulantie 11	100,0%	11105	0	0	0	939	0	3378	15422	1991	100,0%	100,0%
25. Ratapihantie 11	100,0%	10267	1133	0	0	1406	0	2676	15482	1989	98,6%	99,4%
		30197	1133	0	0	3057	0	7273	41660		96,2%	97,9%
<b>Kantakaupunki yhteensä</b>		<b>126347</b>	<b>40488</b>	<b>1283</b>	<b>0</b>	<b>31379</b>	<b>17240</b>	<b>15432</b>	<b>232169</b>		<b>96,5%</b>	<b>97,1%</b>

## PÄÄKAUPUNKISEUTU

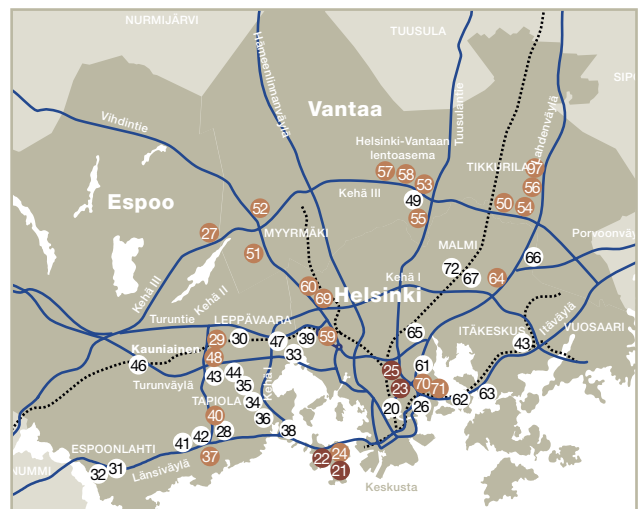
Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

Kiinteistön nimi	Omistussuosuus %	Toimisto m <sup>2</sup>	Liike m <sup>2</sup>	Teollisuus m <sup>2</sup>	Korkea varasto				Yhteensä m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2001	
					Varasto m <sup>2</sup>	Hotelli m <sup>2</sup>	Muut m <sup>2</sup>	% m <sup>2</sup>			% e	
<b>Espoo</b>												
28. Kappelitie 8	100,0 %	2093	0	0	0	0	0	0	2093	1988	100,0 %	100,0 %
30. Kilonkartanon tie 3	100,0 %	1924	0	0	1924	0	0	0	3848	1984	6,1 %	0,0 %
31. Kipperinkatu 2	19,4 %	0	535	0	0	264	0	0	799	1986	67,0 %	66,5 %
32. Kivenlahdenkatu 1	100,0 %	2855	811	0	0	0	0	34	3700	1992	100,0 %	100,0 %
33. Komentajankatu 5	100,0 %	4232	0	0	0	183	0	0	4415	1991	100,0 %	100,0 %
34. Kulttuuritori	66,2 %	543	214	0	0	0	0	273	1030	1959	100,0 %	100,0 %
35. Läkkipänsäntie 3	95,2 %	2148	1134	0	0	0	0	0	3282	1986	100,0 %	100,0 %
36. Länsituulentie 7	100,0 %	2338	4238	0	0	230	0	1002	7808	1979	91,2 %	92,7 %
38. Miestentie 3	100,0 %	5049	0	0	0	0	0	581	5630	1984	100,0 %	100,0 %
39. Kalkkipellontie 4	100,0 %	3493	0	0	0	300	0	0	3793	1973	100,0 %	100,0 %
41. Pihatörmä 1	58,6 %	15 529	0	0	0	181	0	276	15986	1991/1998	74,1 %	60,0 %
42. Piispanportti 12	100,0 %	4700	0	321	0	110	0	0	5131	1991	100,0 %	100,0 %
43. Sinikalliontie 10	100,0 %	3805	211	0	0	183	0	90	4289	1989	84,5 %	83,6 %
44. Sinimäentie 14	100,0 %	3955	210	0	0	1105	0	830	6100	1980	99,2 %	99,4 %
46. Tuomarilantie 19	100,0 %	4564	0	0	0	0	0	0	4564	1991	0,0 %	0,0 %
47. Upseerinkatu 1	100,0 %	17228	0	0	0	2376	0	935	20539	1988	12,4 %	15,1 %
		74456	7353	321	1924	4932	0	4021	93007		69,0 %	68,4 %
<b>Vantaa</b>												
49. Eläntie 5	100,0 %	4920	1606	0	346	43	0	205	7120	1991	100,0 %	100,0 %
		4920	1606	0	346	43	0	205	7120		100,0 %	100,0 %
<b>Helsingin esikaupunkialue</b>												
65. Kirkkoherrantie 6-8	100,0 %	0	303	0	0	0	0	0	303	1963	0,0 %	0,0 %
72. Ylä-Malmintori 6	100,0 %	1585	1089	0	0	0	0	0	2674	1989	39,6 %	43,3 %
		1585	1392	0	0	0	0	0	2977		35,6 %	38,5 %
<b>Pääkaupunkiseutu yhteensä</b>		<b>80961</b>	<b>10351</b>	<b>321</b>	<b>2270</b>	<b>4975</b>	<b>0</b>	<b>4226</b>	<b>103104</b>		<b>70,9 %</b>	<b>70,5 %</b>

### Ydinkeskusta ja -kantakaupunki



### Pääkaupunkiseutu, Kantakaupungin reuna-alueet ja Logistiikkakiinteistöt



## ITÄKESKUS

Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

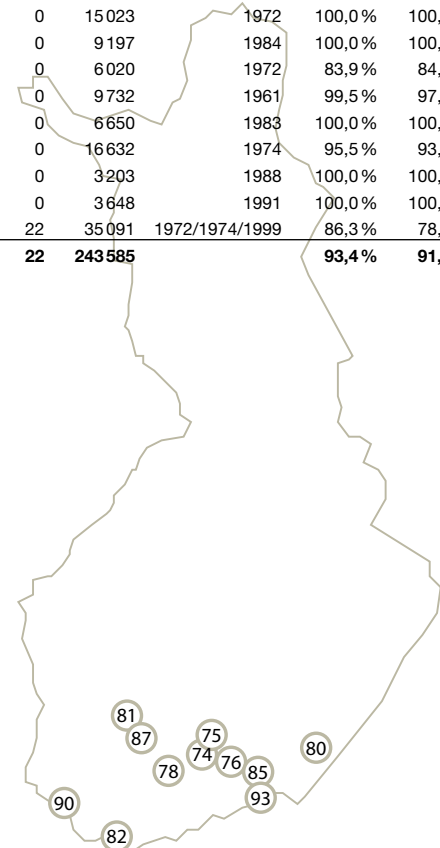
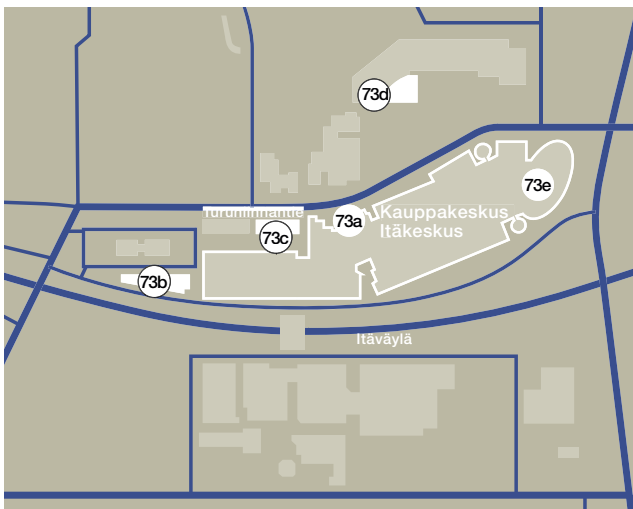
Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Toimisto m <sup>2</sup>	Liike Teollisuus m <sup>2</sup>	Korkea varasto m <sup>2</sup>	Varasto m <sup>2</sup>	Hotelli m <sup>2</sup>	Muut m <sup>2</sup>	Yhteensä m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2001 % e		
										% m <sup>2</sup>	% e	
73. a. Itäkeskus	98,6%	10865	65649	0	0	9531	0	1702	87747	1984/1992	99,3%	99,6%
b. Itäkatu 11	100,0%	5708	1499	0	0	965	0	6	8178	1985	96,3%	97,5%
c. Turunlinnantie 12	100,0%	2350	2011	0	0	0	0	163	4524	1985	97,1%	92,7%
d. Puotinharjun Puhos	20,4%	0	3092	0	0	0	0	0	3092	1984/1987/1990	100,0%	100,0%
e. Itäkeskus III	100,0%	0	6294	0	0	1168	0	0	7462	2001	100,0%	100,0%
<b>Itäkeskus yhteensä</b>		<b>18923</b>	<b>78545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11664</b>	<b>0</b>	<b>1871</b>	<b>111003</b>		<b>99,1%</b>	<b>99,4%</b>

## LOGISTIKKAKIINTEISTÖT

Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Toimisto m <sup>2</sup>	Liike Teollisuus m <sup>2</sup>	Korkea varasto m <sup>2</sup>	Varasto m <sup>2</sup>	Hotelli m <sup>2</sup>	Muut m <sup>2</sup>	Yhteensä m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2001 % e		
										% m <sup>2</sup>	% e	
24. Melkonkatu 26, Helsinki	100,0%	0	0	0	6505	0	0	6505	1982	100,0%	100,0%	
27. Juvan Teollisuuskatu 23, Espoo	100,0%	0	0	0	11443	0	0	11443	1974	100,0%	100,0%	
29. Karapellontie 4, Espoo	100,0%	4051	0	0	5534	0	0	9585	1961/1973	66,8%	41,9%	
37. Matinpurontie 3, Espoo	100,0%	557	0	0	2001	0	0	2558	1974	100,0%	100,0%	
40. Olarinluoma 14, Espoo	100,0%	4182	0	0	0	4182	0	8364	1987	100,0%	100,0%	
48. Vitikka 6, Espoo	100,0%	0	0	0	3979	0	0	3979	1976	93,7%	92,2%	
50. Heidehofintie 2-4, Vantaa	100,0%	3675	0	0	25065	0	0	28740	1981/1998	90,5%	94,8%	
51. Köysikuja 1, Vantaa	100,0%	1063	0	0	11350	0	0	12413	1961	95,5%	94,8%	
52. Mestarin tie 6, Vantaa	100,0%	0	0	0	0	5007	0	5007	1991	100,0%	100,0%	
53. Robert Huberin tie 2, Vantaa	100,0%	2526	433	0	1935	1948	0	6842	1989	100,0%	100,0%	
54. Santaradantie 8, Vantaa	100,0%	0	0	0	2729	0	0	2729	1974	100,0%	100,0%	
55. Sähkötie 1, Vantaa	100,0%	2400	0	0	0	8625	0	11025	1973	100,0%	100,0%	
56. Vanha Porvoontie 229, Vantaa	100,0%	13531	0	0	15668	0	0	29199	1976	90,2%	81,3%	
57. Virkatie 12-14, Vantaa	100,0%	0	0	0	15023	0	0	15023	1972	100,0%	100,0%	
58. Äyrikuja 3, Vantaa	100,0%	800	0	0	8397	0	0	9197	1984	100,0%	100,0%	
59. Atomitie 1, Helsinki	100,0%	1863	0	0	4157	0	0	6020	1972	83,9%	84,7%	
60. Hankasuontie 13, Helsinki	100,0%	0	0	0	9732	0	0	9732	1961	99,5%	97,9%	
64. Kankiraudantie 6, Helsinki	100,0%	0	0	0	6650	0	0	6650	1983	100,0%	100,0%	
69. Ruosilantie 14, Helsinki	100,0%	6232	0	0	10400	0	0	16632	1974	95,5%	93,4%	
70. Työpajankatu 2, Helsinki	100,0%	0	0	0	3203	0	0	3203	1988	100,0%	100,0%	
71. Vanha Talvitie 12, Helsinki	100,0%	0	0	0	3648	0	0	3648	1991	100,0%	100,0%	
97. Vanha Porvoontie 231, Vantaa	100,0%	4778	261	1178	0	28852	22	35091	1972/1974/1999	86,3%	78,2%	
<b>Logistiikkakiinteistöt yhteensä</b>		<b>45658</b>	<b>694</b>	<b>1178</b>	<b>147419</b>	<b>48614</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>243585</b>		<b>93,4%</b>	<b>91,1%</b>

### Itäkeskus





**MUUT**

Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

Kiinteistön nimi	Omistusosuus %	Toimisto m <sup>2</sup>	Liike m <sup>2</sup>	Teollisuus m <sup>2</sup>	Korkea		Hotelli m <sup>2</sup>	Muut m <sup>2</sup>	Yhteensä m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Taloudellinen vuokrausaste 2001	
					varasto m <sup>2</sup>	Varasto m <sup>2</sup>					% m <sup>2</sup>	% e
26. Sörnäisten Rantatie 33, Helsinki	10,3 %	0	0	2208	0	0	0	0	2208	1976	100,0 %	100,0 %
61. Haukilahdenkatu 4, Helsinki	100,0 %	0	0	4106	0	0	0	0	4106	1988	100,0 %	100,0 %
62. Hitsaajankatu 8, Helsinki	100,0 %	0	0	5290	0	0	0	0	5290	1958	99,6 %	99,6 %
63. Insinöörikatu 2, Helsinki	100,0 %	0	0	4118	0	0	0	0	4118	1988	100,0 %	100,0 %
66. Luiskatie 8, Helsinki	100,0 %	0	0	1088	0	0	0	0	1088	1992	62,6 %	62,1 %
67. Malminkaari 10, Helsinki	100,0 %	617	109	3189	0	0	0	105	4020	1989	100,0 %	100,0 %
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. Kouvolaantie 227, Nastola	100,0 %	0	0	15535	0	0	0	0	15535	1961/2000	100,0 %	100,0 %
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	92,5 %	95,6 %
81. Etu-Hankkionkatu 1, Tampere	100,0 %	3277	0	40510	0	0	0	0	43787	1961	96,3 %	94,0 %
82. Gropintie, Tammisaari	21,4 %	0	0	0	0	1152	0	0	1152	1983	100,0 %	100,0 %
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	98,1 %	98,5 %
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 %
93. Takojantie 32, Kotka	100,0 %	0	0	0	2391	0	0	0	2391	1980	100,0 %	100,0 %
94. Tampereen Pellava, Tampere	12,7 %	190	636	0	0	0	0	0	826	1998	100,0 %	100,0 %
95. Tampereen Pellavanhovi, Tampere	12,1 %	93	417	0	0	0	0	0	510	2000	70,3 %	61,6 %
96. Vihiojantie 1, Tampere	100,0 %	0	0	0	5191	0	0	0	5191	1991	100,0 %	100,0 %
98. Tampereen Pellavankulma, Tampere	9,3 %	151	377	0	0	0	0	0	528	2001	73,1 %	67,6 %
100. Kelloportinkatu 2, Kelloportti, Tampere	100,0 %	3821	0	0	0	0	0	235	4056	2001	100,0 %	100,0 %
<b>Muut yhteensä</b>		<b>12107</b>	<b>8447</b>	<b>127874</b>	<b>53887</b>	<b>1152</b>	<b>0</b>	<b>340</b>	<b>203807</b>		<b>98,4 %</b>	<b>97,7 %</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>283996</b>	<b>138525</b>	<b>130656</b>	<b>203576</b>	<b>97784</b>	<b>17240</b>	<b>21891</b>	<b>893668</b>		<b>93,1 %</b>	<b>93,5 %</b>

**Pääkäyttötarkoituksen mukaan, m<sup>2</sup>**

Toimisto	210269	45864	1604	2270	35518	0	19205	314730
Liike	12500	81735	0	0	12500	1244	2324	110303
Hotelli	3462	1785	0	0	0	15996	0	21243
Logistiikka	45658	694	1178	147419	48614	0	22	243585
Muut	12107	8447	127874	53887	1152	0	340	203807
<b>Yhteensä</b>	<b>283996</b>	<b>138525</b>	<b>130656</b>	<b>203576</b>	<b>97784</b>	<b>17240</b>	<b>21891</b>	<b>893668</b>

**Maa-alueet, m<sup>2</sup>**

		Rakennusoikeudet						
Komentajankatu 3, Espoo	100,0 %	10023	0	0	0	0	0	10023
Pohjantie 14, Espoo	100,0 %	6200	0	0	0	0	0	6200
Robert Huberin tie 2, Sirius I, Vantaa	100,0 %	11000	0	0	0	0	0	11000
Valimotie 13, Vantaa	100,0 %							6882
Väinö Tannerin tie, Vantaa	85,0 %							21640
Virkatie 9, Sirius II, Vantaa	100,0 %	18000	0	0	0	0	0	18000
		45223	0	0	0	0	0	73745

# Rahoitus

Spondan rahoitusstrategian tavoite on lainasalkun riskin tasapainossa pitäminen, uusien instrumenttien ja rahoittajien lisääminen ja vakuudettomassa rahoituksessa pysyminen.

Tavoite lainasalkun korkosidonnaisuudessa on 3 vuotta ja keskimääräisessä laina-ajassa yli 4 vuotta. Korkosidonnaisuusaikaa on lyhennetty markkinakorkojen ja kiinteistösalkussa tapahtuneiden muutosten johdosta. Korkosidonnaisuutta ohjataan kiinteäkorkoisilla sopimuksilla ja taseen ulkopuolisilla korkoinstrumenteilla.

## RAKENNE

Rahoitusrakenteessa pyritään yksinkertaisuuteen ja joustavuuteen. Eri periodeihin sijoitetut erääntymiset vähentävät jälle-rahoitusriskiä ja lisäävät hallittavampaa rakennetta. Hajauttamalla rahoituksen lähteet varmistetaan rahan saatavuus.

Lainoista 24 % oli kiinteäkorkoisia. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta on suojattu korkokatto- ja koronvaihtosopimuksilla. Komitoiduista luotoista oli käyttämättä 78 milj. euroa.

## RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT VUONNA 2001

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6 % (41,6). Korollista velkaa oli 680,9 milj. euroa (654,7) ja nettomääräiset korkokustannukset 35,8 milj. euroa. Spondan

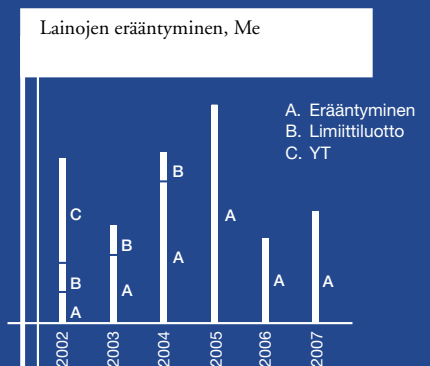
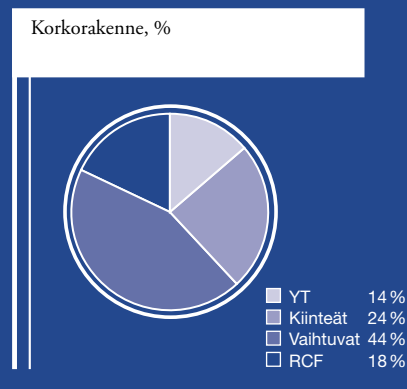
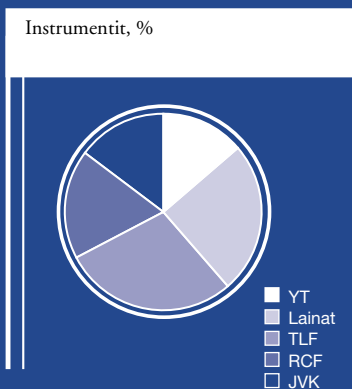
luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (4,4) vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,9) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava EBITDA / nettokorkokulut oli 2,6. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli alle 12 %.

## HERKKYYSANALYYSI

Jotta osakeomistuksen tuotto olisi paremmin ennakoitavissa, Sponda on laskenut eri tekijöiden vaikutuksen tulokseen. Laskelmat perustuvat vuoden 2001 kustannusrakenteeseen ja ne ovat suuntaa-antavia.

### Tulosvaikutus ennen veroja

Tekijä	Muutos	Tulosvaikutus
		Me
Vuokrataso %	+ / - 1 %	1,2
Vuokrataso/m <sup>2</sup>	+ / - 4 euroa / m <sup>2</sup>	3,5
Ylläpitokulut	+ / - 5 %	1,4
Hallinto	+ / - 10 %	0,4
Kiinteistövero	+ / - 10 %	0,4
Korkotaso	+ / - 1 %-yksikkö	3,5



YT= Yritystodistus TLF= Syndikoitu laina RCF= Limiittiluotto JVK= Joukkovelkakirjalaina

Sponda-konsernin vuoden 2001 tilikauden voitto oli 31,8 milj. euroa (28,4), josta omaisuuden myyntivoittoja oli 3,3 milj. euroa (3,2). Liikevaihto oli 122,2 milj. euroa (109,4) ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 77,7 milj. euroa (69,1), jossa kasvua oli 12,5 %. Konsernin voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja kasvoi 13,7 % ja oli 41,9 milj. euroa (36,8). Hallitus esittää osingoksi 0,30 euroa/osake.

Vuokraustoiminnan tulos ennen myyntivoittoja oli 94,4 milj. euroa, mikä oli 13,8 % suurempi kuin vuoden 2000 tulos 83,0 milj. euroa. Spondan kiinteistö pääoman markkina-arvo vuoden 2001 lopussa oli 1,42 mrd euroa ja taseen loppusumma 1 198,7 milj. euroa. Kiinteistöomaisuuden kirjanpito-arvo on 1 181,2 milj. euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 9,06 euroa (9,00). Oma pääoma per osake oli 6,12 euroa (6,00). Tulos/osake oli 0,39 euroa (0,36).

## RAHOITUS

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 41,6 % (41,6). Korollista velkaa oli 680,9 milj. euroa (654,8) ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 35,8 milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (4,4) vuotta ja keskimääräinen korkokorko 4,5 % (5,6). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,9) vuotta. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli alle 12 %.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kiinteistömarkkinoilla pääkaupunkiseudun toimitilojen vajaakäyttöaste on edelleen alhainen, vaikka se onkin noussut. Se oli syksyn tilastojen mukaan 1,7 %. IT-sektorin vähentynyt tilatarve on aiheuttanut sen, että Espoossa on toimistotilaa tarjolla aikaisempaa enemmän toimistotilojen vajaakäyttöasteen ollessa 2,7 %. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttöaste on edelleenkin vain 1,4 %, myös logistiikkatilat ovat kysytyjä. Uusien toimisto- ja liiketilojen rakennushankkeiden määrä pääkaupunkiseudulla on voimakkaasti vähentynyt ja toimitiloja tulee pääkaupunkiseudulla valmistumaan vuoden 2002 jälkeen huomattavasti vähemmän kuin edellisinä vuosina.

## KIINTEISTÖOMAISUUS

Spondan kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo oli 31.12.2001 yhtiön arvion mukaan 1,42 mrd euroa (1,41).

Spondan kiinteistöt oli vuonna 2001 jaettu 4 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Pääkaupunkiseutu, Helsingin Kanta-kaupunki, Itäkeskus ja Logistiikkakiinteistöt. Itäkeskuksessa sijaitsevat toimistokiinteistöt kuuluvat vuodesta 2002 Pääkaupunkiseutu-liiketoiminta-alueeseen.

Sponda-konsernilla on yhteensä 101 kiinteistökohdetta, joista 29 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 24 kohdetta. Logistiikkakohteita on 22. Lisäksi Sponda omistaa 26 kohdetta muualla Suomessa. Yhteenlaskettu pinta-ala oli 893 000 m<sup>2</sup>, josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja oli 315 000 m<sup>2</sup> (35,2 %), liiketiloja 110 000 m<sup>2</sup> (12,3 %), hotelleja 21 000 m<sup>2</sup> (2,4 %) ja logistiikkakiinteistöjä 447 000 m<sup>2</sup> (50,1 %).

## PERUSPARANNUKSET JA KUNNOSSAPITO

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2001 olivat 12,3 milj. euroa.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 94,4 milj. euroa ja kirjanpitoarvo 1,2 mrd euroa. Spondan liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin Kantakaupunki 43,0 %, Itäkeskus 20,8 %, Pääkaupunkiseutu 11,2 % ja Logistiikkakiinteistöt 14,7 %. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 10,3 %.

## CASTRUMIN KOKO OSAKEPÄÄOMA SPONDALLE

Sponda Oyj:n arvopaperimarkkinalain mukainen lunastustarjous Castrum Oyj:n osakkeista ja optiotodistuksista päättyi 18.1.2001. Lunastustarjouksen hyväksyivät osakkeenomistajat, jotka edustavat yhteensä 3 761 143 osaketta eli noin 4,9 % Castrumin osakkeista ja äänistä, ja Spondan omistusosuus nousi 99,6 %:iin Castrumin osakkeista ja äänistä.

# Hallituksen toimintakertomus

Castrumin osakkeen noteeraus loppui 1.8.2001 ja yhtiö poistui Pörssin päälistalta. Sponda omistaa 100 % Castrumin osakkeista. Välimiesoikeus päätti 15.1.2002 Castrumin osakkeen lunastushinnaksi 1,45 euroa ja vahvisti optiotodistusten hinnaksi 10 euroa optiotodistukselta.

## **SPONDAN KIINTEISTÖHANKINNAT JA -MYYNIT**

6.3.2001 Sponda osti Ilmarisen Liikekiinteistöt Oy:ltä Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 231:n koko osakekannan 8,6 milj. eurolla.

Sponda kasvatti vuoden aikana osuuttaan Kaivokadun Tunneli Oy:ssä kahdessa erässä: 28.2.2001 40 %:sta 65,4 %:iin, kauppasumma 1,9 milj. euroa ja 28.6.2001 83,6 %:iin, kauppasumma 2,7 milj. euroa.

Sponda myi vuoden 2001 aikana painopistealueensa ulkopuolelta yhteensä 8 kiinteistöä 21,9 milj. euron arvosta seuraavilta paikkakunnilta: Tampereelta, Helsingistä, Kauniaisista, Kuopiosta, Humppilasta ja Porista.

## **KONSERNIRAKENNE JA SEN MUUTOKSET**

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

## **ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ**

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.–31.12.2001 oli 55 (49) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oy:n palveluksessa oli 47 (33) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 54 (52) henkilöä, joista 46 (34) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 2 103 538,56 euroa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 226 885,06 euroa.

Konsernissa palkkoja maksettiin 2 611 633,42 euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 473 280,45 euroa ja muun henkilöstön palkat 2 149 352,97 euroa.

## **HALLITUKSEN KOKOONPANO**

Hallituksen jäsenet ovat yhtiökokouksen 28.3.2001 päätöksen mukaisesti diplomi-insinööri Heikki Bergholm, toimitusjohtaja Maija-Liisa Friman, Vattenfall Oy, kiinteistöjohtaja Heikki Hyppönen, Nordea, lakiasiaintoimittaja Harri Pynnä, Fortum Oy, dipl.insinööri Anssi Soila ja finanssineuvos Jarmo Väisänen, valtiovarainministeriö.

Hallituksen puheenjohtaja on Anssi Soila ja varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen.

## **TILINTARKASTAJAT**

Yhtiökokous valitsi Sponda Oy:n varsinaisiksi tilintarkastajiksi KHT Sixten Nymanin ja KPMG Wideri Oy Ab:n sekä varatilintarkastajaksi KHT Ari Viitalan.

## **CORPORATE GOVERNANCE**

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

## **OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS**

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 2001 paremmin kuin HEX-yleisindeksi ja päätöskurssi 31.12.2001 oli 4,68 euroa. Alin kurssi oli 3,70 euroa ja ylin 5,25 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 380 milj. euroa.

## OMIEN OSAKKEIDEN OSTOVALTUUDET

Sponda Oyj:n hallitus päätti 22.12.2000 ylimääräiseltä yhtiökokoukselta 14.12.2000 saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla.

Sponda aloitti omien osakkeiden hankkimisen 2.1.2001 ja oli ostanut omia osakkeitaan 14.12.2001 valtuutuksen päättyessä 827 400 kpl yhteensä 3 595 513 eurolla. Keskihinta oli 4,35 euroa ylimmän hinnan ollessa 5,05 euroa ja alimman 3,80 euroa. Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot olivat 827 400 euroa ja suhteellinen osuus äänimäärästä oli 1,01 %.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Sponda myi Kauppakeskus Itäkeskuksen hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron hintaan. Kaupasta syntyi Spondalle noin 62 milj. euron myyntivoitto. Kaupan yhteydessä Sponda sitoutui samalla merkitsemään 1 935 000 kpl Wereldhaven osakkeita, jotka vastaavat noin 10 % osakekannasta ja oikeuttavat täyteen osinkoon vuodelta 2001. Kauppakeskus Itäkeskus oli suurin Spondan omistamista kiinteistöistä ja sen nettotuotto vuonna 2001 oli 18,9 milj. euroa.

## NÄKYMÄT

Spondan vuoden 2002 tulos tulee olemaan parempi kuin vuonna 2001. Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnin seurauksena vuoden 2002 vuokraustoiminnan liikevaihto ja tulos tulevat jäämään vuodesta 2001. Kauppakeskus Itäkeskuksesta vapautuneita pääomia tullaan aktiivisesti suuntaamaan Spondan liiketoimintaan.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Spondan Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 27. maaliskuuta 2002 klo 14.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2001 0,30 euroa/osake.

31.1.2002

Sponda Oyj  
Hallitus

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2001 oli 81 982 675 euroa ja osakkeiden lukumäärä 81 982 675 kpl. Yhtiön hallussa oli Sponda Oyj:n osakkeita 827 400 kpl ilman ääni- ja osinko-oikeutta. Osakkeen nimellisarvo oli 1 euro.

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

## OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeenomistajia 31.12.2001 oli yhteensä 5 841 kpl. Ulkomaalaisia osakkeenomistajia oli 22,2%.

## OSAKKEIDEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS

Helsingin Pörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.2001 Sponda Oyj:n osakkeita 14 608 861 kpl 68 milj. euron arvosta painotetun keski-kurssin ollessa 4,63 euroa. Osakkeen ylin hinta katsauskaudella oli 5,25 euroa ja alin 3,70 euroa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2001 oli 4,68 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 380 milj. euroa.

## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTAJA-

### RYHMITÄIN 31.12.2001

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Yksityiset yritykset	1 650 649	2,01
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33 179 997	40,47
Valtio	38 711 442	47,22
Julkisyhteisöt	2 025 891	2,47
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 710 600	2,09
Kotitaloudet	4 357 880	5,32
Ulkomaat	346 216	0,42
	81 982 675	100,00

## OMIEN OSAKKEIDEN OSTOVALTUUDET

Ylimääräinen yhtiökokous 14.12.2000 valtuutti Spondan hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla.

Omien osakkeiden hankkiminen alkoi 2.1.2001 ja niitä oli ostettu 14.12.2001 valtuutuksen päättyessä 827 400 kpl yhteensä 3 595 513 eurolla. Keskihinta oli 4,35 euroa ylimmän hinnan ollessa 5,05 euroa ja alimman 3,80 euroa. Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot olivat 827 400 euroa ja suhteellinen osuus äänimäärästä oli 1,01%.

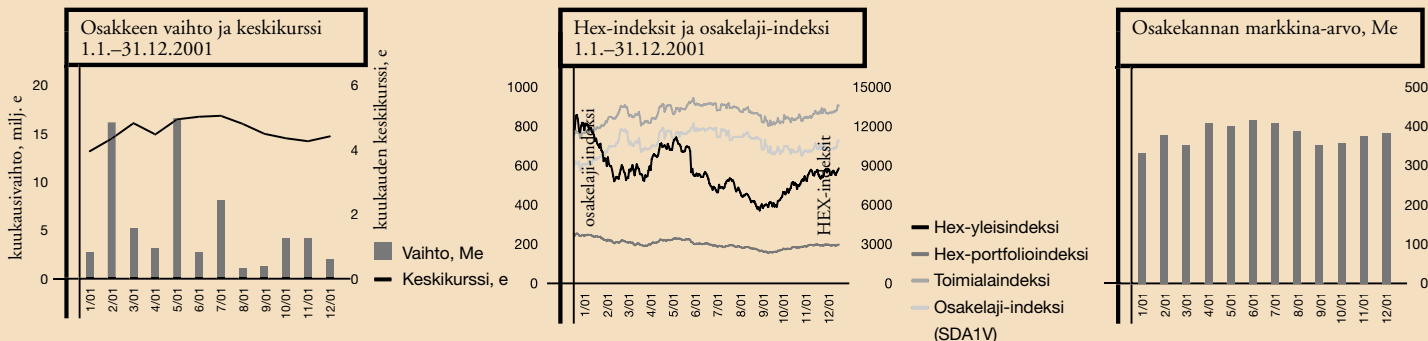
## OSAKKAIDEN OSAKEMÄÄRÄT

Osakkeiden määrä	Osakkaita	Omistus-osuus %	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista %	Äänimäärä kpl	Osuus äänimäärästä, %
1 – 100	187	3,20	9 889	0,01	9 889	0,01
101 – 1 000	4 498	76,98	1 988 514	2,43	1 988 514	2,43
1 001 – 10 000	1 083	18,53	2 161 612	2,64	2 161 612	2,64
10 001 – 100 000	54	0,92	1 621 401	1,98	1 621 401	1,98
100 001 – 1 000 000	15	0,26	5 028 867	6,13	5 028 867	6,13
1 000 001 –	9	0,13	71 346 521	87,03	71 346 521	87,03
Yhteensä	5 842	99,99	81 155 275	98,99	81 155 275	98,99
Sponda Oyj:n omistamat osakkeet	1	0,01	827 400	1,01	827 400	1,01
Yhteensä	5 843	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 OMISTAJAA OSAKEREKISTERIN 31.12.2001 MUKAAN**

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
1 Suomen valtio	38 689 642	47,2
2 Fidelity International Limited	10 554 381	12,9
3 Nordea Pankki Suomi Oyj	9 826 499	12,0
4 Vakuutusosakeyhtiö HENKI-SAMPO	2 582 098	3,1
5 Nokia-Yhtymän Eläkesäätiö	1 044 444	1,3
6 Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto SITRA	1 000 000	1,2
7 Vakuutusosakeyhtiö Suomi	800 000	1,0
8 Keskinäinen henkivakuutusyhtiö Suomi	600 000	0,7
9 Valtion Eläkerahasto	400 000	0,5
10 Yleisradion Eläkesäätiö S.R.	300 000	0,4
11 OKO Osuuspankkien Keskuspankki OYJ	244 267	0,3
12 Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	231 600	0,3
13 Livränteanstalten Hereditas	210 000	0,3
14 Kaupallisten ja Teknillisten tieteiden tukisäätiö	200 200	0,2
15 Vakuutus OY HENKI-FENNIA	190 000	0,2
16 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö VARMA-SAMPO	150 000	0,2
17 ODIN Finland	148 800	0,2
18 Medicinska Understödsfören. Liv o Hälsa	125 000	0,2
19 Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	119 000	0,1
20 Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto	110 000	0,1
Yhteensä	67 525 931	82,4
Sponda Oyj:n omistamat osakkeet	872 400	1,0
Muut	13 739 344	16,8
Kaikki yhteensä	81 982 675	100,0
HALLINTAREKISTERÖIDYT (ulkomaalaiset)	18 221 303	22,2
Osakkeenomistajia yhteensä 5 841		

Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 222 895 kpl. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä oli 0,27 %.



# Tuloslaskelma

	KONSERNI		SPONDA OYJ	
	1.1.–31.12.2001 1 000 €	1.1.–31.12.2000 1 000 €	1.1.–31.12.2001 1 000 €	1.1.–31.12.2000 1 000 €
<b>Liikevaihto</b>	<b>122 204</b>	109 441	<b>94 301</b>	85 692
Ylläpitokulut	<b>-27 808</b>	-26 513		
Nettovuokratuotot	<b>94 396</b>	82 928	<b>94 301</b>	85 692
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>3 340</b>	3 190	<b>824</b>	2 583
Henkilöstökulut	<b>2 445</b>	2 867	<b>2 374</b>	1 766
Poistot ja arvonalentumiset	<b>15 859</b>	12 493	<b>1 051</b>	454
Liiketoiminnan muut kulut	<b>1 731</b>	1 700	<b>30 442</b>	27 870
<b>Liikevoitto</b>	<b>77 701</b>	69 058	<b>61 258</b>	58 185
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	<b>-5</b>	-23		0
Rahoitustuotot ja -kulut	<b>-35 837</b>	-32 215	<b>-30 182</b>	-27 079
	<b>-35 842</b>	-32 238	<b>-30 182</b>	-27 079
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>41 859</b>	36 820	<b>31 076</b>	31 106
Tuloverot	<b>-10 086</b>	-8 283	<b>-10 046</b>	-8 278
Vähemmistön osuus		-140		0
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>31 773</b>	28 397	<b>21 030</b>	22 828



# Tase

	KONSERNI		SPONDA OYJ	
	31.12.2001 1 000 €	31.12.2000 1 000 €	31.12.2001 1 000 €	31.12.2000 1 000 €
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	354	1 823		
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	302 397	308 767		
Rakennukset ja rakennelmat	845 436	822 705		
Koneet ja kalusto	6 236	5 541		
Muut aineelliset hyödykkeet	10 526	3 325	8 073	2 605
	<b>1 164 595</b>	1 140 339	<b>8 073</b>	2 605
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			563 792	541 590
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			654 419	653 912
Osuudet osakkuusyrityksissä	6 052	13 732	4 755	12 699
Omat Osakkeet	3 596		3 596	
Muut sijoitukset	8 050	6 877	5 926	3 022
	<b>17 697</b>	20 609	<b>1 232 487</b>	1 211 223
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 182 645</b>	1 162 771	<b>1 240 560</b>	1 213 828
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus				
Lyhytaikaiset saamiset	11 161	14 993	1 420	3 385
Rahat ja pankkisaamiset	4 902	7 381	30 255	28 510
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>16 063</b>	22 374	<b>31 675</b>	31 895
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>1 198 709</b>	1 185 145	<b>1 272 236</b>	1 245 723
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	81 983	68 942	81 983	68 942
Ylikurssirahasto	151 425	164 465	151 425	164 465
Omien osakkeiden rahasto	3 596		3 596	
Edellisten tilikausien voitto	231 750	227 465	284 989	286 273
Tilikauden voitto	31 773	28 397	21 030	22 828
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>500 526</b>	489 270	<b>543 022</b>	542 509
<b>Vähemmistöosuus</b>		3 210		
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	558 680	538 673	558 921	538 919
Lyhytaikainen vieras pääoma	139 502	153 992	170 292	164 295
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>698 182</b>	692 665	<b>729 213</b>	703 214
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>1 198 709</b>	1 185 145	<b>1 272 236</b>	1 245 723

# Rahoituslaskelmat

## Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.	1.1.–31.12.
	2001	2000
	1000 €	1000 €
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	77 701	69 058
Oikaisut liikevoittoon	15 705	10 819
Käyttöpääoman muutos	5 227	-4 293
Saadut korot	1 183	530
Maksetut korot ja maksut	-37 643	-28 067
Saadut osingot	56	
Maksetut verot	-17 298	
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>44 931</b>	48 047
<b>Investointien rahavirta</b>		
Ostetut konserniyhtiöt	-14 182	-33 968
Ostetut osakkuusyhtiöt		-6 323
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 637	-100
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-46 938	-35 334
Myydyt konserniyhtiöt	20 286	33 049
Luovutustulot muista sijoituksista	2 730	19
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4 419	
Myönnettyt lainat	-1 013	-292
<b>Investointien rahavirta yhteensä</b>	<b>-36 335</b>	-42 948
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Omien osakkeiden hankkiminen	-3 595	-7 104
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 067	161 984
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-61	-127 444
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-6 968	-13 736
Maksetut osingot	-20 518	-11 992
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-11 075</b>	1 708
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-2 479</b>	6 807
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>7 381</b>	574
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>4 902</b>	7 381

## Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.	1.1.–31.12.
	2001	2000
	1000 €	1000 €
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myyntistä saadut maksut	96 265	87 270
Liiketoiminnan muiden kulujen/tuottojen maksut	-235	649
Maksut liiketoiminnan kuluista	-34 482	-31 498
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	61 548	56 422
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-37 634	-23 493
Saadut osingot liiketoiminnasta		363
Saadut korot liiketoiminnasta	6 810	618
Maksetut välittömät verot	-15 700	
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>15 024</b>	33 910
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-15 901	-13 018
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 614	-38 223
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	870	22 051
Myönnettyt lainat	-1 857	-129 931
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-23 502</b>	-159 121
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Omien osakkeiden hankkiminen	-3 596	-7 104
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 002	295 357
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-123 239
Lyhytaikaisten lainojen nostot	43 539	25 003
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29 205	-37 475
Maksetut osingot	-20 517	-11 992
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>10 223</b>	140 551
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>1 745</b>	15 339
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>28 510</b>	13 171
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>30 255</b>	28 510

# Tunnusluvut

Konsernin tunnusluvut	31.12.2001 €	31.12.2000 €	31.12.1999 €	31.12.1998 €
Liikevaihto, M€	<b>122,20</b>	109,44	74,15	57,68
Liikevoitto, M€	<b>77,70</b>	69,06	47,32	46,53
osuus liikevaihdosta, %	<b>63,58</b>	63,10	63,81	80,68
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, M€	<b>41,86</b>	36,82	31,28	36,51
osuus liikevaihdosta, %	<b>34,25</b>	33,64	42,19	63,30
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	<b>62,10</b>	80,80	367,46	28,55
osuus liikevaihdosta, %	<b>50,82</b>	73,83	495,54	49,50
Osakekohtainen oma pääoma, €	<b>6,12</b>	5,97	5,85	5,64
Tulos/osake	<b>0,39</b>	0,36	0,41	0,49
Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja	<b>0,35</b>	0,32	0,37	0,31
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<b>6,73</b>	6,54	6,00	7,69
P/E-luku	<b>11,98</b>	10,87	9,60	10,24
P/E-luku, ilman liiketoiminnan muita tuottoja	<b>13,38</b>	12,25	10,42	16,08
Omavaraisuusaste, %	<b>41,58</b>	41,56	46,35	67,70
Nettovelkaantumisaste, %	<b>135,06</b>	132,95	113,82	44,17
Osinko, € *)	<b>0,30</b>	0,25	0,17	0,17
Osinko tuloksesta, % *)	<b>76,63</b>	69,44	41,50	34,48
Efektiivinen osinko, % *)	<b>6,41</b>	6,39	4,32	3,37
Osakekannan markkina-arvo, M€	<b>379,81</b>	323,83	282,78	363,13
Osakkeen alin ja ylin kurssi	<b>3,70/5,25</b>	3,64/4,30	3,75/5,70	4,96/7,23
Keskikurssi	<b>4,63</b>	3,89	4,55	6,31
Oman pääoman tuotto, %	<b>6,42</b>	6,03	6,75	8,85
Korollinen vieras pääoma	<b>680,92</b>	654,76	513,70	185,17
Koroton vieras pääoma	<b>17,26</b>	37,91	7,57	12,56
Osakekohtainen nettovarallisuus	<b>9,06</b>	9,00	–	–

\*) Hallituksen esitys

# Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

## KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös 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 tytäryhtiöosakkeiden 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 konsernireservi on kohdistettu Castrum-alakonsernin kiinteistöomaisuuteen ja sitä tuloutetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitontojako on eliminoitu.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistuosuutta vastaavalla omistuosuudella.

## OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälkeen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitaseessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintamenuon.

Poikkeuksen edelliseen muodostavat Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 60 (25,86 % omistuosuus) ja Asunto Oy

Lönnrotinkatu 28 (30,81% omistuosuus), joita ei ole yhdistelty. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan, eikä se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista. Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 60:n ja Asunto Oy Lönnrotinkatu 28 osakkeita eivät rasita velkaosuudet.

## KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

Sponda on hankkinut vuoden 2001 aikana seuraavat kiinteistöosakkeet:

	Omistus
Vantaan Vanha Porvoontie 231	100 %
Castrum Oyj:stä ostettiin vuoden loppuun mennessä 2,3% ja omistuosuus on sen jälkeen	100 %
Kiint. Oy Agenttitalosta ostettiin lisää 7,86 %	52,59 %
Kaivokadun Tunneli Oy:stä lisää 43,88 %	83,58 %

Sponda on myynyt vuoden 2001 aikana seuraavat konserniin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt:

Koy Hämeenkatu 23, Koy Päivärannantie 18, Koy Satakunnankatu 27, Koy Humppilantie 35, Tuusulan Mukulakuja 4, Koy Koskipihlaja ja Koy Koskivaahtera.

## ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

### Korjaus- ja perusparannusmenot

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

### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, 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 hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisätynä 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 menojäännös-poistoina ja logistiikkakiinteistöjen osalta tasapoistoina. Koneista ja laitteista tehdään menojäännös-poisto. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoituvat vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Liiketilat ja toimistot	1 %
Logistiikkakiinteistöt	40–60 v.
Rakennusten koneet ja laitteet	15–25 %
Muut koneet ja laitteet	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	2–10 v.

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

Yhtiö ei ole aktivoinut rakennusaikaisia korkoja miltään osin.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu vuokralaisparannukset ja mm. atk-ohjelmistot, asfaltointimenot ja Koy Kaivokadun tunnelin hankintameno.

## SIJOITUKSET

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankintarvoon.

## JOHDANNAISET

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia 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 lykätuille verosaamisille ei ole merkitty arvoa.

## MUUT PERIAATTEET

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa. Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin 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 rahoitusleasingsopimuksia.

# Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>1) Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	117 281	105 789	93 001	84 695
Käyttökorvaukset	4 922	3 652	1 300	996
<b>Yhteensä</b>	<b>122 204</b>	<b>109 441</b>	<b>94 301</b>	<b>85 692</b>
<b>2) Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Tulos kiinteistöosakkeiden myynneistä	3 340	3 190	833	2 583
<b>3) Henkilöstö</b>				
Toimihenkilöt, keskimäärin tilikauden aikana	54	49	46	33
<b>4) Henkilöstökulut</b>				
Palkat	2 016	2 196	1 943	1 373
Eläkekulut	307	509	308	297
Muut henkilösivukulut	122	162	122	95
<b>Yhteensä</b>	<b>2 445</b>	<b>2 867</b>	<b>2 374</b>	<b>1 766</b>
<b>5) Johdon palkat ja palkkiot</b>				
Toimitusjohtajat	405	295	167	154
Hallituksen jäsenet	68	72	60	60
<b>Yhteensä</b>	<b>473</b>	<b>367</b>	<b>227</b>	<b>214</b>
<b>6) Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	15 859	12 493	1 051	454
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>15 859</b>	<b>12 493</b>	<b>1 051</b>	<b>454</b>

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>7) Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Kiinteistöjen hoitokulut (vastikkeet)			27 750	21 130
Toimistokulut	382	551	1 271	5 546
Vieraat palvelut	1 120	905	1 019	789
Tiedotus ja markkinointi	229	244	402	405
<b>Yhteensä</b>	<b>1 731</b>	<b>1 700</b>	<b>30 442</b>	<b>27 870</b>

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>8) Rahoitustuotot ja kulut</b>				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	363
Osinkotuotot, muilta	47	13	0	0
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>47</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>363</b>
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä	0	0	5 969	221
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista, muilta	0	-1	0	-1
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 199	530	925	397
<b>Korkotuotot yhteensä</b>	<b>1 199</b>	<b>529</b>	<b>6 894</b>	<b>617</b>
Osuus osakkuusyritysten tappioista	5	23		
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	0	0	167	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut, muille	37 078	32 734	36 908	28 060
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>37 078</b>	<b>32 734</b>	<b>37 075</b>	<b>28 060</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-35 837</b>	<b>-32 215</b>	<b>-30 182</b>	<b>-27 079</b>

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>9) Tuloverot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	10 086	8 283	10 046	8 277

10) Käyttöomaisuus	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävaikuttaiset menot	Aineelliset hyödykkeet Maa- alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2001	2 399	316 425	1 004 055	24 760	4 164	1 351 804
Lisäykset	426	240	59 023	2 173	12 012	73 872
Vähennykset	-251	-6 610	-23 439	-143	-4 938	-35 381
Siirrot erien välillä	-1 558	0	0	0	1 558	0
Hankintameno 31.12.2001	1 016	310 054	1 039 639	26 790	12 797	1 390 296
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2001	-577	-7 944	-182 814	-19 218	-839	-211 392
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	109	45	0	154
Tilikauden poisto	-85	0	-12 961	-1 381	-1 432	-15 859
Kertyneet poistot 31.12.2001	-662	-7 944	-195 665	-20 554	-2 271	-227 096
Arvonkorotukset	0	286	1 463	0	0	1 749
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>354</b>	<b>302 397</b>	<b>845 436</b>	<b>6 236</b>	<b>10 526</b>	<b>1 164 948</b>

	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävai- kutteisat menot	Aineelliset hyödykkeet Maa- alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2000	1 021	261 441	818 872	23 426	2 916	1 107 677
Lisäykset	2 221	61 144	208 494	1 584	1 248	274 691
Vähennykset	-843	-6 160	-23 311	-250		-30 564
Siirrot erien välillä	0	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.2000	2 399	316 425	1 004 055	24 760	4 164	1 351 804
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000	-476	-7 944	-174 164	-18 040	-517	-201 140
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			2 098	142	1	2 241
Tilikauden poisto	-101	0	-10 748	-1 321	-323	-12 493
Kertyneet poistot 31.12.2000	-577	-7 944	-182 814	-19 218	-839	-211 392
Arvonkorotukset	0	286	1 463	0	0	1 749
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2000</b>	<b>1 823</b>	<b>308 767</b>	<b>822 705</b>	<b>5 541</b>	<b>3 325</b>	<b>1 142 161</b>
<b>Arvonkorotukset</b>	<b>Arvo 1.1.2001</b>	<b>Arvon- korotukset 1.1.-31.12.2001</b>	<b>Arvon- korotusten purku 1.1.-31.12.2001</b>	<b>Arvo 31.12.2001</b>		
<b>Konserni</b>						
Maa- ja vesialueet	286	0	0	286		
Rakennukset ja rakennelmat	1 463	0	0	1 463		
<b>Emoyhtiö</b>						
				<b>Koneet ja kalusto</b>	<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>Yhteensä</b>
Hankintameno 1.1.2001				897	2 591	3 488
Lisäykset				382	6 232	6 614
Vähennykset				-105	0	-105
Siirrot erien välillä				0	0	0
Hankintameno 31.12.2001				1 174	8 822	9 996
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2001				-530	-352	-883
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				10	0	10
Tilikauden poisto				-163	-888	-1 051
Kertyneet poistot 31.12.2001				-683	-1 240	-1 923
Arvonkorotukset				0		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>				<b>491</b>	<b>7 582</b>	<b>8 073</b>
Hankintameno 1.1.2000				730	158	888
Lisäykset				183	2 433	2 616
Vähennykset				-16		-16
Siirrot erien välillä				0	0	0
Hankintameno 31.12.2000				897	2 591	3 488
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2000				-414	-20	-434
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				6		6
Tilikauden poisto				-122	-332	-454
Kertyneet poistot 31.12.2000				-530	-352	-883
Arvonkorotukset				0	0	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2000</b>				<b>367</b>	<b>2 238</b>	<b>2 605</b>



## 11) Sijoitukset

Konserni	Osakkeet omistus- yhteisyrittäjä	Osakkeet muut	Saamiset omistus- yhteisyrittäjä	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno 01.01.2001	14 003	5 404	360	1 113	20 880
Lisäykset	2 247	1 637	1 350	3 596	8 830
Vähennykset	-7	-783	0	-1 032	-1 821
Siirrot erien välillä	-10 191	0	0	0	-10 191
Osuus tuloksista, lisäys		0	0	0	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>6 052</b>	<b>6 258</b>	<b>1 710</b>	<b>3 677</b>	<b>17 697</b>

Emoyhtiö	Osakkeet konserni- yrittäjä	Osakkeet omistus- yhteisyrittäjä	Osakkeet muut	Saamiset konserni- yrittäjä	Saamiset omistus- yhteisyrittäjä	Muut saamiset ja sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno 01.01.2001	541 590	12 699	2 615	653 912	360	47	1 211 223
Lisäykset	12 102	2 247	1 553	49 346	1 350	3 597	70 194
Vähennykset	-90		0	-48 839	0	0	-48 929
Siirrot erien välillä	10 191	-10 191	0			0	0
Osuus tuloksista, lisäys	0	0	0		0	0	0
Tehdyt arvonalennuspoistot							
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>563 792</b>	<b>4 755</b>	<b>4 168</b>	<b>654 419</b>	<b>1 710</b>	<b>3 644</b>	<b>1 232 487</b>

### Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Konserniyrittäjä	Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	Konserniyrittäjä	Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%
Tamsoil Oy, Tampere		100,00	Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo, Vantaa	100,00	
Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Kouvolaantie 227, Nastola	100,00	
Koski-Pysäköinti Oy, Tampere	60,82		Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3, Tampere	100,00	
Castrum Oyj		100,00	Kiinteistö Oy Insinöörikatu, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C, Espoo	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Matinpurontie 3, Espoo	100,00	
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14, Helsinki	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Vitikka 6, Espoo	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Teollisuustie 5, Kauniainen	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Sarankulmankatu 22, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda, Vantaa	100,00		Kiinteistö Oy Takojaantie 32, Kotka	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Rydönnotko 1, Turku	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Jokipohjantie 28, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu, Vantaa	100,00		Kiinteistö Oy Helsingin Kalatori, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Atomitie 1, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto, Vantaa	100,00		Messukylän Kattila Oy, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala, Vantaa	100,00		Messukylän Turpiini Oy, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Hankasuontie 13, Helsinki	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Haukilahdenkatu 4, Espoo	100,00		Tamsilva Oy, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Santaradantie 8, Vantaa	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Verkatehtaankatu 1, Hyvinkää	100,00	
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9, Hollola	100,00		Keskinäinen Kiinteistö Oy Turkkirata, Pirkkala	100,00	
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 19, Hollola	100,00		Drawer Oy, Tampere	100,00	
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kilonkallio 1, Espoo	100,00		Tamforest Oy, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo, Tampere	100,00		Tamwell Oy, Tampere	100,00	
Kiinteistö Oy Riihimäen Tehtaankatu 11, Riihimäki	100,00		Kiinteistö Oy Tonttipaino, Vantaa	100,00	
Kiinteistö Oy Helsingin Luiskakulma, Helsinki	100,00		Kiinteistö Oy Ormuspellontie 20, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Nastolan Varjolanrinne, Nastola	100,00		Kiinteistö Oy Hitsaajatalo, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalo, Vantaa	100,00				
Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, Vantaa	100,00				
Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Helsinki	100,00				
Kiinteistö Oy Olarintörmä, Espoo	100,00				
Kiinteistö Oy Espoon Juvanpuisto, Espoo	100,00				

Konserniyritykset	Konsernin omistus osuus-%	Emoyhtiön omistus osuus-%
Kiinteistö Oy Valkeakosken Huhtakatu, Valkeakoski	100,00	
Kiinteistö Oy Messukylän Castrulli, Tampere	100,00	
Kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Köysikuja 1, Vantaa	100,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaa	85,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Beta, Vantaa	85,00	
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma, Vantaa	85,00	
Kiinteistö Oy Tuusulan Nukarinsuora, Tuusula	100,00	
Kiinteistö Oy Tuusulan Opinkulma, Tuusula	100,00	
Kiinteistö Oy Tuusulan Tärkkelystehdas, Tuusula	100,00	
Kiinteistö Oy Tuusulan Kartanonmäki, Tuusula	100,00	
Kiinteistö Oy Tuusulan Puistonreuna, Tuusula	100,00	
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8, Helsinki	100,00	
Kiinteistö Oy Ylä-Malmin tori, Helsinki	100,00	
<b>Kiinteistöosakeyhtiöt:</b>		
Agenttitalo, Helsinki		52,58
Arkadiankatu 4-6, Helsinki,	100,00	
Backaksenpelto, Vantaa	100,00	
Bulevardi 1, Helsinki	100,00	
Dianapuisto, Helsinki	100,00	
Espoon Pohjantie 14, Espoo	100,00	
Espoonportti, Espoo	100,00	
Hauki, Helsinki	100,00	
Helsingin Erottajanmäki, Helsinki	100,00	
Helsingin Itäkatu 11, Helsinki	100,00	
Helsingin Kaivokatu 8, Helsinki	100,00	
Helsingin Kaivokatu 6, Helsinki	100,00	
Kaivokatu 12, Helsinki	100,00	
Helsingin Kalevankatu 30, Helsinki	100,00	
Helsingin Keskuskatu 6, Helsinki	100,00	
Iso-Roobertinkatu 21-25, Helsinki	91,18	
Itälahdenkatu 20, Helsinki	100,00	
Itälahdenkatu 22, Helsinki	100,00	
Kaivokadun Tunneli, Helsinki	83,58	
Kappelitie 8, Espoo	100,00	
Karjalan Kauppakeskus, Lappeenranta	100,00	
Kauppakeskus Itäkeskus, Helsinki	100,00	
Keskuskatu 1 B, Helsinki	100,00	
Kluuvikatu 8, Helsinki	100,00	
Espoon Komentajankatu 3, Espoo	100,00	
Korkeavuorenkatu 45, Helsinki	100,00	
Koskituomi, Tampere	100,00	
Kumpulantie 11, Helsinki	100,00	

Konserniyritykset	Konsernin omistus osuus-%	Emoyhtiön omistus osuus-%
Läkkitori, Espoo		95,23
Länsi-Keskus, Espoo		58,64
Lönkka, Helsinki		100,00
Lönnrotinkatu 13, Helsinki		57,81
Lönnrotinkatu 29, Helsinki		100,00
Malmin Yritystalo, Helsinki		100,00
Mannerheimintie 6, Helsinki		100,00
Mansku 4, Helsinki		100,00
Miestentie, Espoo		100,00
Mäkkylän toimistotalo, Helsinki		100,00
Upseerinkatu 1, Espoo		100,00
Piispanpiha 5, Helsinki		100,00
Pojupuisto, Espoo		100,00
Puistokukko, Helsinki		100,00
Puistometso Oy, Helsinki		100,00
Puistoteeri Oy, Helsinki		100,00
Puistovarpuinen Oy, Helsinki		100,00
Ratapihantie 11, Helsinki		100,00
Robert Huberintie 2, Vantaa		100,00
Sinikalliontie 10, Espoo		100,00
Sinimäentie 14, Espoo		100,00
SRK-Kiinteistöt, Helsinki		100,00
Tapiolan Kulttuuritori, Espoo		66,22
Tapiolan Toimitalo Oy, Espoo		100,00
Turunlinnantie 12, Helsinki		100,00
Unioninkatu 18, Helsinki		100,00
Unioninkatu 20-22, Helsinki		100,00
Unioninkatu 24, Helsinki		100,00
Vanhajämerä Oy, Helsinki		100,00
Vantaan Sähkötie 1, Vantaa		100,00
Vantaan Vanha Porvoontie 231		100,00
Perkkaanpuiston Paikoitustalo II, Espoo	100,00	
<b>Omistusyhteisyritykset</b>		
<b>Osakkuusyrittäjät</b>		
	Konsernin omistus osuus-%	Emoyhtiön omistus osuus-%
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	20,43	20,43

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>12) Saamiset</b>				
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluilta yrityksiltä</b>				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	0	0	654 419	653 912
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>654 419</b>	<b>653 912</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	0	0	63	0
Muut saamiset	0	0	0	279
Siirtosaamiset	0	0	10	3
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>282</b>
<b>Saamiset omistusyhteisyrityksiltä</b>				
<b>Pitkäaikaiset</b>				
Lainasaamiset	1 710	360	1 710	360
<b>Yhteensä</b>	<b>1 710</b>	<b>360</b>	<b>1 710</b>	<b>360</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Siirtosaamiset	0	83	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saamiset muilta</b>				
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Myyntisaamiset	1 706	2 711	992	847
Lainasaamiset	1 014	0	0	0
Muut saamiset	6 461	11 326	322	2 064
Siirtosaamiset	1 981	873	33	190
<b>Yhteensä</b>	<b>11 161</b>	<b>14 911</b>	<b>1 347</b>	<b>3 102</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 710</b>	<b>360</b>	<b>656 129</b>	<b>654 272</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>11 161</b>	<b>14 993</b>	<b>1 420</b>	<b>3 384</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>12 871</b>	<b>15 353</b>	<b>657 550</b>	<b>657 656</b>

**13) Laskennalliset verosaamiset ja verovelat**

Sponda Oyj:llä on vahvistettuja tappioita 85 M€, joista vuonna 2004 vanhenee 25 M€ ja vuonna 2006 60 M€. Näihin tappioihin kohdistuva verosaaminen on 29 %:n verokannan mukaan 24 M€.

Sponda-konsernissa on vastaavasti vahvistettuja tappioita yhteensä 93 M€.

Laskennalliset verosaamiset verotuksessa vähentämättömistä arvonlennuspoistoista ovat Sponda-konsernissa 26 M€.

Konsernin laskennallinen verovelka rakennuksiin kohdistetuista konserniaktiivoista on 11 M€.

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

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>14) Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	68 942	61 132	68 942	61 132
Suunnattu anti 3.4.	0	6 333	0	6 333
Suunnattu anti 18.12.	0	3 718	0	3 718
Osakepääoman korotus 2.5.01	13 040		13 040	0
Osakkeiden mitätöinti 3.4.	0	-1 170	0	-1 170
Osakkeiden mitätöinti 18.12.	0	-1 071	0	-1 071
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>81 983</b>	<b>68 942</b>	<b>81 983</b>	<b>68 942</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	164 465	116 897	164 465	116 897
Suunnattu anti 3.4.	0	31 348	0	31 348
Suunnattu anti 18.12.	0	13 979	0	13 979
Siirto osakepääomaan 2.5.	-13 040		-13 040	
Siirto osakepääomasta 3.4.	0	1 170	0	1 170
Siirto osakepääomasta 18.12.	0	1 071	0	1 071
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>151 425</b>	<b>164 465</b>	<b>151 425</b>	<b>164 465</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0	3 717	0	3 717
Omien osakkeiden hankinnat	3 596	7 104	3 596	7 104
Omien osakkeiden mitätöinti 3.4.	0	-5 679	0	-5 679
Omien osakkeiden mitätöinti 18.12.	0	-5 142	0	-5 142
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>3 596</b>	<b>0</b>	<b>3 596</b>	<b>0</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	255 863	246 561	309 102	305 369
Osingonjako	-20 518	-11 992	-20 518	-11 992
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-3 596	-7 104	-3 596	-7 104
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>231 750</b>	<b>227 465</b>	<b>284 989</b>	<b>286 273</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>31 773</b>	<b>28 397</b>	<b>21 030</b>	<b>22 828</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>500 526</b>	<b>489 270</b>	<b>543 022</b>	<b>542 509</b>
<b>Laskelma voitonjako- kelpoisista varoista 31.12.</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta	231 750	227 465	284 989	286 273
Tilikauden voitto	31 773	28 397	21 030	22 828
Kertynyt poistoero	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>263 523</b>	<b>255 863</b>	<b>306 019</b>	<b>309 102</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Yhtiön hallussa on omia osakkeita, kpl			827 400	0
Nimellisarvo			827	0
Hankintameno			3 596	0

1 000 €

	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
<b>15) Pitkäaikaiset velat</b>				
Joukkovelkakirjalainat	100 000	100 000	100 000	100 000
Vaihtovelkakirjalainat	297	357	636	634
Lainat rahoituslaitoksilta	458 373	438 309	458 278	438 278
Muut pitkäaikaiset velat	10	7	7	7
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>558 680</b>	<b>538 673</b>	<b>558 921</b>	<b>538 919</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhem- min kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	100 000	17 568	100 000	17 568
<b>16) Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	122 240	129 208	156 095	141 760
Saadut ennakot	101	88	94	83
Ostovelat	1 870	3 587	307	943
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>				
Siirtovelat	0,00	0,00	3 188	4 602
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 188</b>	<b>4 602</b>
Muut velat	3 646	13 506	3 932	10 588
Siirtovelat	11 645	7 602	6 676	6 318
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>139 502</b>	<b>153 991</b>	<b>170 292</b>	<b>164 294</b>

### 17) Lainojen erääntyminen 31.12.2001

Vuosi	M€	Keskikorko-%
2002	121,0	3,63
2003	61,0	3,98
2004	126,6	4,79
2005	195,0	4,12
2006	75,7	4,00
2007	100,0	6,25
<b>Yhteensä</b>	<b>679,3</b>	

Kaikkien lainojen keskikorko oli 4,52 %, korkosidonnaisuusaika 1,9 vuotta ja keskimaturiteetti 3,3 vuotta.

#### Term Loan Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 28.11.2000 yhdeksän rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta.

Luoton suuruus oli 195 miljoonaa euroa. 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 huu-  
tokaupassa 11.4.2000 hyväksyttiin tarjouksia yhteensä 100 miljoonalla  
eurolla. Lainaerän tuotoksi muodostui 6,21 % ja hinnaksi 100,222 %.  
Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja sen kiinteä kuponkikorko 6,25 %.  
Laina laskettiin liikkeelle 250 miljoonan euron joukkovelkakirjaohjelman  
alla.

#### Revolving Credit Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 13.10.1999 kuuden rahoituslaitoksen kanssa  
sopimuksen 200 miljoonan euron syndikoidusta luottolimiitistä.  
Limiitistä oli käytössä vuoden 2001 lopussa 122 miljoonaa euroa.

Luottolimiitistä (200) erääntyy vuosittain yksi kolmasosa vuosina 2002,  
2003 ja 2004.

#### Yritystodistusohjelma

Sponda Oyj:llä on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma.  
Lyhytaikaista rahoitusta palveleva ohjelmasta oli käytössä 93 miljoonaa  
euroa 31.12.2001.

#### Vaihtovelkakirjalaina

Henkilöstölle suunnatun vaihtovelkakirjalainan määrä vuonna 2000 oli  
635 750,36 euroa, josta Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsoil Oy on  
merkinnyt 339 066,86 euroa. Tamsoil Oy voi myöhemmin tarjota  
omistamiaan velkakirjoja Sponda-konsernin henkilöstölle.  
Vaihtovelkakirjalainaa merkittiin kolmen velkakirjan, A, B, ja C erissä  
vähimmäismerkinnän ollessa 504,56 euroa.

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 168,18 euron velkakirjan voi vaihtaa  
500 Sponda Oyj:n osakkeeseen.

Vaihdettaessa velkakirjoja osakkeiksi on vaihtajan maksettava  
vaihtomaksu. Vaihtomaksu on velkakirjalla A 5,38 euroa/osake,  
velkakirjalla B 5,89 euroa / osake ja velkakirjalla C 6,39 euroa/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  
korkorisä johdannaisopimuksilla.

Korkojohdannaiset		Nimellisarvo 1 000 €	Käypä arvo M€
Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot			
Koronvaihtosopimukset (SWAP)	4 vuotta	102 107	-0,6
	7 vuotta	16 802	0,1
		<b>118 909</b>	<b>-0,5</b>
Korkokatto-optiot (CAP-optio)	4 vuotta	18 013	0,1
	7 vuotta	16 802	0,6
		<b>34 815</b>	<b>0,7</b>

Korkojohdannaisopimusten yhteisarvo oli 154 miljoonaa euroa ja niiden  
käypä arvo oli 0,2 miljoonaa euroa.

Käypä arvo edustaa tuottoa, joka olisi syntynyt, mikäli johdannaispositiot  
olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

### 18) Konsernin antamat vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita

1 000 €	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu	141 278	143 128	141 278	142 960
Annetut kiinnitykset	46 143	44 570		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo			46 267	70 436
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	46 267	37 937		
Vakuudet yhteensä	92 410	82 507	46 267	70 436

#### Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

Vuokravastuu	28 319	27 871
Annetut kiinnitykset	1 920	1 344

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2001  
on noin 31 vuotta. Konsernilla ei ole olennaisia leasingvastuita.

#### Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä,  
ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 23,4 miljoonaa euroa.

# Voitonjako ja tilintarkastus

## **EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI**

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2001 on 263 522 874,58 euroa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2001 mukaan 306 018 877,43 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,30 euroa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2001 tilanteessa 24 346 582,50 euroa.

Helsingissä, 15. päivänä helmikuuta 2002

SPONDA OYJ

Hallitus

Anssi Soila  
Maija-Liisa Friman

Jarmo Väisänen  
Heikki Hyppönen  
Kari Kolu  
toimitusjohtaja

Heikki Bergholm  
Harri Pynnä

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti. Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 18. helmikuuta 2002

Sixten Nyman  
KHT

KPMG WIDERI OY AB  
Raija-Leena Hankonen  
KHT

## **TILINTARKASTUSKERTOMUS**

### **Sponda Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2001. 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 tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian 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 konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallitukselle sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voittovarojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 18. helmikuuta 2002

Sixten Nyman  
KHT

KPMG WIDERI OY AB  
Raija-Leena Hankonen  
KHT

## Henkilöstö

### **SPONDA-KONSERNIN ORGANISAATIO ON JAETTU HALLINTOON, TALOUSHALLINTOON, TOIMISTOKIIINTEISTÖIHIN JA LOGISTIKKAKIIINTEISTÖIHIN.**

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

Sponda-konsernin henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 54 henkilöä, joista 46 henkilöä oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstön keski-ikä oli 41 vuotta, keskimääräinen aika Spondan palveluksessa oli 5 vuotta. Naisia oli 30 ja miehiä 24.

Toimistokiinteistöistä ja logistiikkakiinteistöistä vastaavat nimetyt kiinteistöpäälliköt ja kaksi kiinteistöjohtajaa. Spondan kiinteistöt on jaettu liiketoiminta-alueisiin, jotka ovat Kanta-kaupunki, Pääkaupunkiseutu ja Logistiikkakiinteistöt. Jako on toiminnallinen ja alueellinen. Kiinteistöpäälliköillä on kokonaisvastuu omista kiinteistöistään ja he hoitavat kaikki niihin liittyvät asiat itsenäisesti. Tytäryhtiö Tamsoil hoitaa Tampereella sijaitsevat logistiikka-, teollisuus- ja toimistotilat.



Klo: 9.20 Spondan henkilökuntaa aamupalaverissa.

## **SPONDAN HALLITUKSEN VUONNA 1999 VAHVISTAMA TYÖJÄRJESTYS ON EDELLEEN VOIMASSA JA SE NOUDATTA KESKUSKAUPPAKAMARIN JA TEOLLISUUDEN JA TYÖNANTAJAIN KESKUSLIITON ANTAMIA CORPORATE GOVERNANCE -SUOSITUKSIA.**

### **YHTIÖKOKOUS**

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin, joka muun muassa vahvistaa yhtiön tuloslaskelman ja taseen, päättää osinkojen maksamisesta ja valitsee hallituksen jäsenet. 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, johon ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä. Sen jäsenillä on monipuolinen, kansainvälinen kokemus. Tiedot hallituksen jäsenistä sivulla 47.

Hallituksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus päättää yhtiön toiminnan laajuuden ja laadun kannalta merkittävistä asioista. Tällaisia ovat mm. yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategia, merkittävät kiinteistöhankinnat 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.

### **PALKAT JA PALKKIOT**

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut sekä päättää yhtiön ylimmän johdon palkoista ja etuisuuksista.

Toimitusjohtajille ja hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot tilikaudelta 2001 olivat luontaisetuineen konsernissa 473 280,45 euroa ja emoyhtiössä 226 885,06 euroa.

### **VALVONTAJÄRJESTELMÄT**

Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Yhtiökokouksen valitsemalle tilintarkastajalle kuuluu soveltuvien osin sisäinen tarkastus.



## Yhtiön hallinto ja johto

### SPONDA OYJ:N HALLITUS

**Anssi Soila, 53**  
Puheenjohtaja vuodesta 1999  
Diplomi-insinööri, ekonomi  
A&R Carton, hallituksen  
puheenjohtaja  
Spondan osakeomistus: 72 700

**Jarmo Väisänen, 50**  
Varapuheenjohtaja vuodesta 1996  
Valtiotieteen lisensiaatti  
Valtiovarainministeriö,  
Omistajaohjaus,  
finanssineuvos  
Spondan osakeomistus: 550

**Heikki Bergholm, 45**  
Hallituksen jäsen vuodesta 1998  
Diplomi-insinööri  
Spondan osakeomistus: 100 000

**Maija-Liisa Friman, 50**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2001  
Diplomi-insinööri  
Vattenfall Oy, toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: 759

**Heikki Hyppönen, 56**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2001  
Ekonomi  
Nordea, kiinteistöjohtaja  
Spondan osakeomistus: 8 636

**Harri Pynnä, 45**  
Hallituksen jäsen vuodesta 1999  
Varatuomari  
Fortum Oyj, lakiasiaintohtaja  
Spondan osakeomistus: –

### TILINTARKASTAJAT

KHT-yhteisö KPMG  
Wideri Oy Ab  
KHT **Sixten Nyman**

Varatilintarkastaja  
KHT **Ari Viitala**

### JOHTO

**Kari Kolu, 45**  
Toimitusjohtaja  
European Public Real Estate  
Association, hallituksen jäsen  
Engel Oyj, hallituksen jäsen  
Spondan osakeomistus: 40 250

**Sari Aitokallio, 42**  
Talousjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

**Jari Kähkönen, 40**  
Rahoitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

**Veikko Majava, 57**  
Kiinteistöjohtaja, toimisto-  
kiinteistöt  
Spondan osakeomistus: 2 750

**Lea Jokinen, 39**  
Kiinteistöjohtaja, logistiikka-  
kiinteistöt  
Spondan osakeomistus: –

**Jaakko Holkeri, 55**  
Tamsoil Oy  
Toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: –



Sponda Oyj:n hallitus: Edessä vasemmalta Heikki Bergholm, Jarmo Väisänen, Heikki Hyppönen, Harri Pynnä, Anssi Soila ja Maija-Liisa Friman.

## Yhteystiedot

### Sponda Oyj

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

Sari Aitokallio  
Talousjohtaja  
Puhelin (09) 6805 8206  
Faksi (09) 260 0181  
sari.aitokallio@sponda.fi

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

Tausta:  
Makkaratalo, Kaivokatu 6



**Hotelli Seurahuone ja Conventum Oyj**  
toimivat Kaivokatu 12:ssa Helsingin  
keskustassa.



**Mainostoimisto Ogilvy & Mather Oy**  
toimii Kiinteistö Vanhajämerä Oy:ssä,  
Lönnrotinkatu 27, Helsinki.



**Toimistotalo Piispanportti 12:ssa,**  
Espoossa Länsiväylän varrella vasta-  
päästä Kauppakeskus Iso Omenaa.



**Alkon keskusvarasto toimii**  
Heidehofintie 2:ssä, Vantaalla.



**Kauppakeskus Itäkeskuksen**  
laajennusosan Piazzaa.



**Sponda Oyj**

**PL 940, Kaivokatu 6**

**00101 Helsinki**

**Puhelin (09) 680 581**

**Faksi (09) 6805 8222**

**[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)**

**Kannen kiinteistö:**

**Keskuskatu 1 b, Helsinki**