



*2002*

Vuosikertomus 2002

**Sponda**

# Sisällysluettelo

## *Sponda yleisesti* 1-3

Vuoden tärkeimmät tapahtumat .....	1
Toimitusjohtajan katsaus.....	2

## *Kiinteistöliiketoiminta* 4-24

Toimintaympäristö .....	4
Sponda Oyj .....	6
Spondan asiakkaat.....	10
Helsingin kantakaupunki.....	12
Pääkaupunkiseutu .....	14
Logistiikkakiinteistöt .....	16
City-Center.....	18
Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta ....	20
Rahoitus ja riskienhallinta .....	24

## *Tilinpäätös* 25-43

Hallituksen toimintakertomus.....	25
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	28
Tuloslaskelma.....	30
Tase .....	31
Rahoituslaskelma .....	32
Tunnusluvut .....	33
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ....	34
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	35
Liitetiedot.....	36
Voitonjako ja tilintarkastus .....	43

## *Organisaatio* 44-49

Henkilöstö.....	44
Corporate Governance .....	45
Yhtiön hallitus ja johto.....	46
Tietoja osakkeenomistajille .....	48
Yhteystiedot .....	49

*Sponda Oyj on toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka omistaa ja vuokraa korkealuokkaisia toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä pääkaupunkiseudun parhailta liikepaikoilla ■*

*Spondan kiinteistö pääoman markkina-arvo on 1,2 mrd. euroa ja vuokrattava pinta-ala on noin 834 000 m<sup>2</sup> ■*

*Henkilökunnan määrä vuoden 2002 lopussa oli 52 ■*

*Sponda on Helsingin Pörssin suurin kiinteöstösijoitusyhtiö ■*

*Spondan osakkeiden markkina-arvo 31.12.2002 oli 437 milj. euroa ■*

Konsernin tunnusluvut	2002	2001
Osakekohtainen oma pääoma, e	6,81	6,12
Osakekohtainen varallisuus, e	8,73	9,06
Tulos/osake, e	0,97	0,39
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,4	6,7
P/E luku	5,6	12,0
Omavaraisuusaste, %	53	42
Nettovelkaantumisaste, %	83	135
Osinko, e *)	0,90	0,30
Osinko tuloksesta, % *)	92,8	76,6
Efektiiivinen osinko, % *)	16,5	6,4
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	437	380

\* Hallituksen esitys

Sponda-konsernin vuoden 2002 tulos oli erinomainen, 78,8 (31,8) milj. euroa. Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli 100,7 (122,2) milj. euroa. Liikevoitto oli 125,3 (77,7) milj. euroa ja siihen sisältyi Kauppakeskus Itäkeskuksesta saatu 67 milj. euron myyntivoitto.

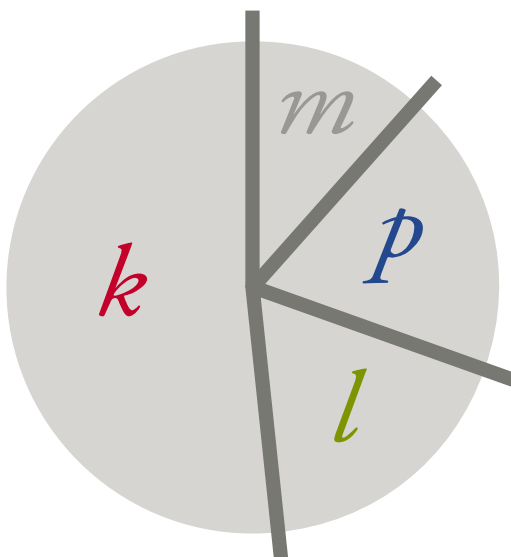
Kauppakeskus Itäkeskuksen myynti mahdollistaa tänä vuonna 0,90 euron osingon.

Spondan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2002 yhtiön arvion mukaan 1,18 miljardia euroa (1,42). Tilojen taloudellinen vuokrausaste oli 90,3 %.

Sponda arvioi toimitilojen vuokrausmarkkinoiden ja vuokraustoiminnan tuloksen vuonna 2003 säilyvän vuoden 2002 tasolla.

Sponda keskittyy strategiansa mukaisesti suurten kiinteistökokonaisuuksien kehittämiseen ja niiden realisoimiseen. Tärkein kehityskohde on City-Center (Makkaratalo), jonka Sponda uudistaa noin 52 600 neliön liike- ja toimistokeskukseksi.

#### Nettovuokratuotot liiketoiminta-alueittain 2002



- k** ■ Kantakaupunki 51 %
- l** ■ Logistiikkakiinteistöt 19 %
- p** ■ Pääkaupunkiseutu 18 %
- m** ■ Muut 12 %

#### Tärkeimmät tapahtumat 2002

**21.1.2002**

Sponda myi Kauppakeskus Itäkeskuksen hollantilaiselle kiinteistösiirtoyhtiö Wereldhavelle 317 milj. eurolla. Kauppaa pidetään tärkeänä kiinteistösiirtosalan kansainvälistymisen kannalta.

**28.6.2002**

Sponda osti Sammolta Helsingistä kaksi toimistokiinteistöä 79,5 milj. eurolla:

Kaupintie 3	54 800 m <sup>2</sup>
Fabianinkatu 23	5 100 m <sup>2</sup>

**20.9.2002**

Sponda jätti City-Centeriä (Makkaratalo) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen. Kaavamuutos liittyy Keskuskadun ja sen ympäristön kehittämiseen. City-Centeristä luodaan toimisto- ja liikekeskus ja Helsingin keskustan kohtauspaikka. Hakemus jätettiin samanaikaisesti Stockmannin tavaratalon uudistamista koskevan hakemuksen kanssa.

Projektin arvioitu valmistumisaika on vuosi 2007 ja rakentamiskustannukset noin 100 milj. euroa.



# Toimitusjohtajan katsaus

Sponda teki vuonna 2002 erinomaisen tuloksen, mikä johtui suurelta osalta Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnistä hollantilaiselle kiinteistösihteeriyhtiö Wereldhave N.V.:lle. Tänä vuonna osakkeenomistajat saavat nauttia Itäkeskuksen menestystarinan hedelmistä poikkeuksellisen suuren osingon muodossa. Kehitystyön tuloksena Kauppakeskus Itäkeskus oli valmis realisoitavaksi ja myyminen vapautti pääomaa uusien kokonaisuuksien suunnitteluun ja toteutukseen.

Vuosi 2002 oli Spondassa strategisen uudelleen ajattelun aikaa. Toiminnan painopistettä siirrettiin kiinteistöjen seinistä asiakkaaseen ja tiloissa tapahtuvaan toimintaan. Aktiivisemmalla otteella varmistetaan, että asiakaslähtöisyys saa Spondassa uuden sisällön. Myötäeläminen asiakkaan kanssa ja tarpeiden tunteminen ja ennakointi takaavat meille liikesuhteen pitemmän elinkaaren ja maksukykyiset ja tyytyväiset asiakkaat.

Suuret kiinteistökokonaisuudet kuten esimerkiksi City-Center antavat asiakkaillemme ja Spondalle paremmat mahdollisuudet yhteistyön kehittämiseen. Kiinteistökohtaiset ratkaisut voidaan tehdä nopeasti ja itsenäisesti eikä tarvita monen omistajan konsensusta. Tämä koituu myös asiakkaan eduksi. Suuruudesta on samoin hyötyä neuvoteltaessa yhteistyökumppanien kanssa.

## Kiinteistöliiketoiminta ydinbisnes

Ydinbisneksemme on kiinteistöliiketoiminta. Näenkin alan ongelmana sen, ettei kiinteistöjen vuokrausta ja omistamista pidetä liiketoimintana, vaan passiivisena sijoitustoimintana. Tästä on seurannut alan arvostuksen heikkeneminen, eikä osata olla ylpeitä siitä, että toimintamme on kannattavaa. Meidän täytyy voida arvostaa sitä, että teemme kiinteistöjen vuokrauksella rahaa. Tästä hyötyvät myös omistajamme. Haluamme tehdä tulosta emmekä halua olla kasvottomia, passiivisia kiinteistösihteerijä. Kehitämme tuotteitamme ja haluamme saada niistä oikean hinnan.

## Spondan tapa toimia

Spondassa on viime vuoden aikana viety läpi mittava toimintatapojen arviointi ja määrittäminen. Tavoitteena on tehdä tapamme toimia tunnetuksi. Oma henkilökuntamme kokonaisuudessaan oli hankkeessa mukana ja lisäksi asiakkaita ja yhteistyökumppaneita haastateltiin.

Projekti käynnistyi, kun Sponda oli yritysostojen ja investointien ansiosta laajentunut. Henkilökuntamme oli muutamassa vuodessa kaksinkertaistunut ja Spondan ulkoinen ja sisäinen kuva oli etäinen ja hahmottomaton. Havaitsimme, että päivittäisessä toiminnassa epäselvät ja kirjavat käytännöt aiheuttivat epätehoisuutta asiakkaiden keskuudessa. Halusimme selkeyttää Spondan tavan toimia. Prosesseja mietittiin yhdessä ja henkilöstötiimit työstivät eri asiakokonaisuuksia. Saimme määritettyä työmenetelmät ja karsittua päällekkäisyyksiä. Haluan kiittää henkilökuntaamme, joka sitoutui hankkeeseen ja muiden työtehtäviensä ohella panosti kuukausia kestäneeseen projektiin kiitettävällä tavalla. Mittava työ on valmis kaikkien spondalaisten työkaluksi.

### Suuret kiinteistökokonaisuudet kehityskohteina

Spondan suurista kiinteistökokonaisuuksista City-Center on tällä hetkellä tärkein kehityskohde. City-Centerin uudistaminen ja Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Stockmannin kanssa on konkreettinen panostus Helsingin ydinkeskustan elävöittämiseen.

Sponda omistaa muitakin suuria kokonaisuuksia, kuten Unioninkadun ja Fabianinkadun välisen korttelin Eteläesplanadin reunaan lukuun ottamatta. Viime kesänä kokonaisuutta täydennettiin ostamalla Fabianinkatu 23:n toimistotalo, jonne Spondan pääkonttori muuttaa toukokuussa 2003.

Suuret kokonaisuudet tuovat niin sanotun suuruuden ekonomian etuja asiakkaillemme ja meille. Olemme hyvässä neuvotte-luasemassa, kun etsimme yhteistyökumppaneita ja sijoittajia. Hyvät ihmiset hakeutuvat meille töihin. Voimme suunnitella uusia toimintamalleja, jotka parantavat kannattavuutta. Etsimme jatkuvasti uusia uria, joiden avulla voimme ansaita enemmän.

### Tulevaisuudennäkymät

Kiinteistöalan tulee kehittyä aidoksi, kannattavaksi liiketoiminnaksi. Mielestäni ala alkaa olla kypsä uusille ratkaisuille, jotka parantavat passiivisen omistamisen tuottoja. Tämä vaatii uutta ajattelua.

Näen tärkeimpänä tulevana tehtävänäamme asiakkuusajattelun läpiviennin ja suurten kiinteistökokonaisuuksien kehittämisen. Asiakslähtöisyys on syntynyt tarpeesta eikä ole tyhjä sana, sillä asiakas ja Sponda menestyvät yhdessä. Tulemme entistä enemmän keskittymään ydinliiketoimintaamme ja yhdessä asiakkaan kanssa kehittämään toimintatapoja, joista me kaikki hyödyimme.

Spondalla on merkittävä rooli kiinteistöliiketoiminnan kehityskentässä ja uskon, että pysymme myös tulevaisuudessa eturivissä.

Haluan kiittää osakkeenomistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme luottamuksesta yritystä kohtaan, ja henkilökuntaamme erinomaisesta työpanoksesta kuluneen vuoden aikana.



Kari Kolu

*Kari Kolu: ”Kiitän spondalaisia erinomaisesti tehdystä työstä. Vuosi 2002 oli vaativa, sillä panostimme oman toimintamme selkeyttämiseen ja prosessien kehittämiseen.”*

*Haluamme, että Spondan tapa toimia tulee tutuksi asiakkaillemme, osakkeenomistajillemme ja yhteistyökumppaneillemme. Meillä on vielä paljon tekemistä, mutta olen vakuuttunut siitä, että pystymme saavuttamaan asetetut tavoitteet. Jokaisen spondalaisen työpanos on tärkeä, sillä siitä riippuu yhtiömme menestys.”*



# Toimintaympäristö

Kiinteistö- ja rakennusala muodostavat klusterin, jossa työskentelee noin puoli miljoonaa ihmistä. Alan työllistävä merkitys on suuri. Määrätietoinen toiminta alan järjestöissä tähtää alalla toimivien yritysten antamien tietojen yhdenmukaistamiseen ja läpinäkyvyyteen. Useat tutkimus- ja kehitysprojektit, kuten esimerkiksi kiinteistövarallisuuden arvopaperistaminen ja vuokrauskäytäntöjen kehittäminen tehostavat toimintaa.

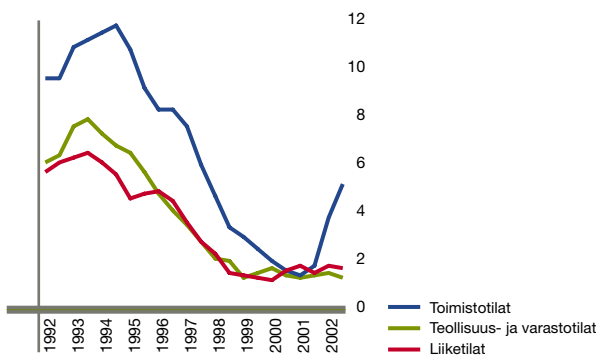
Suomen talouden kasvuarviota vuodelle 2003 on alennettu. Vaikka vienti on lisääntynyt, ETLA on alentanut BKT:n kasvuennustetta 2,7%:iin. Euroopan keskuspankki laski ohjaukorkoiaan joulukuussa 2002, ja se on nyt 2,75 %. Inflaation odotetaan asettuvan 1,9%:iin. Työttömyys on lievässä nousussa ja on tänä vuonna 9,3 %. Teollisuus- ja toimistorakentamisen määrän lasku jatkuu vuonna 2003 eikä käännettä kasvuun ole näkyvissä aivan lähiaikoina.

## Vapaata toimitilaa runsaasti pääkaupunkiseudulla

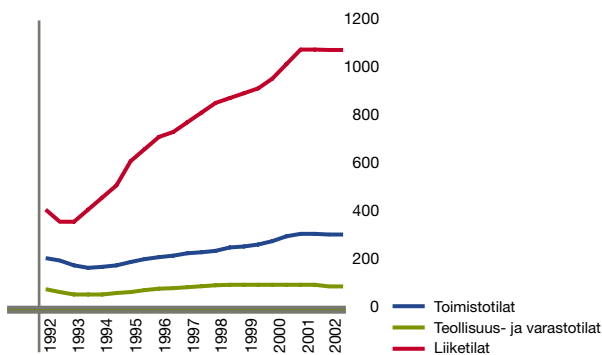
Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n mukaan vapaiden toimitilojen määrä on tasaisesti noussut koko viime vuoden ajan. Kevään 2003 markkinakatsauksen mukaan pääkaupunkiseudun kaikkien toimitilojen vajaakäyttöaste yhteensä on yli 3 %. Liiketilöiden kohdalla tilanne on parempi. Helsingin keskustassa liiketilöiden kysyntä on hyvä vajaakäyttöasteen ollessa alle 1 % ja hintatason pysytellessä suunnilleen samana. Koko pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste lähentelee Catellan mukaan 6 % ja liiketilöiden vajaakäyttöaste on alle 2 %. Logistiikkatilöiden kysyntä on jatkunut tasaisena ja vajaakäyttöaste on edelleen hieman alle 2 %.

Teollisuus- ja toimistorakentamisen määrä on vuonna 2003 erittäin vähäinen. Spekulatiivista rakentamista ei juuri ole, ja uusiin kohteisiin edellytetään noin 80 %:n ennakkovuokrausastetta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla, %



Vuokrataso pääkaupunkiseudulla, e/m<sup>2</sup>/kk



Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi kevät / 2003

### Helsingin keskustan vetovoiman lisääminen

Spondan City-Center uudistetaan lähivuosien aikana, ja se tulee osaltaan lisäämään Helsingin keskustan kaupallista vetovoimaa ja vahvistamaan monipuolista tarjontaa. Helsingin elinkeinoneuvottelukunnan tilaama raportti on selvittänyt Helsingin keskustan kaupallista rakennetta. Raportin mukaan on kaupalliselta kannalta tärkeää, että ydinkeskusta on rakenteeltaan tiivis. Tiivistäminen vauhdittuu, kun huoltotunneli Aleksanterinkadun alle valmistuu. Myös toteutettavat kävelykeskustan laajennukset tiivistävät keskustaa ja parantavat alueen vetovoimaa. Erityisen vahva asema Helsingin keskustalla on erikoiskaupan ja tavaratalojen erikoistavarakaupan myynnissä. Helsingin keskustan osuus on noin puolet pääkaupunkiseudun myyntivolyymista.

### Sähköiset apuvälineet reaaliajassa

Sponda on reagoinut muuttuvaan ympäristöön ja on voimakkaasti panostanut sekä sähköiseen tiedonvälitykseen että markkinointiin. Asiakkaan ja Spondan välistä interaktiivista yhteydenpitoa varten on asteittain otettu käyttöön extranet-työkalu,

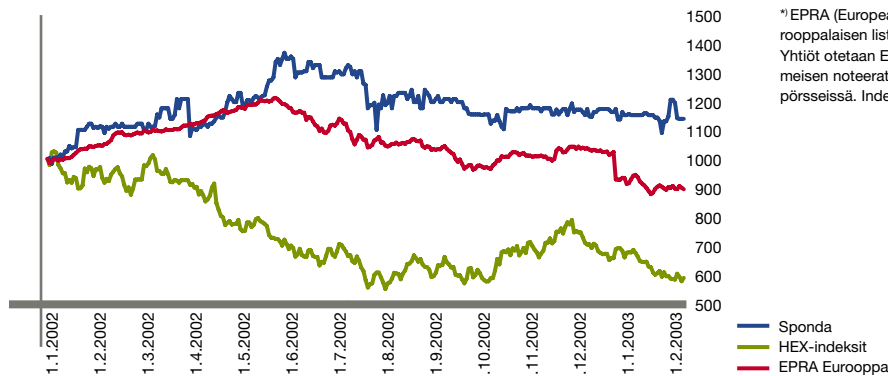
Spondanet, jossa vuokralainen, huoltoyhtiö ja kiinteistön omistaja hyödyntävät yhteistä, internet-selaimen kautta käytettävää palvelua. Spondanet nopeuttaa eri osapuolten välistä tiedonkulkua ja toimeksiantojen seuranta.

Vapaiden tilojen markkinointia on kehitetty hyödyntämällä reaaliaikaisen kiinteistörekisterin ominaisuuksia. Vuokrattavat tilat on yhdistetty Spondan omien kotisivujen lisäksi Kauppa-lehden Dime-palveluun. Asiakkaan mahdollisuus löytää sopiva tila Spondan tarjonnasta on nopeutunut ja tehostunut.

### Sponda mukana kiinteistövarallisuuden arvopaperistamisessa

Sponda haluaa edistää kiinteistövarallisuuden arvopaperistamista ja on yhtenä rahoittajana Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) kehityshankkeessa. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimintaa ja arvopaperistamista halutaan tehostaa. Tällä pyritään edistämään likviditeetin paranemista ja uusien sijoittajien saamista kiinteistömarkkinoille. Informaation tason toivotaan nousevan ja kiinteistömarkkinoiden aktiivisuuden kasvavan.

EPRA Eurooppa<sup>3)</sup>, Sponda ja HEX (kokonaistuotto)



Lähde: European Public Real Estate Association (EPRA)

<sup>3)</sup> EPRA (European Public Real Estate Association) -indeksi mittaa 75 eurooppalaisen listatun kiinteistösijoitusyhtiön kokonaistuoton kehitystä. Yhtiöt otetaan EPRA-indeksiin niiden painotetulla markkina-arvolla viimeisen noteeratun hinnan perusteella asianomaisissa eurooppalaisissa pörssissä. Indeksit perustuu 1000 indeksipisteeseen 1.1.2002.

# Sponda Oyj

Sponda on toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka kiinteistöomaisuuden arvioitu markkina-arvo vuoden 2002 lopussa oli 1,2 mrd euroa. Sponda omistaa ja vuokraa toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla, mistä 90 % Spondan nettovuokratuotosta tulee. Kiinteistöistä saatava nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli vuoden lopussa 7,4 % ja kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1,0 mrd euroa.

	2002	2001
Taloudellinen vuokrausaste, %	90,3	93,5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	831 950	893 668
Nettovuokratuotto, Me	74,9	94,4
Kirjanpitoarvo, Me	1 028,8	1 181,2
Vuotuinen vuokratuotto kirjanpitoarvolle, %	7,4	8,0

Spondan kiinteistöt on jaettu 3 liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Helsingin kanta-kaupunki, Pääkaupunkiseutu ja Logistiikkakiinteistöt. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 834 000 m<sup>2</sup>, josta kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan toimistoja on 374 000 m<sup>2</sup> (44,9 %), liiketiloja 15 000 m<sup>2</sup> (1,8 %), hotelleja 21 000 m<sup>2</sup> (2,6 %) ja logistiikkakiinteistöjä 243 000 m<sup>2</sup> (29,2 %). Kohta Muut, 180 000 m<sup>2</sup> (21,5 %), sisältää erilaisia kohteita muualla Suomessa. Sponda omistaa yhteensä 90 kohdetta. Vuoden lopussa yhtiöllä oli rakennusoikeutta maa-alueisiin 74 000 m<sup>2</sup>.

Spondan kiinteistöomaisuudessa on myös suuria kokonaisuuksia, jollaisia ovat City-Center, Unioninkadun-Fabianinkadun kortteli, Upseerinkatu Perkkäällä ja Honkatalon logistiikkakeskittymä Hakkilassa. Niiden koko on huomattavan suuri ja niiden toimintaa ohjaamaan voidaan rakentaa oma identiteetti ja toiminta-ajatus. Spondan maantieteellinen toiminta-alue on pääkaupunkiseutu kokonaisuudessaan.

## Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2002

Kiinteistön tyyppi	%	Liiketoiminta-alue	%
Toimisto	88,1	Helsingin kantakaupunki	91,9
Liiketila	97,8	Pääkaupunkiseutu	83,6
Hotelli	100,0	Logistiikka	92,1
Logistiikka	92,1	Muut	94,7
Muut	94,7		
Keskiarvo	90,3	Keskiarvo	90,3

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

## Kiinteistöomaisuuden muutosten vaikutus bruttokatteeseen 2002

Me	Myydyt kiint.	Ostetut kiint.
Vuokratuotot	2,2	3,2
Ylläpitokulut	-0,7	-0,5
Poistot	-0,1	-1,0
Bruttokate	1,4	1,7

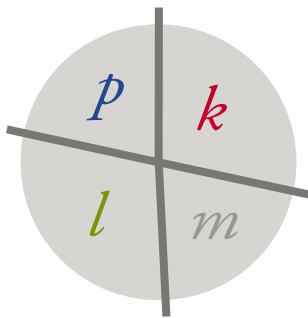


*Spondan strategia on kehittää aktiivisesti kiinteistöjään ja niiden vuokraustoimintaa pääkaupunkiseudulla. Sponda muovaa kiinteistöjensä ja asiakasyritystensä toimintaympäristöjä sellaisiksi, että ne tarjoavat parhaat mahdolliset edellytykset Spondan asiakkaan liiketoiminnan menestykselle ■*

*Sponda kehittää kiinteistökokonaisuuksia ja niiden hallintoa siten, että niistä muodostuu sijoittajia kiinnostavia ostokohteita ■*

*Spondalaisten osaamisalueita ovat asiakkaan toimintaympäristön edellytysten ymmärtäminen ja innovatiivinen sijoitustoiminta ■*

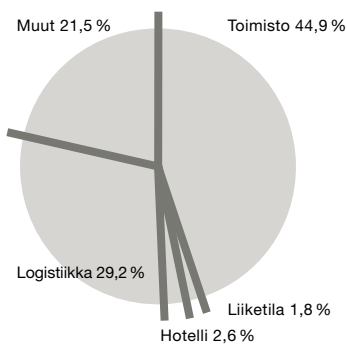
**Vuokrattava pinta-ala 31.12.2002  
Liiketoiminta-alueittain**



	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
<i>k</i> Helsingin kantakaupunki	235 825	28,4
<i>p</i> Pääkaupunkiseutu	173 411	20,8
<i>l</i> Logistiikka	243 035	29,2
<i>m</i> Muut	179 679	21,6
<b>Yhteensä</b>	<b>831 950</b>	<b>100,0</b>

Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

**Vuokrattava pinta-ala 31.12.2002  
Kiinteistötyyppien mukaan**



	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
Toimisto	373 660	44,9
Liiketila	14 791	1,8
Hotelli	20 785	2,6
Logistiikka	243 035	29,2
Muut	179 679	21,5
<b>Yhteensä</b>	<b>831 950</b>	<b>100,0</b>

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

# Sponda Oyj

Spondan liiketoiminnan tavoitteet ovat asiakaslähtöisyys ja omistamiemme suurten kiinteistökokonaisuuksien identiteetin vahvistaminen. Asiakas ja Sponda menestyvät yhdessä ja tavoitteemme on, että tyytyväiset ihmiset työskentelevät ja asioivat omistamissamme toimitiloissa. Kiinteistöalan tulee kehittyä aidoksi, kannattavaksi liiketoiminnaksi.

## Sponda Oyj:n historia

- 1991** — Suomen Pankki perusti Spondan 19.9.1991 pankkikriisin yhteydessä ja SKOP:n sijoituskiinteistöt ja osakesalkku siirrettiin Spondalle. Kiinteistö pääoman arvo oli 437 milj. euroa (2,6 mrd mk) ja huomattavin kohde oli Kauppakeskus Itäkeskus.
- 1992** — Kauppakeskus Itäkeskuksen 1. laajennus, joka käsitti lasikattoisen, lähes puoli kilometriä pitkän bulevardin, valmistui ja Itäkeskuksesta tuli Pohjoismaiden suurin kauppakeskus.
- 1997** — Sponda selkeytti strategiaansa ja myi 1,2 mrd euron (7 mrd mk) osakesalkun.
- 1998** — Spondasta tuli puhdas kiinteistösijoitusyhtiö.
- 1998** — Sponda Oyj listautui Helsingin Pörssiin ja osakemyynti alkoi 1.6.
- 1999** — Sponda jatkoi kiinteistöomaisuutensa keskittämistä pääkaupunkiseudulle. Leonialta (nyk. Sampo) ostettiin kiinteistöjä 252 milj. eurolla (1,5 mrd mk), ml. Makkaratalo ja Unioninkadun kiinteistökokonaisuus.
- Kauppakeskus Itäkeskuksen 2. laajennusosan rakennustyöt alkoivat. Laajennus käsitti 8 500 m<sup>2</sup> liiketiloja ja noin 500 pysäköintipaikkaa.
- 2000** — Sponda osti logistiikkakiinteistöihin erikoistuneen pörssi-yhtiön Castrum Oyj:n. Kauppa käsitti noin 60 kiinteistöä. Castrum fuusioitiin Spondaan vuoden 2002 lopussa.
- 2001** — Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennus avattiin yleisölle lokakuussa. Kauppakeskus kasvoi noin 10 hehtaarin suuruiseksi.

Spandan kiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2002, Me

	Yhteensä	Helsingin kantakaupunki	Pääkaupunkiseutu	Logistiikka- kiinteistöt	Muut
Vuokratuotot	100,7	51,3	19,2	19,2	11,0
Ylläpitokulut	-25,8	-12,7	-5,6	-5,2	-2,3
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>74,9</b>	<b>38,6</b>	<b>13,6</b>	<b>14,0</b>	<b>8,7</b>
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.2001	1 181,2	584,3	365,4	148,1	83,4
Investoinnit 2002	94,4	19,2	67,6	4,2	3,4
Myynnit 2002	-231,0	0,0	-221,0	0,0	-10,0
Poistot	-15,8	-8,1	-3,0	-3,1	-1,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2002</b>	<b>1 028,8</b>	<b>595,4</b>	<b>209,0</b>	<b>149,2</b>	<b>75,2</b>
Vuotuinen vuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.2002	7,4 %	6,5 %	7,4 %	9,4 %	11,0 %
Kiinteistöjen markkina-arvo 31.12.2002	1 182,9	671,1	242,6	177,4	91,8
Uushankinnat	81,6	13,0	66,5	0,5	1,6
Rakentaminen	4,3	3,4	0,1	0,0	0,8
Kunnossapito	7,5	1,9	1,0	3,7	0,9
Vuokralaisparannukset	1,0	0,9	0,0	0,0	0,1
<b>Investoinnit</b>	<b>94,4</b>	<b>19,2</b>	<b>67,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3,4</b>
Kunnossapito (aktiivat)	7,5	1,9	1,0	3,7	0,9
Kunnossapito (tuloslaskelma)	5,5	3,1	1,2	0,9	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>13,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,2</b>	<b>4,6</b>	<b>1,2</b>
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	1,0	0,9	0,0	0,0	0,1
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	1,7	1,0	0,3	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7</b>	<b>1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>



# 890

## Spondan asiakkaat

Bulevardi 1 Mannerheimintien ja Bulevardin kulmassa on yksi Theodor Höijerin suunnittelema taloista. Bulevardin kulmatalo valmistui vuonna 1890. Kiinteistön päävuokralainen on Silja Line. Hallinnollisesti Bulevardi 1 ja Mannerheimintie 2 kuuluvat samaan kiinteistöyhtiöön, ja Sponda omistaa myös viereiset Mannerheimintie 4:n ja 6:n kiinteistöt.

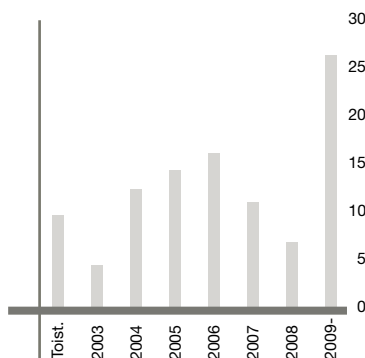
Sponda omistaa 832 000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa toimitilaa. Asiakkaita on yli 600, sopimuksia reilut 1 000 kappaletta ja sopimuskanta oli vuoden lopussa noin 390 milj. euroa. Spondan vuokrasopimuskannasta eräänny vuositasolla 10–15 %. Spondan kiinteistöt on luokiteltu pääkäyttötarkoituksen mukaan toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöiksi.

### Asiakaslähtöisyys ja suuret kokonaisuudet

Spondassa asiakaslähtöisyyden ja suurten kokonaisuuksien kehittäminen ovat toiminnan painopisteitä, jotka tukevat toinen toistaan. Isot kohteet tuovat suuruuden ekonomian etuja asiakkaillemme ja meille. Omistaessamme kiinteistökokonaisuuden yksin voimme itsenäisesti tehdä päätöksiä, jotka hyödyttävät asiakasta ja meitä. Asiakaslähtöisyys, mikä Spondassa merkitsee asiakkaan tarpeiden tuntemista ja ennakkointia, takaa liikesuhteen pitemmän elinkaaren ja maksukykyiset ja tyytyväiset asiakkaat.

Spondan 10 suurinta asiakasta vastaavat noin 42%:a vuokratuloista. Kaupan ja keskusliikkeiden osuus tästä on lähes 20 %, ja mukana ovat mm. Kesko, Stockmann, Soko ja Elanto. Pankit ja vakuutusyhtiöt vastaavat noin 14%:a tuloista ja suurin niistä on Sampo. Suurasiakkaita ovat myös Patentti- ja rekisterihallitus, TietoEnator ja Posti.

Vuokrasopimusten eräännyminen, Sponda Oyj, %



Suurimmat vuokralaiset	% vuokratuotosta
Sampo	11,97
Kesko	9,09
Patentti- ja rekisterihallitus	3,88
HOK Liiketoiminta	3,74
TietoEnator	3,25
Suomen Posti	2,68
Elanto	2,43
Nordea	2,27
Alko	1,53
Silja Line	1,24
	42,08

Vuokrasopimukset ja vuokralaisten lukumäärät	2002	2001
Vuokrasopimuksia	1 049	1 452
Vuokralaisia	623	828

### Kiinteistökohtaiset asiakaskokoukset

Spondan ja asiakkaiden välistä kommunikaatiota pyritään parantamaan asiakaskokouksilla, joita suunnitellaan pidettäväksi kahdesti vuodessa. Niiden saama vastaanotto on ollut yksinomaan myönteinen. Niissä asiakkaat, yhteistyökumppanit, kuten huoltoliikkeet, ja Spondan kiinteistöpäällikkö tapaavat toisensa vapaa-ajastaan. Tarkoituksena on päästä yhdessä keskustelemaan kiinteistöä koskevista asioista kuten alueen markkinanäkymistä, tulevista kiinteistön korjauksista, kaupungin toimenpiteistä ja erilaisista palveluista. Yhteistyökumppanit saavat suoraa palautetta asiakkailta, jotka pystyvät vaikuttamaan oman toimitilansa olosuhteisiin. Spondanet ja muut sähköiset apuvälineet tulevat tutuiksi ja niiden käyttö yleistyvät. Sponda palvelee asiakkaitaan tilanetsinnässä reaaliajassa. Internetsivuilla olevat vapaat tilat päivittyvät Haltia-kiinteistörekisteristä päivittäin automaattisesti ja siirtyvät Kauppalehden Dime-markkinapaikkaan.

### Kiinteistöpäällikkö avainasemassa

Spondan kiinteistöpäälliköt vastaavat kokonaisvaltaisesti kohteistaan, jolloin asiakas voi hoitaa kaikki toimitilansa koskevat asiat yhden henkilön kanssa vuokrausneuvottelun alusta alkaen. Haluamme vaihtaa asiakkaan menestykseen luomalla toimintaympäristöjä, joissa tyytyväiset ihmiset työskentelevät ja asioivat. Sponda tutkii asiakastytytyväisyyttä vuosittain ja saa arvokasta palautetta toimintansa kehittämiseen. Spondan kiinteistöpäällikön toiminnalle on ominaista luopautumisen pitäminen, ammatitaito ja rehellisyys.

*Projektipäällikkö Mika Kokkonen (kuvasa vasemmalla) on yhteystyöntekijä Siljan kiinteistöasioissa Helsingissä. Siljalla on Bulevardin ja Mannerheimintien kulmassa yhteensä 3 500 m<sup>2</sup> tilaa, missä työskentelee noin 150 henkilöä.*

*”Siljan Helsingin toimistolla on ollut nämä tilat vuodesta 1991. Tilat sopivat meille, ja ne ovatkin ylityötiloissa käytössä. Työskentelemme neljässä kerroksessa, ja lisäksi katutasossa Mannerheimintie 2:ssa on lippumyymälä. Yhteistyö kiinteistöpäälliköiden kanssa on pelannut hyvin. Näen hyvänä uudistuksena asiakaskokoukset, joissa asiakas, Sponda ja yhteistyökumppanit voivat vaihtaa ajatuksia ja ideoita”, kertoo Mika Kokkonen.*

*Siljan Helsingin lippumyymälässä on 10 työpistettä ja neliöitä noin 190. Päivittäin myymälässä asioi 200–500 asiakasta sesongista riippuen.*





# 240 Helsingin kantakaupunki

Bensowin kauppahuone rakennutti Hauki-kortteliin kuuluvan Eteläesplanadi 22:n vuonna 1940 ja se on arkkitehti Uno Ullbergin myöhäinen työ. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on lähes 9000 neliötä. Asiakkaina on asianajotoimisto, mainostoimisto, ravintoloita ja erilaisia liikkeitä. Liiketalon sisäpihaa koristaa suihkulähde merenneitoveistoksineen (1941). Siro-muotoinen veistos on Viktor Janssonin käsialaa ja mallina toimi taiteilijan tytär Tove Jansson.

Spondan liiketoiminta-alue Kantakaupunki käsittää yhteensä 24 kiinteistöä, joista 13 sijaitsee ydinkeskustassa.

Kantakaupungin osuus Spondan kiinteistöpääoman nettovuokratuotoista oli 51,5% ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 28,4% Spondan vuokrattavista neliöistä.

## Sponda lisäsi omistustaan Unioninkadun-Fabianinkadun korttelissa

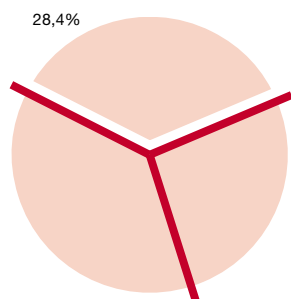
Sponda osti kesällä Fabianinkatu 23:n toimistotalon, joka on samassa korttelissa kuin Spondan jo omistamat Unioninkatu 20, 22 ja 24. Spondan pääkonttori muuttaa Fabianinkadulle keväällä 2003, ja tarkoituksena on soveltaa omissa tiloissa uudenlaista palvelukonseptia.

Sponda omistaa Kaartinkaupungissa yli 43 000 neliötä toimistotilaa yhtenä kokonaisuutena. Alueen palvelutarjontaa ja sen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan.

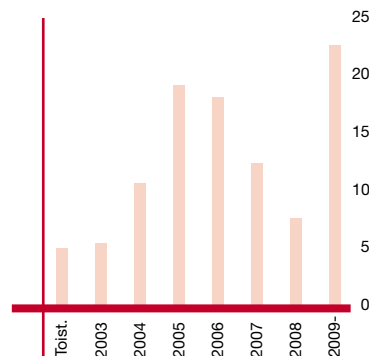
## Perusparannukset ja kunnossapito

Unioninkadun ja Fabianinkadun kiinteään yhteyteen kuuluu myös Unioninkatu 18:n toimistotalo, jonka perusparannus alkaa kesällä 2003. 4 300 neliön kiinteistön talotekniikka uusitaan kokonaan. Kiinteistöön tulee muun muassa hajautettu

Helsingin kantakaupungin osuus pääliiketoiminta-alueiden vuokrattavista neliöistä, %



Helsingin kantakaupungin vuokrasopimusten erääntyminen, %



# k

	2002	2001
Taloudellinen vuokrausaste, %	91,9	97,1
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	235 825	232 169
Nettovuokratuotto, Me	38,6	40,6
Kirjanpitoarvo, Me	595,4	584,3
Vuotuinen vuokratuotto kirjanpitoarvolle, %	6,5	6,9

ilmanvaihtojärjestelmä, jossa on kerroskohtaiset sisäilmansäädöt. Julkisivut ja sisäpinnat uusitaan, samoin vesi- ja viemärijohdot. Rakennus valmistuu talvella 2004.

Spondan osuomistuskiihteistön Lönnrotinkatu 13:n perusparrannus valmistui viime vuoden lopulla. Rakennuksen talotekniikka ja vesi- ja viemärinti johdot uusittiin. Kustannukset olivat noin 3 milj. euroa.

Kaivokatu 12:ssa sijaitsevan Armas Lindgrenin suunnitteleman graniittilinnan kaavamuutoshakemus jätettiin joulukuussa ja sen arvellaan astuvan voimaan vuodesta 2004. Ullakolle tulee toimistotiloja, kellarikerrokseen rakennetaan liiketiloja ja kiinteistön huoltoreitit järjestetään uudelleen. Lisää liiketiloja tarvitaan noin 2 100 neliötä. Kellaritiloihin tehdään uudet sisäänkäynnit Kaivokadun ja Forumin puolelta.

Theodor Höijerin vuonna 1890 suunnitteleman Bulevardi 1:n julkisivu uusittiin viime vuoden aikana. Vaativan entisöinti-projektin kustannukset olivat noin 300 000 euroa.

## Erottajan alueelle 450 uutta pysäköintipaikkaa

Ydinkeskustan paikoituskapasiteetti kasvaa 450 pysäköintipaikalla, kun uusi pysäköintilaitos valmistuu Erottajalle. Mukana ovat alueen kiinteistönomistajat ja hankkeen kustannusarvio on noin 14 milj. euroa. Sponda on projektissa mukana suurimmalla panostuksella ja omistaa laitoksesta 150 paikkaa. Pysäköintilaitosta tulee hoitamaan ulkopuolinen operaattori. Uudet pysäköintipaikat palvelevat sekä kiinteistönomistajia että alueen asiakkaita.

*”Yritysten asioita hoitavien asianajotoimistojen on tapana sijaita ydinkeskustassa. Se on kansainvälinen tapa ja eräänlainen uskottavuuskysymys,” perustelee laamanni Pekka Merilampi (kuvassa vasemmalla) Asianajotoimisto Merilampi Marttila Laitasalo Oy:stä. Yhtiö on toiminut Hauki-kiinteistössä Eteläesplanadi 22:ssa vuodesta 1997 ja käytössä on yli 1 100 neliötä kahdessa kerroksessa. Henkilöstöä on 30. Yhtiö on Suomen 10 suurimman asianajotoimiston joukossa ja asiakaskunta koostuu maamme johtavista yrityksistä.*

*”Tilat sopivat meille erinomaisesti. Aikaisemmin olimme 5. kerroksessa, mutta tarvitsimme lisää tilaa, jota löytyikin kerrosta alemmalla. Tärkeintä meille oli, että kaksi kerrosta voitiin yhdistää ja saimme riittävät kokoustilat,” sanoo Merilampi ja kertoo olevansa tyytyväinen Spondan toimintaan.*





# 1988

## Pääkaupunkiseutu

Upseerinkatu 1–3 on yksi Spondan mittavista kiinteistökokonaisuuksista, joille rakennetaan omaa identiteettiä. Toimistokiinteistö on noin 15 vuotta vanha, ja se vapautui vuonna 2001 Nokian käytöstä. Kohteen uudelleenmarkkinointi on lähtenyt tyydyttävästi käyntiin, ja kuluvan vuoden aikana tehtävä saneeraus tulee parantamaan sen vuokrattavuutta. Sijainti Perkaalla Leppävaaran aseman välittömässä läheisyydessä on erinomainen. Leppävaara on yksi Espoon kasvukeskuksista ja moninaiset liikenneyhteydet lisäävät alueen vetovoimaa.

Spondan liiketoiminta-alue Pääkaupunkiseutu käsittää 22 toimisto- ja liikekiinteistöä Espoon High Tech -alueella, Vantaan Aviapoliksessa ja Helsingin esikaupunkialueella.

Pääkaupunkiseudun osuus Spondan kiinteistöpääoman nettovuokratuotoista oli 18,2% ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 20,8% Spondan vuokrattavista neliöistä.

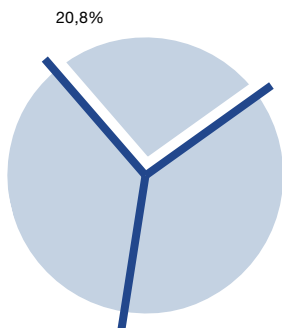
### Uudishankkeet

Sponda omistaa Espoossa 16 200 neliötä ja Vantaalla 57 500 neliötä kaavoitettuja tontteja, joilla on rakennuslupa, mutta rakentamispäätöstä ei taloudellisen kehityksen hidastuessa ole tehty.

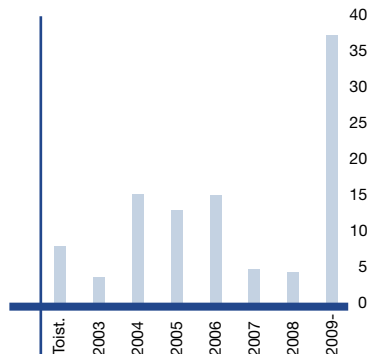
Tapiolassa Pohjantien tontille on hyväksytty toimistotalon rakennuslupa. Leppävaarassa sijaitsevan Komentajakatu 3:n voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tontille 11 600 m<sup>2</sup>:n toimistotalon rakentamisen.

Sponda on osakkaana Tapiolan Alueen Kehitys Oy:ssä. Kesäkeliprojekti, jossa Tapiolan liikekeskustan jalankulkualueet lämmitetään kaukolämmöllä, toteu-

Pääkaupunkiseudun osuus pääliiketoiminta-alueiden vuokrattavista neliöistä, %



Pääkaupunkiseudun vuokrasopimusten eräntyminen, %





# P

	2002	2001
Taloudellinen vuokrausaste, %	83,6	70,5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	173 411	103 104
Nettovuokratuotto, Me	13,6	10,6
Kirjanpitoarvo, Me	209,0	130,6
Vuotuinen vuokratuotto kirjanpitoarvolle, %	7,4	8,1

tettiin yhteistyössä Espoon kaupungin ja Tapiolan kiinteistöomistajien kanssa.

Vantaan Aviapoliksen alueella sijaitsevien tonttien Sirius I:n ja Sirius II:n rakennusoikeus mahdollistaa yhteensä lähes 30 000 m<sup>2</sup>:n suuruisten toimistotalojen rakentamisen.

## Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus täysin vuokrattu

Kesäkuussa 2002 ostettu 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus Kaupintien 55 000 neliön kiinteistökokonaisuus

## Upseerinkatu 1-3:n asiakkaat ja perusparannukset

Espoon Perkkaalla sijaitseva Upseerinkatu 1-3 on yksi Spondan mittavista kiinteistökokonaisuuksista. Kiinteistössä on yhteensä

noin 20 000 neliötä vuokrattavaa toimisto- ja varastotilaa. Tällä hetkellä asiakkaina ovat Diacor Terveyspalvelut Oy, Jorvin sairaalan lasten psykiatrian päiväpoliklinikka, SOS-lapsikylä ry, Jydacom Oy, Engel Finland Oy ja Oka Oy.

Kiinteistössä alkaa kuluvana vuonna toteutettava saneeraus, jossa uudistetaan muun muassa sisäntuloaukko, kokoustilat ja liikuntatilat uima-altaineen. Kohde varustetaan myös Spondanet-portaalilla, johon liitetään yritysten ja työntekijöiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja toimintoja.

*Johtaja Marleena Helamaa (kuvasa vasemmalla) Diacor Terveyspalvelut Oy:stä vastaa muun muassa yrityksen rakennushankkeista ja Upseerinkadun toimitaloista. Diacor Terveyspalvelujen hallinnolliset yksiköt muuttivat Perkkaalle marraskuussa 2001. "Valintamme kohdistui Upseerinkatuun, koska tänne on hyvät liikkeytykset. Spondan kiinteistö on maamerkin tyyppinen kiinteistö, joka on helposti saatavissa. Yrityksen johto ja hallinto saivat asiallisen, toimivan työtekopaikan."*

*"Meitä on Upseerinkadulla noin 70 henkeä ja toimimme 1 150 neliön suuruisessa toimistossa. Keskitetty ajanvaraus on tuonut parempaa asiakaspalvelua ja tehokkuutta. Uudistettu atk-järjestelmä mahdollistaa lääkäriasemille nopean, koko Diacor-konsernin kattavan ajanvarauspalvelun."*





# 1976

## Logistiikkakiinteistöt

Hakkilassa sijaitseva Honkatalo muodostaa toimisto- ja logistiikkakiinteistöineen yhden Spondan suurista kehitettävistä kokonaisuuksista. 12 000 m<sup>2</sup> toimistotalo ja 17 000 m<sup>2</sup> varasto rakennettiin 1970-luvulla Sähköliikkeen Oy:lle. Sponda osti viereisen Vanha Porvoontie 231:n vuonna 2001. Sponda tarjoaa kohteessa asiakkailleen varasto- ja terminaalitilojen lisäksi laadukasta toimistotilaa palveluineen. Marraskuussa Sponda osti Honkatalon vierestä määräalan, jolla on rakennusoikeutta noin 6 000 neliötä. Kuluvana vuonna alkaa Honkatalossa noin 3 milj. euron julkisivukorjaus.

Spondan liiketoiminta-alue Logistiikkakiinteistöt käsittää yhteensä 22 kiinteistöä Espoossa, Vantaalla ja Helsingin esikaupunkialueella. Merkittävät kohteet sijaitsevat Aviapoliksen ja Vuosaaren sataman vaikutusalueella.

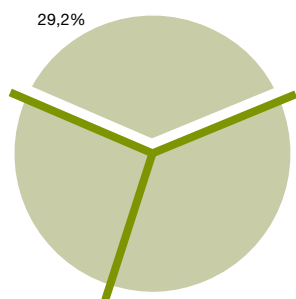
Logistiikkakiinteistöjen osuus Spondan kiinteistöportafolion nettovuokratuotoista oli 18,7 % ja vuokrattavien neliöiden määrä oli 29,2 % Spondan vuokratavista neliöistä.

### Logistiikkapalvelut erikoistuvat

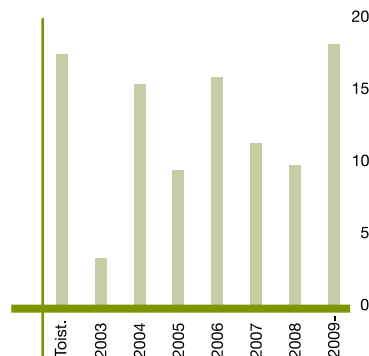
Spondan logistiikka-asiakkaissa on selvästi nähtävissä, että palvelujen ulkoistaminen on alan kehityssuunta. Esimerkiksi Suomen Postilla on useita alan yrityksiä. Tytäryhtiö LP-Logistiikkapalvelut Oy hoitaa Alkon keskusvarastoa, sairaalatarvikkeiden varastointia ja käsittelyä ja Rautakirjan kioskikaupan varastoa. Samassa logistiikkakiinteistössä palvellaan erikokoisia yrityksiä – keskusliikkeistä muutaman lavan varastointia tarvitseviin asiakkaisiin. Postin konserniin kuuluvat Ykkösjakelu ja Global Mail ovat nekin omien erikoisalojensa osajia. Ne hoitavat esimerkiksi tavaroiden pakkaamista ja jakelua sekä kansainvälistä kuriiripostia.

AW-Store Oy Äyrikujalla on varastohotelli, jossa mm. tuotteiden pakkauskoost muutetaan myymäläpakkaussiksi. John Nurminen Oy on keskittynyt tavarant

Logistiikkakiinteistöjen osuus pääliiketoiminta-alueiden vuokrattavista neliöistä, %



Logistiikkakiinteistöjen vuokrasopimusten eräänntyminen, %





	2002	2001
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,1	91,1
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	243 035	243 585
Nettovuokratuotto, Me	14,0	13,8
Kirjanpitoarvo, Me	149,2	146,2
Vuotuinen vuokratuotto kirjanpitoarvolle, %	9,4	9,4

käsittelypalveluihin ja erikoisalana ovat mm. taide-esineet ja vaikeasti kuljetettava tavara.

#### Honkatalossa logistiikkayrityksille kaikki palvelut

Honkatalon ja viereisen 36 000 neliön varastokiinteistön kanssa Sponda voi tarjota asiakkailleen varasto- ja terminaalitilojen lisäksi laadukasta toimistotilaa monipuolisine palveluineen.

Logistisia palveluja ajatellen Honkatalon sijainti pääväylien varrella lentokentän ja tulevan Vuosaaren sataman läheisyydessä on erinomainen. Panostus Hakkilaan jatkuu. Siellä on korkealuokkainen henkilöstöravintola, edustussauna, neuvottelu- ja koulutustilat. Vuokralaisia ovat muun muassa Rauta-Keskon pääkonttori, Petrasol Business Center, jonka palvelutarjontaan kuuluu mm. aula- ja postinjakelupalveluita, logistiikkayritys UPS Freight Services Finland Oy ja Osram Oy.

#### Sponda mukana Aviapolis-markkinointiyhteistyössä

Sponda omistaa huomattavia maa-alueita ja kiinteistöjä Helsinki-

Vantaan lentokentän vaikutusalueella Aviapoliksessa. Spondalla on alueella toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä noin 31 000 neliötä, maata noin 141 000 neliötä ja vielä käyttämätöntä rakennus-oikeutta 93 000 neliötä, tämä

kaikki liikenteellisesti ja toiminnallisesti Aviapoliksen keskeisimmällä alueella Kehä III:n ja Lentoasemantien varrella. Useiden maanomistajien ryhmä yhdessä Vantaan kaupungin kanssa on lähtenyt markkinoimaan Aviapolista. Spondan asiakkaille alue tulee tarjoamaan erinomaiset ja monipuoliset toiminta- ja kehittämismahdollisuudet.

*Honkatalo tarjoaa monipuolisia palveluita: kiinteistöissä toimii mm. Montessori-lastentarha (Kuvien lapset eivät ole tästä lastentarhasta).*

*Myös Rautakesko Oy:n toimintilat sijaitsevat Spondan toimisto- ja logistiikkakeskuksessa Vanhalla Porvoontiellä Vantaalla. Johtaja Jouko Björkman vastaa Rautakeskon kauppa- ja kauppiaaverkostosta: ”Pääosa Rautakeskon kotimaan toimitiloista on vuodesta 1999 sijainnut Honkatalossa. Tärkein valintaperusteemme oli sijainti Hakkilassa ja muutkin seikat kuten tilojen riittävyys, liikenneyhteydet ja kilpailukykyinen hinta puolsivat valintaamme. Yhteydet Spondaan pelaavat hyvin ja pyyntöihimme reagoidaan. Lähes kolmekymmentä vuotta vanhan rakennuksen yleisilme on miellyttävä ja siisti.”*





# 1967

## City-Center

Sponda osti City-Centerin eli Makkaratalon Leonia Oyj:ltä (nykyisin Sampo Pankki Oyj) vuonna 1999 ja hankki seuraavien vuosien aikana koko kiinteistökokonaisuuden ja osan Kaivokadun Tunnelista omistukseensa. City-Centerin pinta-ala on noin 33 600 neliötä ja se nousee uudistuksen jälkeen yli 52 600 neliöön. Heikki Castrénin ja Viljo Rewellin suunnittelema City-Center valmistui vuonna 1967 ja sai Kari Suomalaisen pilapiirroksesta kutsumanimen Makkaratalo.

City-Center (Makkaratalo) on Spondan tärkein kehityskohde. Tavoitteena on nostaa aseman seudun tasoa ja tehdä City-Centeristä kaupungin viihtyisä eteinen. Peruseriaatteet kehittämässä ovat turvallisuus, siisteys ja valoisuus.

City-Center on Suomen vilkkain liikepaikka. Kiinteistön alueella käy viikoittain keskimäärin yli 400 000 ihmistä. Näille ihmisille Sponda haluaa tehdä toimivan konseptin ja saada heidät viihtymään kauemmin City-Centerissä. Liikevalikoima tulee edelleen palvelemaan suuren yleisön ostotottumuksia. Tilojen kysyntä on jo nyt erittäin vilkasta ja vuokrausnäkyvät hyvät.

### Uutta liike- ja toimistotilaa

Sponda uudistaa City-Centerin toimivaksi liike- ja toimistokeskukseksi. Arkkitehtitoimisto CJN:n suunnitelman mukaan City-Centerin vuokrattava pinta-ala tulee olemaan yhteensä 52 600 m<sup>2</sup> (nyt 36 600 m<sup>2</sup>), josta liiketilaa on 26 000 m<sup>2</sup> (13 150 m<sup>2</sup>), toimistotilaa 21 000 m<sup>2</sup> (15 900 m<sup>2</sup>) ja varastotilaa 5 600 m<sup>2</sup> (7 550 m<sup>2</sup>). Projektin arvioidaan alkavan keväällä 2004 ja valmistuvan vuonna 2007. Arvioitu rakentamiskustannus on 100 milj. euroa.

### Keskuskadusta kävelykatu

Suunnitelmien mukaan Keskuskatu muuttuu kävelykaduksi ja ajorampit poistuvat. Aleksanterinkadun alla kulkeva yli kilometrin pituinen huoltokatu on koko projektin edellytys. Helsingin kaupunki on huoltokadun rakennuttaja ja Sponda on mukana hankkeessa. City-Centerin viiden kellarikerroksen käyttöä tullaan tehostamaan ja huoltokadun yhteyteen tehdään kiinteistön uudet logistiikkatilat.

### City-Centerin uudistus on jo alkanut

City-Centerissä on jo aloitettu tilojen uusiminen ja syksyllä 2003 valmistuu 1 500 neliötä liiketilaa tunnelitasolla. Uusi maanalainen kulkureitti ja liukuporrasyhteys avataan Keskuskatu 6:n sisäpihaan Eliel Saarisen piirtämän rakennuksen luo. Tämä osa on jo uutta City-Centeriä. Suunnitelmien mukaan rakennuksen keskellä oleva pysäköintikansi ja 2. kellarikerroksen huolto- ja lastaustilat rampeineen muutetaan liiketiloiksi. Korttelin keskelle nousee toimistorakennus ja kiinteistön keskelle tulee valoaukko, joka päästää luonnonvalon liiketasoille.

Uusi maanalainen kulkureitti on tavallaan pilottikohde, jossa kaikki materiaalit, värit ja talotekniikka testataan huolellisesti ja jonka tuloksia voidaan käyttää seuraavissa kohteissa.

### Asiakkaiden toiminta pyritään turvaamaan

Toimistoasiakkaat voivat jatkaa toimintaansa koko remon-  
tin ajan. Liiketiloissa tulee olemaan tilapäistä muuttoliikettä. Toimistotiloja uusitaan noin 3 000 neliötä vastaamaan nykypäivän vaatimustasoa. City-Centerin suurimpia asiakkaita ovat Ratahallin-  
tokeskus, Kesko, HOK:n ja Center-Inn'in ravinto-  
lat, neljä lääkärikeskusta ja hammaslääkärikeskus sekä Pankkiiriliike Evli.

*Coffee House on 2000 keväällä perustettu S-ryhmän kahvila, joka sijaitsee City-Centerissä. Ravintolapäällikkö Mika Jaakkola (kuvassa vasemmalla) on työskennellyt City-Centerissä vuodesta 1996 ja vastaa Coffee Housen lisäksi viereisen ravintola Sports Academyn toiminnasta. Katutason baari avataan yleisölle maaliskuussa 2003, ja yhteensä ravintolaryppäessä tulee olemaan 600 asiakaspaikkaa. Henkilökuntaa on noin 50.*

*Jaakkola suhtautuu positiivisesti kiinteistön uudistamiseen. ”Valaistusta ja turvallisuutta on lisätty, mutta kiinteistö on 60-luvulta ja kaipaa modernisointia. Liikeideamme on konstailemattomuus, ja se toimii. Vaikka sijaitsemme toisessa kerroksessa, asiakkaat ovat löytäneet meidät.”*



# Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

## Helsingin kantakaupunki

Kiinteistön osoite	Vuokrausaste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokraus- aste, %, e	Pinta-ala yhteensä	Vuokrattavan pinta-alan jakautuminen, m <sup>2</sup>							Omistusosuus	Rak.vuosi
				Toimisto	Liiketila	Logistiikka	Korkea- varasto	Varasto	Hotelli	Muut		
<b>Ydinkeskusta</b>												
1. Arkadiankatu 4–6	100,0%	100,0%	27294	15733	4834	671	0	4000	0	2056	100,0%	1977
2. Bulevardi 1	80,4%	75,5%	6312	4062	1146	0	0	477	0	627	100,0%	1890/1978
3. Erottajankatu 5	100,0%	100,0%	3165	2630	161	0	0	188	0	186	100,0%	1910
4. Erottajankatu 7	99,6%	99,8%	3662	1631	886	0	0	448	0	697	100,0%	1988
5. Eteläesplanadi 22	93,0%	94,2%	8979	6375	1897	0	0	707	0	0	100,0%	1940
6. Kaivokatu 12	99,5%	99,7%	11035	3004	1785	0	0	0	6246	0	100,0%	1911
7. CityCenter												
a. Kaivokatu 6	100,0%	100,0%	13268	5576	4528	0	0	3158	0	6	100,0%	1964
b. Kaivokatu 8	100,0%	100,0%	12235	5371	4323	0	0	2453	0	88	100,0%	1964
c. Keskuskatu 6	99,9%	99,9%	10423	3986	4298	0	0	1976	0	163	100,0%	1904/1964
d. Kaivokadun Tunneli	91,7%	96,2%	2547	0	1693	0	0	854	0	0	83,6%	1967
8. Keskuskatu 1 B	96,1%	96,7%	2955	1979	735	0	0	241	0	0	100,0%	1920
9. Kluuvikatu 8	100,0%	100,0%	9750	0	0	0	0	0	9750	0	100,0%	1930
10. Korkeavuorenkatu 45	100,0%	100,0%	3828	2033	472	0	0	243	0	1080	100,0%	1912/1984
11. Mannerheimintie 4	62,7%	64,2%	5205	2619	1604	0	0	982	0	0	100,0%	1965
12. Mannerheimintie 6	100,0%	100,0%	3871	1218	2156	0	0	497	0	0	100,0%	1870
13. a. Unioninkatu 18	79,1%	89,5%	4364	2878	678	0	0	808	0	0	100,0%	1933
b. Unioninkatu 20–22	100,0%	100,0%	29912	17363	3074	0	0	7815	0	1660	100,0%	1954/1969
c. Unioninkatu 24	36,3%	37,5%	3817	2688	770	0	0	359	0	0	100,0%	1890
d. Fabianinkatu 23	41,4%	31,5%	5114	3839	0	0	0	1275	0	0	100,0%	
	93,7%	93,8%	167736	82985	35040	671	0	26481	15996	6563		
<b>Kantakaupunki</b>												
14. Iso Roobertinkatu 21–25	87,2%	92,9%	7703	3585	796	612	0	1947	0	763	91,2%	1965/1984
15. Itälahdenkatu 20	78,5%	73,6%	4573	4061	0	0	0	465	0	47	100,0%	1964
16. Itälahdenkatu 22	0,0%	0,0%	6183	4764	0	0	0	247	0	1172	100,0%	1975
17. Kalevankatu 30	93,2%	92,4%	3565	3271	0	0	0	294	0	0	100,0%	1928
18. Kumpulantie 11	100,0%	100,0%	15422	11105	0	0	0	939	0	3378	100,0%	1991
19. Lönnrotinkatu 13	96,3%	98,4%	2365	1803	346	0	0	216	0	0	57,8%	1937/1963
20. Lönnrotinkatu 27	78,3%	77,6%	4969	3745	758	0	0	255	0	211	100,0%	1938
21. Lönnrotinkatu 28	100,0%	100,0%	3345	2725	402	0	0	218	0	0	100,0%	1938
22. Lönnrotinkatu 29	100,0%	100,0%	3176	0	1558	0	0	62	1244	312	100,0%	1903
23. Runeberginkatu 60	100,0%	100,0%	1306	417	455	0	0	124	0	310	25,9%	1929
24. Ratapihantie 11	90,2%	92,3%	15482	10267	1133	0	0	1406	0	2676	100,0%	1989
	83,7%	85,5%	68089	45743	5448	612	0	6173	1244	8869		
<b>Helsingin kantakaupunki yhteensä</b>												
	90,8%	91,9%	235825	128728	40488	1283	0	32654	17240	15432		

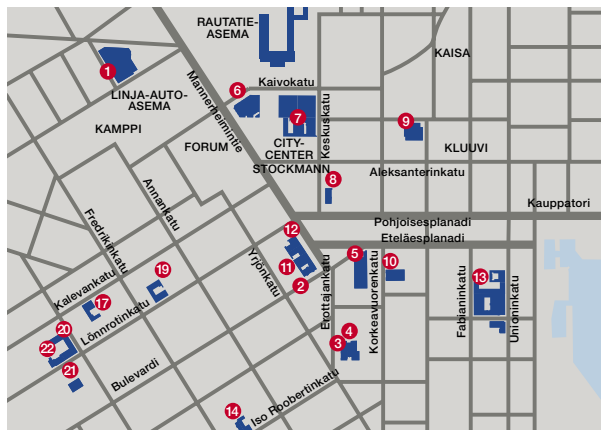
Vuokrausaste %, m<sup>2</sup> = kiinteistön vuokratut neliöt verrattuna kiinteistön kaikkiin vuokrattavissa oleviin neliöihin.

Taloudellinen vuokrausaste %, e = kiinteistöstä saatu vuokratuotto suhteessa kiinteistön teoreettiseen enimmäistuottoon laskettuna voimassaolevien vuokrasopimusten ja vapaista tiloista saatavissa olevan markkinaehtoisien vuokran perusteella.

## Pääkaupunkiseutu

Kiinteistön osoite	Vuokrausaste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, e	Pinta-ala yhteensä	Vuokrattavan pinta-alan jakautuminen, m <sup>2</sup>							Omistussuus	Rak.vuosi
				Toimisto	Liiketila	Logistiikka	Korkea- varasto	Varasto	Hotelli	Muut		
<b>Espoo,Vantaa, Helsingin esikaupunkialue</b>												
25.Elannontie 5, Vantaa	100,0 %	94,6 %	7 120	4920	1606	0	346	43	0	205	100,0 %	1991
26.Itäkatu 11, Helsinki	94,5 %	97,1 %	8 178	5708	1499	0	0	965	0	6	100,0 %	1985
27.Kalkkipellontie 4, Espoo	100,0 %	100,0 %	3793	3493	0	0	0	300	0	0	100,0 %	1973
28.Kappelitie 8, Espoo	100,0 %	100,0 %	2093	2093	0	0	0	0	0	0	100,0 %	1988
29.Kaupintie 3, Helsinki	100,0 %	100,0 %	54816	35704	0	0	0	904	0	18208	100,0 %	
30.Kilonkartanontie 3, Espoo	52,2 %	49,9 %	3848	1924	0	0	1924	0	0	0	100,0 %	1984
31.Kipparinkatu 2, Espoo	67,0 %	66,7 %	799	0	535	0	0	264	0	0	19,4 %	1986
32.Kivenlahdenkatu 1, Espoo	89,1 %	89,2 %	3700	2855	811	0	0	0	0	34	100,0 %	1992
33.Komentajankatu 5, Espoo	100,0 %	100,0 %	4415	4232	0	0	0	183	0	0	100,0 %	1991
34.Kulttuuritori, Espoo	100,0 %	100,0 %	1030	543	214	0	0	0	0	273	66,2 %	1959
35.Läkkisepänkuja 3, Espoo	95,0 %	95,6 %	3282	2148	1134	0	0	0	0	0	95,2 %	1986
36.Länsituulentie 7, Espoo	91,2 %	94,7 %	7808	2338	4238	0	0	230	0	1002	100,0 %	1979
37.Miestentie 3, Espoo	100,0 %	100,0 %	5630	5049	0	0	0	0	0	581	100,0 %	1984
38.Pihatörmä 1, Espoo	74,7 %	71,7 %	15986	15529	0	0	0	181	0	276	58,6 %	1991/1998
39.Piispanportti 12, Espoo	100,0 %	100,0 %	5131	4700	0	321	0	110	0	0	100,0 %	1991
40.Puotinharjun Puhos, Helsinki	100,0 %	100,0 %	3092	0	3092	0	0	0	0	0	20,4 %	1984/1987/1990
41.Sinikalliontie 10, Espoo	47,9 %	44,9 %	4289	3805	211	0	0	183	0	90	100,0 %	1989
42.Sinimäentie 14, Espoo	96,7 %	97,5 %	6100	3955	210	0	0	1105	0	830	100,0 %	1980
43.Tuomarilantie 19, Espoo	60,8 %	65,2 %	4564	4564	0	0	0	0	0	0	100,0 %	1991
44.Turunlinnanatie 12, Helsinki	100,0 %	100,0 %	4524	2350	2011	0	0	0	0	163	100,0 %	1985
45.Upseerinkatu 1, Espoo	13,7 %	19,9 %	20539	17228	0	0	0	2376	0	935	100,0 %	1988
46.Ylä-Malmintori 6, Helsinki	79,5 %	89,0 %	2674	1585	1089	0	0	0	0	0	100,0 %	1989
<b>Pääkaupunkiseutu yhteensä</b>	<b>82,5 %</b>	<b>83,6 %</b>	<b>173411</b>	<b>124723</b>	<b>16650</b>	<b>321</b>	<b>2270</b>	<b>6844</b>	<b>0</b>	<b>22603</b>		

### Helsingin kantakaupunki



### Pääkaupunkiseutu, Logistiikkakiinteistöt ja kantakaupungin reuna-alueet



# Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

## Logistiikkakiinteistöt

Kiinteistön osoite	Vuokrausaste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, e	Pinta-ala yhteensä	Vuokrattavan pinta-alan jakautuminen, m <sup>2</sup>						Omistusosuus	Rak.vuosi	
				Toimisto	Liiketila	Logistiikka	Korkea- varasto	Varasto	Hotelli			Muut
47.Atomitie 1, Helsinki	88,4 %	87,1 %	6020	1863	0	0	4157	0	0	0	100,0 %	1972
48.Hankasuontie 13, Helsinki	96,9 %	97,6 %	9732	0	0	0	9732	0	0	0	100,0 %	1961
49.Heidehofintie 2-4, Vantaa	95,0 %	96,3 %	28410	3675	0	0	24735	0	0	0	100,0 %	1981/1998
50.Juvan Teollisuuskatu 23, Espoo	100,0 %	100,0 %	11443	0	0	0	11443	0	0	0	100,0 %	1974
51.Kankiraudantie 6, Helsinki	100,0 %	100,0 %	6650	0	0	0	6650	0	0	0	100,0 %	1983
52.Karapellontie 4, Espoo	63,9 %	59,4 %	9585	4051	0	0	5534	0	0	0	100,0 %	1961/1973
53.Köysikuja 1, Vantaa	100,0 %	96,5 %	12193	1063	0	0	11130	0	0	0	100,0 %	1961
54.Matinpurontie 3, Espoo	100,0 %	100,0 %	2558	557	0	0	2001	0	0	0	100,0 %	1974
55.Melkonkatu 26, Helsinki	100,0 %	100,0 %	6505	0	0	0	6505	0	0	0	100,0 %	1982
56.Mestarintie 6, Vantaa	100,0 %	100,0 %	5007	0	0	0	0	5007	0	0	100,0 %	1991
57.Olarinluoma 14, Espoo	100,0 %	100,0 %	8364	4182	0	0	0	4182	0	0	100,0 %	1987
58.Robert Huberin tie 2, Vantaa	76,5 %	76,5 %	6842	2526	433	0	1935	1948	0	0	100,0 %	1989
59.Ruosilantie 14, Helsinki	94,9 %	92,8 %	16632	6232	0	0	10400	0	0	0	100,0 %	1974
60.Santaradantie 8, Vantaa	100,0 %	100,0 %	2729	0	0	0	2729	0	0	0	100,0 %	1974
61.Sähkötie 1, Vantaa	100,0 %	100,0 %	11025	2400	0	0	0	8625	0	0	100,0 %	1973
62.Työpajankatu 2, Helsinki	100,0 %	100,0 %	3203	0	0	0	3203	0	0	0	100,0 %	1988
63.Vanha Talvitie 12, Helsinki	100,0 %	100,0 %	3648	0	0	0	3648	0	0	0	100,0 %	1991
64.Vanha Porvoontie 231, Vantaa	88,9 %	84,5 %	35091	4778	261	1178	0	28852	0	22	100,0 %	1972/1974/1999
65.Vanha Porvoontie 229, Vantaa	91,4 %	86,5 %	29199	13531	0	0	15668	0	0	0	100,0 %	1976
66.Virkatie 12-14, Vantaa	99,6 %	99,5 %	15023	0	0	0	15023	0	0	0	100,0 %	1972
67.Vitikka 6, Espoo	93,7 %	93,5 %	3979	0	0	0	3979	0	0	0	100,0 %	1976
68.Äyrikuja 3, Vantaa	100,0 %	100,0 %	9197	800	0	0	8397	0	0	0	100,0 %	1984
<b>Logistiikkakiinteistöt yhteensä</b>	<b>93,8 %</b>	<b>92,1 %</b>	<b>243035</b>	<b>45658</b>	<b>694</b>	<b>1178</b>	<b>146869</b>	<b>48614</b>	<b>0</b>	<b>22</b>		

## Maa-alueet

	Rakennusoikeus m <sup>2</sup>	Vuokrattava toimisto- pinta-ala	Omistus- osuus
Komentajankatu 3, Espoo	10023	10023	100,0 %
Pohjantie 14, Espoo	6200	6200	100,0 %
Robert Huberin tie 2, Sirius I, Vantaa	11000	11000	100,0 %
Valimotie 13, Vantaa		6882	100,0 %
Väinö Tannerin tie, Vantaa	21640		85,0 %
Virkatie 9, Sirius II, Vantaa	18000	18000	100,0 %
	<b>73745</b>	<b>45223</b>	



*Muut*

Kiinteistön osoite	Vuokrausaste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokraus- aste, %, e	Pinta-ala yhteensä	Vuokrattavan pinta-alan jakautuminen, m <sup>2</sup>							Omistussosuus	Rak.vuosi
				Toimisto	Liiketila	Logistiikka	Korkea- varasto	Varasto	Hotelli	Muut		
69. Brahenkatu 3, Lappeenranta	91,2 %	93,1 %	8 459	0	6 908	1 551	0	0	0	0	100,0 %	1987
70. Etu-Hankkionkatu 1, Tampere	96,3 %	94,9 %	43 787	3 277	0	40 510	0	0	0	0	100,0 %	1961
71. Gropintie, Tammisaari	100,0 %	100,0 %	1 152	0	0	0	0	1 152	0	0	21,4 %	1983
72. Haukilahdenkatu 4, Helsinki	100,0 %	100,0 %	4 106	0	0	4 106	0	0	0	0	100,0 %	1988
73. Hitsaajankatu 8, Helsinki	77,7 %	73,1 %	5 290	0	0	5 290	0	0	0	0	100,0 %	1958
74. Inkeröisten Koekeskus, Anjalankoski	100,0 %	100,0 %	6 245	0	0	6 245	0	0	0	0	100,0 %	1988
75. Insinööriinkatu 2, Helsinki	89,7 %	88,2 %	4 118	0	0	4 118	0	0	0	0	100,0 %	1988
76. Jokipohjantie 28, Tampere	100,0 %	100,0 %	22 034	0	0	0	22 034	0	0	0	100,0 %	1990
77. Kelloportinkatu 2, Kelloportti, Tampere	100,0 %	100,0 %	4 056	3 821	0	0	0	0	235	100,0 %		2001
78. Kesikankaantie 9, Hollola	100,0 %	100,0 %	19 201	3 958	0	15 243	0	0	0	0	100,0 %	1970
79. Kouvolaantie 227, Nastola	100,0 %	100,0 %	16 335	0	0	16 335	0	0	0	0	100,0 %	1961/2000
80. Malminkaari 10, Helsinki	90,2 %	90,8 %	4 020	617	109	3 189	0	0	0	105	100,0 %	1989
81. Rydönnotko 1, Turku	100,0 %	100,0 %	19 932	0	0	0	19 932	0	0	0	100,0 %	1982
82. Sarankulmankatu 22, Tampere	100,0 %	100,0 %	4 339	0	0	0	4 339	0	0	0	100,0 %	1974
83. Sörnäisten Rantatie 33, Helsinki	100,0 %	100,0 %	2 208	0	0	2 208	0	0	0	0	10,3 %	1976
84. Tampereen Kauppakatu 14, Tampere	95,9 %	97,7 %	1 517	0	1 257	0	0	236	0	24	23,9 %	
85. Tampereen Pellava, Tampere	84,3 %	83,4 %	826	190	636	0	0	0	0	0	12,7 %	1998
86. Tampereen Pellavanhovi, Tampere	30,2 %	31,1 %	465	48	417	0	0	0	0	0	12,1 %	2000
87. Tampereen Pellavankulma, Tampere	64,5 %	65,5 %	528	151	377	0	0	0	0	0	9,3 %	2001
88. Tampereen Pellavaniikka, Tampere	35,8 %	20,0 %	652	130	522	0	0	0	0	0		
89. Varjolanrinteentie 1, Nastola	100,0 %	100,0 %	5 218	0	0	5 218	0	0	0	0	100,0 %	1983
90. Vihiojantie 1, Tampere	100,0 %	100,0 %	5 191	0	0	0	5 191	0	0	0	100,0 %	1991
<b>Muut yhteensä</b>	<b>96,9 %</b>	<b>94,7 %</b>	<b>179 679</b>	<b>12 192</b>	<b>10 226</b>	<b>104 013</b>	<b>51 496</b>	<b>1 388</b>	<b>0</b>	<b>364</b>		
<b>Vuokrattava tila, yhteensä</b>	<b>91,3 %</b>	<b>90,3 %</b>	<b>831 950</b>	<b>311 301</b>	<b>68 058</b>	<b>106 795</b>	<b>200 635</b>	<b>89 500</b>	<b>17 240</b>	<b>38 421</b>		
<b>Kehityskohteet</b>												
6. Kaivokatu 12, Helsinki			458	458	0	0	0	0	0	0		
7c. Keskuskatu 6, Helsinki			1 000	1 000	0	0	0	0	0	0		
49. Heidehofintie 2-4, Vantaa			330	0	0	0	330	0	0	0		
53. Köysikuja 1, Vantaa			220	0	0	0	220	0	0	0		
			<b>2 008</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Yhteensä</b>			<b>833 958</b>	<b>312 759</b>	<b>68 058</b>	<b>106 795</b>	<b>201 185</b>	<b>89 500</b>	<b>17 240</b>	<b>38 421</b>		
<i>Pääkäyttötarkoituksen mukaan, m<sup>2</sup></i>												
Toimisto			373 660	248 812	45 864	1 604	2 270	37 697	0	37 413		
Liiketila			14 791	1 635	9 489	0	0	1 801	1 244	622		
Hotelli			20 785	3 004	1 785	0	0	0	15 996	0		
Logistiikka/Varasto			243 035	45 658	694	1 178	146 869	48 614	0	22		
Muut			179 679	12 192	10 226	104 013	51 496	1 388	0	364		
			<b>831 950</b>	<b>311 301</b>	<b>68 058</b>	<b>106 795</b>	<b>200 635</b>	<b>89 500</b>	<b>17 240</b>	<b>38 421</b>		

# Rahoitus ja riskienhallinta

## Lainasalkku keveni

Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnin seurauksena Spondan lainasalkku pieneni 223 milj. euroa, kun lyhytaikaiset luotot maksettiin pois. Samalla lainasalkun keskimääräinen laina-aika piteni. Lisäksi rahoituskustannuksia alensivat Wereldhave N.V.:lta saadut 7,9 milj. euron osinkotuotot.

Lainasalkun korkosuojauksia ei lisätty ja korkosidonnaisuusajaksi muodostui 2,0 vuotta.

Lainoista 36 % oli kiinteäkorkoisia. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta on suojattu 154 milj. euron arvoisilla korkokatto- ja koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun suojausaste oli 70 %.

Vuoden lopussa komitoiduista luotoista oli käyttämättä 133 milj. euroa.

## Rahoituksen tunnusluvut vuonna 2002

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 52,9 (41,6) %. Korollista velkaa oli 456,7 (680,9) milj. euroa ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 22,6 milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (3,3) vuotta ja keskikorko 4,8 (4,5) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,0 (1,9) vuotta. Velanhoidotkykyä kuvaava EBITDA / korkokulut oli 6,5. Vaikudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 13,6 %.

## Riskienhallinta

Liiketoimintariskejä vähennetään eripituisilla vuokrasopimuksilla. Spondan keskimääräinen vuokrasopimusaika oli 3,9 vuotta ja sopimuskanta 390 milj. euroa. Sopimuskanta on nykyisten voimassa olevien yksittäisten sopimusten yhteenlaskettu kassavirta.

Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokratavakuus on suhteutettu sopimuskauden pituuteen. Asiakkaat edustavat eri toimialoja. Riski vuokralaista varten tehdystä investoinnista jää asiakkaan konkurssin yhteydessä vuokranantajalle. Poistamatomien vuokralaisparannusten arvo taseessa oli 5,4 milj. euroa.

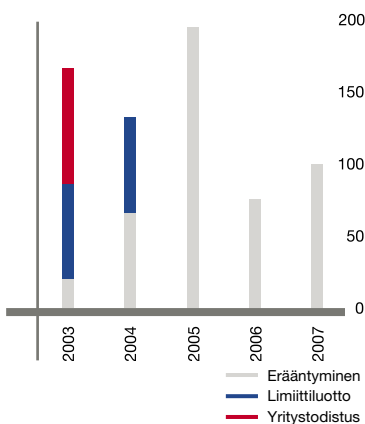
Kiinteistöt ovat täysarvovakuutettuja ja niissä on 12 kuukauden vuokratulokeskeytysvakuutus.

Jälleenrahoitusriskiä pienennetään mm. eri pituisilla rahoitusso-  
pimuksilla ja hajauttamalla rahoituslähteet. Kiinteäkorkoisilla so-  
pimuksilla ja taseen ulkopuolisilla korkoinstrumenteilla tasataan  
markkinakorkojen muutoksista aiheutuvaa korkoriskiä. Sponda  
ei ota valuuttariskiä.

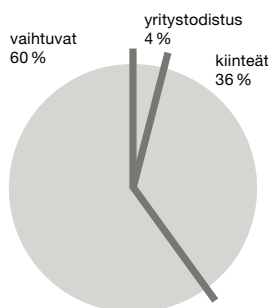
## Herkkyysanalyysi

Sponda on laskenut eri tekijöiden vaikutuksen tulokseen. Lasket-  
mat perustuvat vuoden 2002 kustannusrakenteeseen ja ne ovat  
suuntaa-antavia.

Lainojen erääntyminen, Me



Korkorakenne, %



## Tulosvaikutus ennen veroja

Tekijä	Muutos	Tulosvaikutus, Me
Vuokrataso %	+ / - 1 %	1,0
Vuokrataso/m <sup>2</sup>	+ / - 4 euroa / m <sup>2</sup>	3,3
Ylläpitokulut	+ / - 5 %	1,3
Hallinto	+ / - 10 %	0,4
Kiinteistövero	+ / - 10 %	0,4
Korkotas	+ / - 1 %-yksikkö	1,7

# Hallituksen toimintakertomus

Sponda-konsernin vuoden 2002 tulos oli 78,8 (31,8) milj. euroa. Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli 100,7 (122,2) milj. euroa. Liikevoitto oli 125,3 (77,7) milj. euroa. Liikevoittoon sisältyi Kauppakeskus Itäkeskuksesta saatu 67 milj. euron myyntivoitto. Osakekohtainen tulos oli 0,97 (0,39) euroa. Hallitus esittää osingoksi 0,90 euroa/osake (0,30).

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli 1 028,8 milj. euroa ja taseen loppusumma 1 038,9 milj. euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 8,73 (9,06) euroa. Oma pääoma per osake oli 6,81 (6,12) euroa.

## Rahoitus

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -17,1 (-35,8) milj. euroa. Niihin sisältyy Wereldhave N.V.:ltä saatu osinko 7,9 milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 52,9 (41,6) %. Korollista velkaa oli 456,7 (680,9) milj. euroa ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 22,6 milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (3,3) vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaste oli 4,8 (4,5) %. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaste oli 2,0 (1,9) vuotta. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 13,6 %.

## Toimintaympäristö

Kiinteistömarkkinoilla pääkaupunkiseudun toimitilojen vajaa-käyttöaste oli vuoden lopulla hieman yli 5 %. Eniten vaihtelua oli Espoossa, missä kaikkien toimitilojen vajaakäyttöaste vaihteli Tapiolan 1,7 %:sta jopa 14 %:iin Leppävaarassa.

Spondan tilojen taloudellinen vuokrausaste oli 90,3 %. Toimistotilojen taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 %, liikeilojen 97,8 % ja logistiikkatilojen 92,1 %.

Vuokratason aleneminen näyttää pysähtyneen pääkaupunkiseudulla.

## Kiinteistöomaisuus

Spondan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2002 yhtiön arvion mukaan 1,18 miljardia euroa (1,42).

Spondan kiinteistöt on jaettu 4 alueeseen, jotka ovat Pääkau-

punkiseutu, Helsingin kantakaupunki ja Logistiikkakiinteistöt. Painopisteen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt ovat alueessa Muut.

Sponda-konsernilla on yhteensä 90 kiinteistökohteita, joista 24 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 22 kohteita. Logistiikkakohteita on 22, jotka kaikki sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Lisäksi Sponda omistaa 22 kohteita muualla Suomessa. Yhteenlaskettu pinta-ala on 834 000 m<sup>2</sup>, josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoja on 374 000 m<sup>2</sup> (44,9 %), liikeiloja 15 000 m<sup>2</sup> (1,8 %), hotelleja 21 000 m<sup>2</sup> (2,6 %) ja logistiikkakiinteistöjä 243 000 m<sup>2</sup> (29,2 %). Muualla Suomessa olevien kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 179 000 m<sup>2</sup> (21,5 %).

## Perusparannukset ja -korjaukset

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatuun nostoon vuonna 2002 olivat 12,8 (12,3) milj. euroa.

## Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 74,9 (94,4) milj. euroa ja liikevoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 51,6 %, Pääkaupunkiseutu 18,1 % ja Logistiikkakiinteistöt 18,7 %. Näiden lisäksi muun Suomen osuus oli 11,6 %.

Nettovuokratuoton pieneneminen johtui pääosin Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnistä tammikuussa 2002 ja osin vajaakäyttöasteen noususta. Toisaalta uudet investoinnit vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon.

## Spondan kiinteistöhankinnat ja -myynnit

Sponda Oyj osti Sampo Oyj:n tytäryhtiöltä Sampo Liikekiinteistöt Oy:ltä kaksi toimistokiinteistöä Helsingistä: Fabianinkatu 23 (5 100 m<sup>2</sup>) ja Kaupintie 3, Lassila (54 800 m<sup>2</sup>) yhteensä 79,5 milj. eurolla.

Fabianinkatu 23 sijaitsee Spondan omistamien Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24 ja Fabianinkatu 19-21 kiinteistöjen yhteydessä. Spondan yli 43 000 neliön omistus alueella muodos-

# Hallituksen toimintakertomus

taa suuren kokonaisuuden, joka mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen.

Kaupintie 3:n useasta rakennuksesta muodostuva 54 800 m<sup>2</sup>:n kokonaisuus on vuokrattu Sammolle 15 vuodeksi.

Sponda myi tammikuussa 2002 Kauppakeskus Itäkeskusten hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron hintaan. Myynnin tulosvaikutus oli yhteensä 75 milj. euroa, josta 67 milj. euroa oli myyntivoittoa ja 7,9 milj. euroa osinkotuottoa. Kaupan yhteydessä merkitsemänsä 1 935 000 kpl Wereldhaven osakkeet Sponda myi noin 104 milj. eurolla kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille huhtikuussa 2002.

Sponda on lisäksi myynyt painopistealueensa ulkopuolelta muun Suomen alueelta yhteensä 7 kohdetta 12,3 milj. eurolla. Myyntivoitto oli yhteensä 2,7 milj. euroa.

## City-Center tärkein kehityskohde

City-Center (Makkaratalo) on Spondan tärkein kehityskohde ja poikkeuslupa-anomus kiinteistökokonaisuuden uudistamiseksi ja laajentamiseksi jätettiin 20.9.2002. Sponda arvioi rakentamiskustannuksien nousevan noin 100 milj. euroon ja tämän laajennusinvestoinnin tuotoksi arvioidaan 10%.

## Konsernirakenne ja sen muutokset

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen kokonaan omistamista tytäryhtiöistä, joista kaikki Tamsoil Oy:tä lukuun ottamatta ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Castrum Oy:n fuusio emoyhtiöön merkittiin kaupparekisteriin 31.12.2002.

## Organisaatio ja henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.–31.12.2002 oli 50 (54) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oy:n palveluksessa oli 49 (46) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 52 (55) henkilöä, joista 51 (47) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 2 617 177,89 euroa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 3 146 659,51 euroa. Kon-

sernissa palkkoja maksettiin 2 705 300,39 euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajien palkat olivat 4 027 782,05 euroa ja muun henkilöstön palkat 2 302 518,34 euroa.

## Hallituksen kokoonpano

Hallituksen jäsenet ovat yhtiökokouksen 27.3.2002 päätöksen mukaisesti toimitusjohtaja Heikki Bergholm, toimitusjohtaja Maija-Liisa Friman, varatoimitusjohtaja Jarmo Laiho, lakiasiainjohtaja Harri Pynnä, dipl.insinööri, ekonomi Anssi Soila ja finanssineuvos Jarmo Väisänen. Hallituksen puheenjohtaja on Anssi Soila ja varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen.

## Tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi Sponda Oyj: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 2002 paremmin kuin HEX yleisindeksi ja toimialaindeksi (sijoitus). Päätöskurssi 31.12.2002 oli 5,45 euroa. Vuoden alin kurssi oli 4,48 euroa ja ylin 6,45 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 437 milj. euroa.

## Omien osakkeiden osto

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2002 päätti, että hallitus valtuutetaan päättämään yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakokelpoisilla varoilla. Osakkeita voidaan hankkia enintään 3 500 000 kappaletta, kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisölle kuulu-

vien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei hankinnan jälkeen saa ylittää viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutetaan yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhtiölle hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Valtuutuksen kohteena on yhteensä enintään 3 500 000 kappaletta yhtiölle hankittuja omia osakkeita.

Sponda oli 31.12.2002 mennessä ostanut omia osakkeita 888 200 kpl yhteensä 4 926 300 eurolla. Keskihinta oli 5,55 euroa ylimmän hinnan ollessa 6,00 euroa ja alimman 5,38 euroa. Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot olivat 888 200 euroa ja suhteellinen osuus äänimäärästä oli 1,1 %. Osakkeet ovat yhtiön hallussa.

### **Näkymät**

Taluskasvun uskotaan jatkuvan hitaana vuonna 2003. Toimitilojen vuokrausmarkkinoiden arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla ja vuokraustoiminnan tuloksen ennakoidaan säilyvän vuoden 2002 tasolla.

### **Myyntivoitosta lisäosinko**

Sponda keskittyy strategiansa mukaisesti suurten kiinteistökokonaisuuksien kehittämiseen ja niiden realisoimiseen. Kauppakeskus Itäkeskuksen myynti mahdollistaa vuodelta 2002 vuokraustoiminnan perusteella maksettavan 30 sentin osingon lisäksi 60 sentin lisäosingon per osake.

### **Yhtiökokous ja osinko**

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 8.4.2003 klo 14.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2002 0,90 euroa/osake. Suomen Arvopaperikeskus Oy on myöntänyt sääntöjensä 3.3.4 -kohdan mukaisesti Spondalle poikkeusluvan siirtää normaalia osingon maksupäivää pääsiäisyhien johdosta yhdellä vuorokaudella eteenpäin. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 23.4.2003.

6.2.2003

Sponda Oyj  
Hallitus

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## Osakepääoma ja osakkeet

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2002 oli 81 155 275 euroa ja osakkeiden lukumäärä 81 155 275 kpl. Yhtiön hallussa oli Sponda Oyj:n osakkeita 888 200 kpl ilman ääni- ja osinko-oikeutta. Osakkeen nimellisarvo on 1 euro.

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

Rekisteröityjä osakkeenomistajia 31.12.2002 oli yhteensä 5 553 kpl. Ulkomaalaisilla osakkeenomistajilla oli 21,7 % osakkeista.

## Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Helsingin Pörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.2002 Sponda Oyj:n osakkeita 8 082 132 kpl 45 milj. euron arvosta painotetun keskikurssin ollessa 5,54 euroa. Osakkeen ylin hinta katsauskaudella oli 6,45 euroa ja alin 4,48 euroa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2002 oli 5,45 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 437 milj. euroa.

## Omien osakkeiden ostovaltuudet

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous 27.3.2002 päätti, että hallitus valtuutetaan päättämään yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakokelpoisilla varoilla. Osakkeita voidaan hankkia enintään 3 500 000 kappaletta, kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisölle kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei hankinnan jälkeen saa ylittää viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

## Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Osakkaita	Omistusosuus, %	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %	Äänimäärä kpl	Osuus äänimäärästä, %
1 – 100	202	3,64	10 793	0,01	10 793	0,01
101 – 1 000	4 269	76,84	1 884 629	2,32	1 884 629	2,32
1 001 – 10 000	1 014	18,25	2 083 856	2,57	2 083 856	2,57
10 001 – 100 000	48	0,86	1 570 697	1,94	1 570 697	1,94
100 001 – 1 000 000	17	0,32	5 010 670	6,17	5 010 670	6,17
1 000 001 – 9 999 999 999 999	5	0,09	69 706 430	85,89	69 706 430	85,89
Yhteensä	5 555		80 267 075	98,91	80 267 075	98,91
Sponda Oyj:n omistamat osakkeet	1		888 200	1,09	888 200	1,09
	5 556	100,00	81 155 275	100,00	81 155 275	100,00
Odotuslistalla yhteensä			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			81 155 275	100,00	81 155 275	100,00

Sponda oli 31.12.2002 mennessä ostanut omia osakkeita 888 200 kpl yhteensä 4 926 300 eurolla. Keskihinta oli 5,55 euroa ylimmän hinnan ollessa 6,00 euroa ja alimman 5,38 euroa. Osakkeiden yhteenlasketut nimellisarvot olivat 888 200 euroa ja suhteellinen osuus äänimäärästä oli 1,1 %. Osakkeet ovat yhtiön hallussa.

## Vaihtovelkakirjalaina

Yhtiökokouksessa 27.3.2000 hyväksytty 635 750,36 euron suuruisen vaihtovelkakirjalaina raukesi kaupparekisterimerkintöjen puutteellisuuden vuoksi. Hallitus ehdottaa 8.4.2003 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että päätös vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja sen ehdoista on voimassa siitä huolimatta, että kaupparekisterimerkintä on jäänyt tekemättä osakeyhtiölain säätämässä määräajassa.

Vaihtojen seurauksena Sponda Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1 890 000 uudella osakkeella, mikä vastaa 2,33 % koko osakekannasta.

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

## Osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2002

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Yksityiset yritykset	1 125 770	1,39
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	32 870 047	40,50
Valtio	38 699 642	47,69
Julkisyhteisöt	2 118 561	2,61
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 801 500	2,22
Kotitaloudet	4 198 959	5,17
Ulkomaat	340 796	0,42
	81 155 275	100,00

## 20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2002

1	Suomen valtiovarainministeriö
2	Fidelity International Limited
3	Nordea Pankki Suomi Oyj
4	Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo
5	Nokia-Yhtymän Eläkesäätiö
6	Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto SITRA
7	Keskinäinen henkivakuutusyhtiö Suomi
8	Vakuutusosakeyhtiö Suomi
9	Valtion Eläkerahasto
10	Yleisradion Eläkesäätiö S.R.
11	LEL Työeläkekassa
12	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
13	Livränteanstalten Hereditas
14	Kaupallisten ja Teknillisten tieteiden tukisäätiö
15	Suomen Ekonomiliitto-Finlands Ekonomförbund
16	OKO Osuuspankkien Keskuspankki OYJ
17	ODIN Finland
18	Sijoitusrahasto Conventum Finland Value
19	Bergholm Heikki Lauri Herman
20	Medicinska Understödsföreningen Liv och Hälsa

## Osakkeiden määrä, kpl

## Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %

38 689 642	47,7
10 461 653	12,9
9 826 499	12,1
2 582 098	3,2
1 044 444	1,3
1 000 000	1,2
645 200	0,8
641 600	0,8
400 000	0,5
300 000	0,4
255 070	0,3
231 600	0,3
210 000	0,3
200 200	0,2
200 000	0,2
160 200	0,2
158 800	0,2
152 200	0,2
130 000	0,2
125 000	0,2

### Yhteensä

67 414 206 83,1

Sponda Oyj:n omistamat osakkeet

888 200 1,1

Muut

12 852 869 15,8

### Kaikki yhteensä

81 155 275 100,0

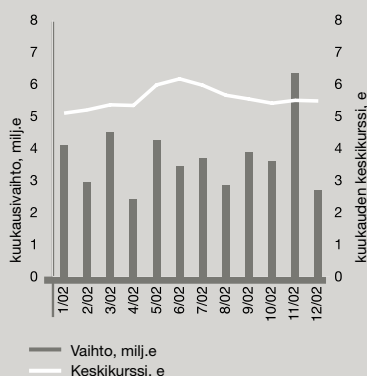
HALLINTAREKISTERÖIDYT (ulkomaalaiset)

17 622 647 21,7

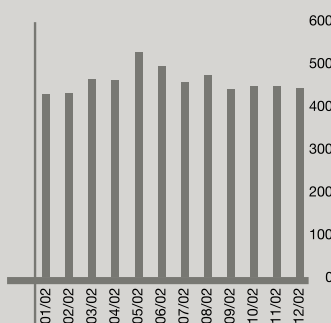
Osakkeenomistajia yhteensä 5 553

Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita yhteensä 259 259 kpl. Osakkeiden edustama osuus osakkeista ja äänistä oli 0,6 %.

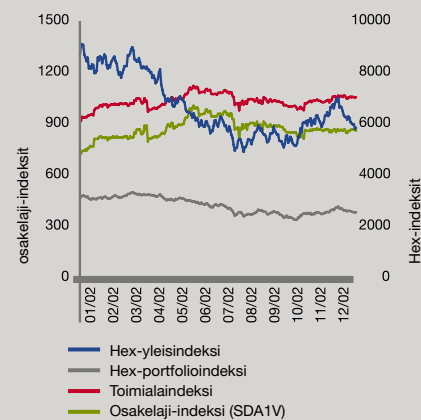
## Osakkeen vaihto ja keskkurssi 1.1.–31.12.2002



## Osakekannan markkina-arvo, Me



## Hex-indeksit ja osakelaji-indeksi 1.1.–31.12.2002



# Tuloslaskelma

	<i>Viite</i>	<i>Konserni</i>		<i>Sponda Oyj</i>	
		1.1.-31.12.2002 1000 €	1.1.-31.12.2001 1000 €	1.1.-31.12.2002 1000 €	1.1.-31.12.2001 1000 €
<b>Liikevaihto</b>	<i>1, 3</i>	<b>100 747</b>	122 204	<b>74 600</b>	94 301
Vuokraustoiminnan kulut	<i>2, 3</i>	<b>-41 615</b>	-43 448	<b>-26 677</b>	-28 582
<b>Bruttokate</b>		<b>59 132</b>	78 756	<b>47 923</b>	65 719
Myynnin ja markkinoinnin kulut		<b>-567</b>	-827	<b>-567</b>	-827
Hallinnon kulut		<b>-4 217</b>	-3 568	<b>-5 275</b>	-4 458
Liiketoiminnan muut kulut		<b>-133</b>	-	<b>-62</b>	-
Liiketoiminnan muut tuotot	<i>4</i>	<b>71 071</b>	3 340	<b>56 949</b>	824
<b>Liikevoitto</b>	<i>5, 6</i>	<b>125 286</b>	77 701	<b>98 968</b>	61 258
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista		<b>-</b>	-5	<b>-</b>	-
Rahoitustuotot ja -kulut	<i>7</i>	<b>-17 125</b>	-35 837	<b>-13 372</b>	-30 182
		<b>-17 125</b>	-35 842	<b>-13 372</b>	-30 182
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>		<b>108 161</b>	41 859	<b>85 596</b>	31 076
Satunnaiset tuotot	<i>8</i>	<b>-</b>	-	<b>69 306</b>	-
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>108 161</b>	41 859	<b>154 902</b>	31 076
Tuloverot	<i>9</i>	<b>-29 382</b>	-10 086	<b>-29 519</b>	-10 046
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>78 779</b>	31 773	<b>125 383</b>	21 030



# Tase

		<i>Konserni</i>		<i>Sponda Oyj</i>	
		31.12.2002 1 000 €	31.12.2001 1 000 €	31.12.2002 1 000 €	31.12.2001 1 000 €
<b>VASTAAVAA</b>					
	<i>Viite</i>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>					
Aineettomat hyödykkeet	10,11	436	353	198	–
Aineelliset hyödykkeet	10,11				
Maa- ja vesialueet		268 742	302 397	1 890	–
Rakennukset ja rakennelmat		722 157	845 436	–	–
Koneet ja kalusto		5 328	6 236	562	491
Muut aineelliset hyödykkeet		8 012	10 526	5 371	7 582
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		3 185	–	477	–
		1 007 424	1 164 595	8 300	8 073
Sijoitukset	12				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		–	–	496 162	563 792
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12,13	–	–	607 538	654 419
Osuudet osakkuusyrityksissä		6 547	6 052	4 755	4 755
Omat osakkeet		4 926	3 596	4 926	3 596
Muut sijoitukset	12,13	15 369	9 062	12 199	5 925
		26 842	18 710	1 125 580	1 232 487
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 034 702</b>	<b>1 183 658</b>	<b>1 134 078</b>	<b>1 240 560</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>					
Lyhytaikaiset saamiset	14	3 300	10 149	1 882	1 421
Rahat ja pankkisaamiset		852	4 902	3 216	30 255
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>4 152</b>	<b>15 051</b>	<b>5 098</b>	<b>31 676</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 038 854</b>	<b>1 198 709</b>	<b>1 139 176</b>	<b>1 272 236</b>
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>					
Osaakepääoma	15	81 155	81 983	81 155	81 983
Ylikurssirahasto		152 253	151 425	152 253	151 425
Omien osakkeiden rahasto		4 926	3 596	4 926	3 596
Edellisten tilikausien voitto		234 250	231 749	276 746	284 988
Tilikauden voitto		78 779	31 773	125 383	21 030
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>551 363</b>	<b>500 526</b>	<b>640 463</b>	<b>543 022</b>
<b>Vieras pääoma</b>					
Pitkäaikainen vieras pääoma	18, 19	436 649	558 680	440 075	558 921
Lyhytaikainen vieras pääoma	16	50 842	139 503	58 638	170 293
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	17	<b>487 491</b>	<b>698 183</b>	<b>498 713</b>	<b>729 214</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 038 854</b>	<b>1 198 709</b>	<b>1 139 176</b>	<b>1 272 236</b>

# Rahoituslaskelma

## Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.–31.12. 2002 1 000 €	1.1.–31.12. 2001 1 000 €
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	125 286	77 701
Oikaisut liikevoittoon	-54 274	15 705
Käyttöpääoman muutos	-875	5 227
Saadut korot	1 908	1 183
Maksetut korot ja maksut	-24 843	-37 643
Saadut osingot	7 949	56
Maksetut verot	-10 819	-17 298
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>44 332</b>	<b>44 931</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Ostetut konserniyhtiöt	-	-14 182
Investoinnit muihin sijoituksiin	-970	-1 637
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-89 743	-46 938
Myydyt konserniyhtiöt	298 396	20 286
Luovutustulot muista sijoituksista	113	2 730
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	438	4 419
Myönnetyt lainat	-3 150	-1 013
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>205 084</b>	<b>-36 335</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Omien osakkeiden hankkiminen	-4 861	-3 595
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	20 067
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-122 018	-61
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut	-102 240	-6 968
Maksetut osingot	-24 347	-20 518
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-253 466</b>	<b>-11 075</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-4 050</b>	<b>-2 479</b>
Rahavarat tilikauden alussa	4 902	7 381
Rahavarat tilikauden lopussa	852	4 902

## Sponda Oyj:n rahoituslaskelma

	1.1.–31.12. 2002 1 000 €	1.1.–31.12. 2001 1 000 €
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myynnistä saadut maksut	77 669	96 265
Liiketoiminnan muiden kulujen/ tuottojen maksut	299	-235
Maksetut liiketoiminnan kuluista	-29 098	-34 482
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>48 870</b>	<b>61 548</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-25 155	-37 634
Saadut osingot liiketoiminnasta	8 225	-
Saadut korot liiketoiminnasta	5 679	6 810
Maksetut välittömät verot	-12 478	-15 700
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>25 141</b>	<b>15 024</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-924	-15 901
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 612	-6 614
Luovutustulot sijoituksista	123 931	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	801	870
Myönnetyt lainat	-85 271	-1 857
Lainasaamisten takaisinmaksut	189 834	-
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>226 759</b>	<b>-23 502</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Omien osakkeiden hankkiminen	-4 861	-3 595
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	20 002
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-122 007	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	20 000	43 539
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-150 005	-29 205
Maksetut osingot	-24 347	-20 518
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-281 220</b>	<b>10 223</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-29 320</b>	<b>1 745</b>
Rahavarat tilikauden alussa	30 255	28 510
Fusion yhteydessä siirtyneet rahavarat	2 281	-
Rahavarat tilikauden lopussa	3 216	30 255

# Konsernin tunnusluvut

	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999	31.12. 1998
Liikevaihto, M€	100,75	122,20	109,44	74,15	57,68
Liikevoitto, M€	125,29	77,70	69,06	47,32	46,53
osuus liikevaihdosta, %	124,36	63,58	63,10	63,81	80,68
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, M€	108,16	41,86	36,82	31,28	36,51
osuus liikevaihdosta, %	107,36	34,25	33,64	42,19	63,30
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	94,40	62,10	80,80	367,46	28,55
osuus liikevaihdosta, %	93,70	50,82	73,83	495,54	49,50
Osakekohtainen oma pääoma, €	6,81	6,12	5,97	5,85	5,64
Tulos/osake, €	0,97	0,39	0,36	0,41	0,49
Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja, €	0,10	0,35	0,32	0,37	0,31
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,36	6,73	6,54	6,00	7,69
P/E luku	5,62	11,98	10,87	9,60	10,24
P/E luku ilman liiketoiminnan muita tuottoja	54,50	13,38	12,25	10,42	16,08
Omavaraisuusaste, %	52,87	41,58	41,56	46,35	67,70
Nettovelkaantumisaste, %	82,67	135,06	132,95	113,82	44,17
Osinko, € <sup>1)</sup>	0,90	0,30	0,25	0,17	0,17
Osinko tuloksesta, % <sup>1)</sup>	92,78	76,63	69,44	41,50	34,48
Efektiivinen osinko, % <sup>1)</sup>	16,51	6,41	6,39	4,32	3,37
Osakekannan markkina-arvo, M€	437,46	379,81	323,83	282,78	363,13
Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	4,48/6,45	3,70/5,25	3,64/4,30	3,75/5,70	4,96/7,23
Keskikurssi, €	5,53	4,63	3,89	4,55	6,31
Oman pääoman tuotto, %	14,98	6,42	6,03	6,75	8,85
Korollinen vieras pääoma, M€	456,66	680,92	654,76	513,70	185,17
Koroton vieras pääoma, M€	30,83	17,26	37,91	7,57	12,56
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,73	9,06	9,00	–	–

<sup>1)</sup> 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 myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen niiden myyntihetken 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 Oy on fuusioitu Sponda Oyj:hin 31.12.2002. Castrum-konsernin hankinnan yhteydessä vuonna 2000 syntynyt, Castrum-konsernin kiinteistöomaisuuteen kohdistettu konsernireservi tuloutetaan ennalta laaditun alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitonjako on eliminoitu.

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

## Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöitä Asunto Oy Runeberginkatu 60, Erottajan Pysäköintilaitos Oy, Koski-Pysäköinti Oy ja Puotinharjun Puhos Oy ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaan omaan pääomaan eikä se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista.

## Konsernirakenteen muutokset

Sponda Oyj on myynyt vuoden 2002 aikana seuraavat konserniin kuuluvat kiinteistöosakeyhtiöt: Agenttitalo, Helsingin Luiskakulma, Hollolan Keskikankaantie 19, Kauppakeskus Itäkeskus, Kirkkoherrantie 6–8, Naulakatu 3, Puistokukko, Riihimäen Tehtaankatu 11, Takojantie 32 ja Valkeakosken Huhtakatu.

Kiinteistöosakeyhtiöt Ormuspellontie 20, Teollisuustie 5, Turkkirata ja Verkatehtaankatu 1 on purettu vuonna 2002.

Konsernin omistusosuus Koski-Pysäköinti Oy:ssä 31.12.2002 on 35,97% (60,82% 31.12.2001) eikä yhtiötä ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen vuonna 2002.

Castrum Oy on fuusioitu emoyhtiöön Sponda Oyj:hin 31.12.2002. Fuusiovoitto on kirjattu tulosvaikutteisesti emoyhtiössä vuonna 2002.

## Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

### Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kirjaetaan sellaiset erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa. Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat sellaisia kuluja, joiden avulla rakennus tai irtain omaisuus pyritään pitämään entisen tasoisena.

### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin aineellisiin hyödykkeisiin. Vuokralaisparannukset aktivoidaan silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena.

### Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisätyn perusparannuksista johdettavilla aktivoituilla menoilla. Rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniaktiivat ja -reservit poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti rakennusten hankintamenoa vastaavalla tavalla.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista sekä koneista ja laitteista lasketaan menojäännöspoitoina. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin aktivoitujen vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Liiketilat ja toimistot	1 %
Logistiikkakiinteistöt	2–2,5 %
Rakennusten koneet ja laitteet	15–25 %
Muut koneet ja laitteet	15–25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	3–10 v.

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

Yhtiö ei ole aktivoitunut rakennusaikaisia korkoja miltään osin. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu mm. ohjelmistot, asfaltointimenot ja Kiinteistöosaakeyhtiö Kaivokadun Tunnelin hankintameno.

### Sijoitukset

Omat osakkeet ja muut sijoitukset on arvostettu hankinta-arvoon.

### Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaisopimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon vaan ne on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Verot

Tuloverot sisältävät tilikaudelle kuuluvat suoriteperusteiset verot.

Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai mui-

ta eriä, joihin liittyisi lykätty verovelka. Vahvistettuihin tappioihin liittyville lykätyille verosaamisille ei ole merkitty arvoa.

### Tuloslaskelman esittämistapa

Tuloslaskelman esittämistapa on Kirjanpitolautakunnan antaman päätöksen perusteella muutettu vastaamaan toimintokoh- taista tuloslaskelmakaavaa ja vertailuvuoden tiedot on muutettu uuden esittämistavan mukaisiksi.

### Muut periaatteet

Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa. Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projek- tien kehityskustannukset on kirjattu kuluksi.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu kuluksi. Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmäärisiä eriä. Konser- nilla ei myöskään ole rahoitusleasingsopimuksia.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Omavaraisuusaste, % =	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos/osake =		$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, % =	100 x	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$
Osakekohtainen oma pääoma =		$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osakekannan markkina-arvo =		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä kerrottuna osakeantioikaistulla tilikauden viimeisen kauppapäivän mukaisella osakkeen päätöskurssilla
Keskikurssi =		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osinko tuloksesta, % =	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinko, % =	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}}$
P/E luku =		$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus =		$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna markkina-arvoon} - \text{vieras pääoma}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden viimeisenä päivänä}}$

# Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö		1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001		2002	2001	2002	2001
<b>1) Liikevaihto</b>									
Vuokratuotot	97 233	117 281	73 307	93 001					
Käyttökorvaukset	3 514	4 923	1 293	1 300					
	<b>100 747</b>	<b>122 204</b>	<b>74 600</b>	<b>94 301</b>					
<b>2) Vuokraustoiminnan kulut</b>									
Ylläpitokulut	25 890	27 808	23 738	27 750					
Poistot	15 725	15 640	2 939	832					
	<b>41 615</b>	<b>43 448</b>	<b>26 677</b>	<b>28 582</b>					
<b>3) Nettovuokratuotot</b>									
Liikevaihto	100 747	122 204	74 600	94 301					
Ylläpitokulut	-25 890	-27 808	-23 738	-27 750					
	<b>74 857</b>	<b>94 396</b>	<b>50 862</b>	<b>66 551</b>					
<b>4) Liiketoiminnan muut tuotot</b>									
Tuotot kiinteistöosakkeiden myynneistä	70 217	3 140	56 639	693					
Muut tuotot	854	200	310	131					
	<b>71 071</b>	<b>3 340</b>	<b>56 949</b>	<b>824</b>					
<b>5) Henkilöstökulut</b>									
Palkat	2 433	2 259	2 352	1 943					
Eläkekulut	477	398	464	308					
Muut henkilösivukulut	193	143	186	123					
	<b>3 103</b>	<b>2 800</b>	<b>3 002</b>	<b>2 374</b>					
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>									
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	403	473	315	227					
<b>Henkilöstö keskimäärin</b>									
Toimihenkilöt	50	54	49	46					
<b>6) Poistot</b>									
<b>Poistot käyttöomaisuuslajeittain</b>									
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>									
Muut pitkävaikutteiset menot	119	85	74	-					
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>									
Rakennukset	11 551	12 961	-	-					
Koneet ja kalusto	1 059	1 381	164	163					
Muut aineelliset hyödykkeet	3 235	1 432	2 938	888					
<b>Yhteensä</b>	<b>15 964</b>	<b>15 859</b>	<b>3 176</b>	<b>1 051</b>					
<b>7) Rahoitustuotot ja -kulut</b>									
<b>Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä</b>									
	-	-	411	-					
<b>Osinkotuotot muilta</b>	<b>7 949</b>	<b>47</b>	<b>7 933</b>	<b>-</b>					
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>7 949</b>	<b>47</b>	<b>8 344</b>	<b>-</b>					
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä</b>									
	-	-	3 728	5 968					
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>	<b>2 111</b>	<b>1 199</b>	<b>2 011</b>	<b>925</b>					
<b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>2 111</b>	<b>1 199</b>	<b>5 739</b>	<b>6 893</b>					
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille</b>									
	-	-	-285	-167					
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut muille</b>	<b>-27 185</b>	<b>-37 083</b>	<b>-27 170</b>	<b>-36 908</b>					
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-27 185</b>	<b>-37 083</b>	<b>-27 455</b>	<b>-37 075</b>					
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-17 125</b>	<b>-35 837</b>	<b>-13 372</b>	<b>-30 182</b>					
<b>8) Satunnaiset tuotot</b>									
Fuusiovoitto	-	-	69 306	-					
<b>9) Tuloverot</b>									
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	29 382	10 086	29 519	10 046					

10) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet								
Konserni	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä	
	Muut pitkävaikutteiset menot	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.2002	1 015	310 055	1 039 639	26 790	12 797	-	1 389 281	
Lisäykset	207	2 899	81 423	712	1 170	3 333	89 537	
Vähennykset	-201	-36 744	-199 801	-1 317	-1 898	-148	-239 908	
Siirrot erien välillä	302	-	-	-	-302	-	-302	
<b>Hankintameno 31.12.2002</b>	<b>1 323</b>	<b>276 210</b>	<b>921 261</b>	<b>26 185</b>	<b>11 767</b>	<b>3 185</b>	<b>1 238 608</b>	
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2002</b>								
	-662	-7 944	-195 666	-20 554	-2 271	-	-226 435	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-106	190	6 650	756	1 751	-	9 347	
Tilikauden poisto	-119	-	-11 551	-1 059	-3 235	-	-15 845	
<b>Kertyneet poistot 31.12.2002</b>	<b>-887</b>	<b>-7 754</b>	<b>-200 567</b>	<b>-20 857</b>	<b>-3 755</b>	<b>-</b>	<b>-232 933</b>	
Arvonkorotukset	-	286	1 463	-	-	-	1 749	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2002</b>	<b>436</b>	<b>268 742</b>	<b>722 157</b>	<b>5 328</b>	<b>8 012</b>	<b>3 185</b>	<b>1 007 424</b>	

Konserni	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet		Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennako- maksut ja keskeneräi- set hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Maa-alueet	Rakennukset				
Hankintameno 1.1.2001	2 399	316 425	1 004 055	24 760	4 164	-	1 349 404
Lisäykset	425	240	59 023	2 173	12 012	-	73 448
Vähennykset	-251	-6 610	-23 439	-143	-4 937	-	-35 129
Siirrot erien välillä	-1 558	-	-	-	1 558	-	1 558
<b>Hankintameno 31.12.2001</b>	<b>1 015</b>	<b>310 055</b>	<b>1 039 639</b>	<b>26 790</b>	<b>12 797</b>	<b>-</b>	<b>1 389 281</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2001	-577	-7 944	-182 814	-19 218	-839	-	-210 815
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	109	45	-	-	154
Tilikauden poisto	-85	-	-12 961	-1 381	-1 432	-	-15 774
<b>Kertyneet poistot 31.12.2001</b>	<b>-662</b>	<b>-7 944</b>	<b>-195 666</b>	<b>-20 554</b>	<b>-2 271</b>	<b>-</b>	<b>-226 435</b>
Arvonkorotukset	-	286	1 463	-	-	-	1 749
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>353</b>	<b>302 397</b>	<b>845 436</b>	<b>6 236</b>	<b>10 526</b>	<b>-</b>	<b>1 164 595</b>

#### 11) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Emoyhtiö	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet		Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennako- maksut ja keskeneräi- set hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Maa-alueet					
Hankintameno 1.1.2002	-	-	1 174	8 822	-	-	9 996
Lisäykset	92	1 890	312	1 619	477	-	4 298
Vähennykset	-	-	-69	-1 948	-	-	-2 017
Siirrot erien välillä	302	-	-	-302	-	-	-302
<b>Hankintameno 31.12.2002</b>	<b>394</b>	<b>1 890</b>	<b>1 417</b>	<b>8 191</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>11 975</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2002	-	-	-683	-1 240	-	-	-1 923
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-122	-	-8	1 358	-	-	1 350
Tilikauden poisto	-74	-	-164	-2 938	-	-	-3 102
<b>Kertyneet poistot 31.12.2002</b>	<b>-196</b>	<b>-</b>	<b>-855</b>	<b>-2 820</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 675</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2002</b>	<b>198</b>	<b>1 890</b>	<b>562</b>	<b>5 371</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>8 300</b>
Hankintameno 1.1.2001	-	-	897	2 591	-	-	3 488
Lisäykset	-	-	382	6 231	-	-	6 613
Vähennykset	-	-	-105	-	-	-	-105
<b>Hankintameno 31.12.2001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 174</b>	<b>8 822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 996</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2001	-	-	-530	-352	-	-	-882
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	10	-	-	-	10
Tilikauden poisto	-	-	-163	-888	-	-	-1 051
<b>Kertyneet poistot 31.12.2001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-683</b>	<b>-1 240</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 923</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>491</b>	<b>7 582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 073</b>

12) Sijoitukset

Konserni	Osuudet osakkuus-yrityksissä	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
		Omat osakkeet	Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.2002	6 052	3 596	6 258	1 710	1 013	81	9 062
Lisäykset	7	4 926	131 675	3 150	66	1	134 892
Vähennykset	-	-3 596	-132 299	-	-	-	-132 299
Siirrot erien välillä	488	-	3 714	-	-	-	3 714
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2002</b>	<b>6 547</b>	<b>4 926</b>	<b>9 348</b>	<b>4 860</b>	<b>1 079</b>	<b>82</b>	<b>15 369</b>

Konserni	Osuudet osakkuus-yrityksissä	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
		Omat osakkeet	Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.2001	14 003	-	5 404	360	-	1 113	6 877
Lisäykset	2 247	3 596	1 637	1 350	1 013	-	4 000
Vähennykset	-7	-	-783	-	-	-1 032	-1 815
Siirrot erien välillä	-10 191	-	-	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>6 052</b>	<b>3 596</b>	<b>6 258</b>	<b>1 710</b>	<b>1 013</b>	<b>81</b>	<b>9 062</b>

Emoyhtiö	Osuudet sa-man konsernin yrityksissä	Saamiset sa-man konsernin yrityksiltä	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä	
			Osuudet osakkuus-yrityksissä	Omat osakkeet				
Hankintameno 1.1.2002	563 792	654 419	4 755	3 596	4 167	1 710	48	5 925
Lisäykset	76 094	221 628	-	4 926	133 976	3 150	4	137 130
Vähennykset	-143 724	-268 509	-	-3 596	-130 856	-	-	-130 856
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2002</b>	<b>496 162</b>	<b>607 538</b>	<b>4 755</b>	<b>4 926</b>	<b>7 287</b>	<b>4 860</b>	<b>52</b>	<b>12 199</b>

Emoyhtiö	Osuudet sa-man konsernin yrityksissä	Saamiset sa-man konsernin yrityksiltä	Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä	
			Osuudet osakkuus-yrityksissä	Omat osakkeet				
Hankintameno 1.1.2001	541 590	653 912	12 699	-	2 615	360	47	3 022
Lisäykset	12 101	49 346	2 247	3 596	1 552	1 350	1	2 903
Vähennykset	-90	-48 839	-	-	-	-	-	-
Siirrot erien välillä	10 191	-	-10 191	-	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2001</b>	<b>563 792</b>	<b>654 419</b>	<b>4 755</b>	<b>3 596</b>	<b>4 167</b>	<b>1 710</b>	<b>48</b>	<b>5 925</b>



**Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet**

Konserniyhtykset		Konsernin omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistus-osuus-%	Konserniyhtykset		Konsernin omistus-osuus-%	Emoyhtiön omistus-osuus-%
<b>Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt</b>				Perkkaanpuiston Paikoitustalo II	Espoo	100,00	–
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00	Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Atomitie 1	Helsinki	100,00	100,00	Pojupuisto	Espoo	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Bulevardi 1	Helsinki	100,00	100,00	Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Ruosalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Rydönnotko 1	Turku	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Sarankulmankatu 22	Tampere	100,00	100,00
Espoon Pohjantie 14	Espoo	100,00	100,00	Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Tampereen Vihiojantalo	Tampere	100,00	100,00
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	66,22	66,22
Hauki	Helsinki	100,00	100,00	Tapiolan Toimitalo	Espoo	100,00	100,00
Haukilahdenkatu 4	Espoo	100,00	100,00	Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00	Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Kartanonmäki	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 6	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Nukarinsuora	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Opinkulma	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Puistonreuna	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Keskuskatu 6	Helsinki	100,00	100,00	Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Unioninkatu 20–22	Helsinki	100,00	100,00
Hollolan Keskikankaantie 9	Hollola	100,00	100,00	Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00	Vanhajämärä	Helsinki	100,00	100,00
Iso Roobertinkatu 21–25	Helsinki	91,18	91,18	Vanha Talvitie 12	Helsinki	100,00	100,00
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Alfa	Vantaa	85,00	85,00
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Beta	Vantaa	85,00	85,00
Jokipohjantie 28	Tampere	100,00	100,00	Vantaan Epsilon	Vantaa	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	83,58	83,58	Vantaan Gamma	Vantaa	85,00	85,00
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Karapellontie 4 C	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Lambda	Vantaa	100,00	100,00
Karjalan Kauppakeskus	Lappeenranta	100,00	100,00	Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Omigron	Vantaa	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Sähkötie 1	Vantaa	100,00	100,00
Kluuvikatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Zeeta	Vantaa	100,00	100,00
Koskituomi	Tampere	100,00	100,00	Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Kouvolantie 227	Nastola	100,00	100,00	Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	<b>Osakeyhtiöt</b>			
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Drawer	Tampere	100,00	100,00
Kunikaanlinna	Vantaa	100,00	100,00	Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00
Kunikaanpuisto	Vantaa	100,00	100,00	Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00
Kunikaanvala	Vantaa	100,00	100,00	Puistometsä	Helsinki	100,00	100,00
Läkkitori	Espoo	95,23	95,23	SRK-Kiinteistöt	Helsinki	100,00	100,00
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Tamforest	Tampere	100,00	100,00
Lönkka	Helsinki	100,00	100,00	Tamsilva	Tampere	100,00	100,00
Lönnrotinkatu 13	Helsinki	57,81	57,81	Tamsoil	Tampere	100,00	100,00
Lönnrotinkatu 29	Helsinki	100,00	100,00	Inkeröisten Koekeskus	Anjalankoski	100,00	–
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Tamwell	Tampere	100,00	100,00
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	<b>Omistusyhteisyhtykset</b>			
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	<b>Osakkuusyhtykset</b>			
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Runeberginkatu 60	Helsinki	25,86	25,86
Matinpurontie 3	Espoo	100,00	100,00	Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	42,86	42,86
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	35,97	–
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43
Miestentie	Espoo	100,00	100,00				
Mäkkylän toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00				
Nastolan Varjolanrinne	Nastola	100,00	100,00				
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00				

1000 €

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001

### 13) Pitkäaikaiset saamiset

<b>Sijoitukset</b>				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	-	-	607 538	654 419
Saamiset omistus-yhteisyriyksiltä				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	4 860	1 710	4 860	1 710
Saamiset muilta				
Muut pitkäaikaiset saamiset	1 079	1 013	-	-
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>5 939</b>	<b>2 723</b>	<b>612 398</b>	<b>656 129</b>

### 14) Lyhytaikaiset saamiset

<b>Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	-	-	-	63
Siirtosaamiset	-	-	478	10
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478</b>	<b>73</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset muilta</b>				
Myyntisaamiset	878	1 706	528	992
Muut saamiset	1 679	6 462	612	323
Siirtosaamiset	743	1 981	264	33
<b>Yhteensä</b>	<b>3 300</b>	<b>10 149</b>	<b>1 404</b>	<b>1 348</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>3 300</b>	<b>10 149</b>	<b>1 882</b>	<b>1 421</b>
<b>Siirtosaamiset</b>				
Koroista	69	28	69	28
Veroista	-	1 708	-	-
Muista	674	245	673	15
<b>Yhteensä</b>	<b>743</b>	<b>1 981</b>	<b>742</b>	<b>43</b>

#### Laskennalliset verosaamiset ja verovelat

Sponda-konsernin vahvistetut tappiot ovat 16 M€ ja verotuksessa vähentämättömät arvonalennuspoistot 78 M€. Edellä mainituista eristä laskettu verosaamisen määrä on 27 M€.

Rakennuksiin kohdistetut konserniaktiivat vähennettynä rakennuksiin kohdistetuilla konsernireserveillä on 20 M€, josta laskettu verovelka on 6 M€.

Laskennallisia verosaamisia ja verovelkoja ei ole kirjattu taseeseen.

1000 €

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001

### 15) Oma pääoma

<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>81 983</b>	<b>68 943</b>	<b>81 983</b>	<b>68 943</b>
Osakepääoman korotus	-	13 040	-	13 040
Osakkeiden mitätöinti	-828	-	-828	-
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>81 155</b>	<b>81 983</b>	<b>81 155</b>	<b>81 983</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>151 425</b>	<b>164 465</b>	<b>151 425</b>	<b>164 465</b>
Siirto osakepääomaan	-	-13 040	-	-13 040
Siirto osakepääomasta	828	-	828	-
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>152 253</b>	<b>151 425</b>	<b>152 253</b>	<b>151 425</b>
<b>Omien osakkeiden rahasto 1.1.</b>	<b>3 596</b>	<b>-</b>	<b>3 596</b>	<b>-</b>
Omien osakkeiden hankinnat	4 926	3 596	4 926	3 596
Omien osakkeiden mitätöinti	-3 596	-	-3 596	-
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>4 926</b>	<b>3 596</b>	<b>4 926</b>	<b>3 596</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>263 522</b>	<b>255 863</b>	<b>306 018</b>	<b>309 102</b>
Osingonjako	-24 346	-20 518	-24 346	-20 518
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-4 926	-3 596	-4 926	-3 596
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>234 250</b>	<b>231 749</b>	<b>276 746</b>	<b>284 988</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>78 779</b>	<b>31 773</b>	<b>125 383</b>	<b>21 030</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>551 363</b>	<b>500 526</b>	<b>640 463</b>	<b>543 022</b>
<b>Laskelma voitonjako-kelpoisista varoista 31.12.</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta	234 250	231 749	276 746	284 988
Tilikauden voitto	78 779	31 773	125 383	21 030
<b>Yhteensä</b>	<b>313 029</b>	<b>263 522</b>	<b>402 129</b>	<b>306 018</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet, kpl			888 200	827 400
Nimellisarvo			888	827
Hankintameno			4 926	3 596

1000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>16) Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma				
Joukkovelkakirjalainat	100 000	100 000	100 000	100 000
Vaihtovelkakirjalainat	304	297	636	636
Lainat rahoituslaitoksilta	336 345	458 373	336 278	458 278
	<b>436 649</b>	<b>558 670</b>	<b>436 914</b>	<b>558 914</b>
Muut pitkäaikaiset velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	-	-	3 161	-
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	436 649	558 670	440 075	558 914
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma				
Muut pitkäaikaiset velat	-	10	-	7
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>436 649</b>	<b>558 680</b>	<b>440 075</b>	<b>558 921</b>
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Joukkovelkakirjalainat	-	100 000	-	100 000
Lainat rahoituslaitoksilta	56	-	-	-

1000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>17) Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	20 010	122 240	27 538	156 095
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma				
Saadut ennakot	376	101	112	94
Ostovelat				
Ostovelat samaan konserniin kuuluville yrityksille	-	-	3 142	-
Ostovelat muille	1 731	1 870	349	307
<b>Ostovelat yhteensä</b>	<b>1 731</b>	<b>1 870</b>	<b>3 491</b>	<b>307</b>
Siirtovelat				
Siirtovelat samaan konserniin kuuluville yrityksille	-	-	282	3 181
Siirtovelat muille	26 219	10 613	25 261	8 233
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>26 219</b>	<b>10 613</b>	<b>25 543</b>	<b>11 414</b>
Muut lyhytaikaiset velat	2 506	4 679	1 954	2 383
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>	<b>30 832</b>	<b>17 263</b>	<b>31 100</b>	<b>14 198</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>50 842</b>	<b>139 503</b>	<b>58 638</b>	<b>170 293</b>
Siirtovelat				
Koroista	5 224	5 193	5 233	5 348
Henkilöstökuluista	365	273	365	261
Veroista	19 405	2 550	19 405	2 521
Muista	1 225	2 597	540	3 284
	<b>26 219</b>	<b>10 613</b>	<b>25 543</b>	<b>11 414</b>

**18) Lainojen erääntyminen 31.12.2002**

Vuosi	M€	Keskikorko-%
2003	20,0	3,16
2004	65,6	5,55
2005	195,0	3,68
2006	75,7	3,43
2007	100,0	6,25
Yhteensä	456,3	

Kaikkien lainojen keskiporko oli 4,77 %, korkosidonnaisuusaika 2,0 vuotta ja keskimaturiteetti 3,3 vuotta.

Luvuissa ei ole huomioitu henkilökunnalle suunnattua vaihtovelkakirjalainaa eikä tytäryhtiöiden konsernin ulkopuolisia lainoja.

**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 korkojakson Euriborin.

**Joukkovelkakirjalaina 150 miljoonaa euroa**

Sponda Oyj:n 150 miljoonan euron sarjalainan ensimmäisessä huutokaupassa 11.4.2000 hyväksyttiin tarjouksia yhteensä 100 miljoonaa euroa. 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 joukkovelkakirja-ohjelman alla.

**Revolving Gredit Facility**

Sponda allekirjoitti 13.10.1999 kuuden rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen 200 miljoonan euron syndikoidusta luottolimiitistä. Luottolimiitistä erääntyi v. 2002 yksi kolmasosa. Seuraavat kaksi kolmasosaa erääntyvät vuosina 2003 ja 2004. Limiitti oli vuoden 2002 lopussa kokonaan käyttämättä.

**Yritystodistusohjelma**

Spondalla on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Lyhyt-aikaista rahoitusta palvelevasta ohjelmasta oli 31.12.2002 käytössä 20 miljoonaa euroa.

**Vaihtovelkakirjalainan raukeaminen**

Yhtiökokouksessa 27.3.2000 hyväksytty 635 750,36 euron suuruinen vaihtovelkakirjalaina raukesi kaupparekisterimerkintöjen puutteellisuuden vuoksi. Yhtiön hallituksen tavoitteena on kuitenkin turvata vaihtovelkakirjalainan merkittäjien edut. Henkilöstö on merkinnyt lainasta yhteensä 304 756,55 euroa.

**Johdannaiset**

Sponda-konserni on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutuvaa korkoriskiä johdannaissojimuksilla.

Korkojohdannaiset	Nimellisarvo	Käypä arvo
Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	1 000 €	M€
Koronvaihtosopimukset (SWAP)		
4 vuotta	102 107	-2,0
7 vuotta	16 802	-0,6
	<b>118 909</b>	<b>-2,6</b>
Korkokatto-optiot (CAP-optio)		
4 vuotta	18 013	0,0
7 vuotta	16 802	0,1
	<b>34 815</b>	<b>0,1</b>

Korkojohdannaissojimusten yhteisarvo oli 154 miljoonaa euroa ja niiden käypä arvo oli -2,5 miljoonaa euroa. Käypä arvo edustaa tuottoa, joka olisi syntynyt mikäli johdannaispositiitit olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

**19) Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita**

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Rahalaitoslainat, joista vakuus on annettu	141 278	141 278	141 278	141 278
Annetut kiinnitykset	82 590	46 143		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	46 260	46 267	46 260	46 267
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>128 850</b>	<b>92 410</b>	<b>46 260</b>	<b>46 267</b>

**Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut**

1 000 €	Konserni	
	2002	2001
Vuokravastuu	21 715	28 319
Annetut kiinnitykset	1 828	1 920

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2002 on noin 22 vuotta. Konsernilla ei ole olennaisia leasingvastuita.

1 000 €	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2002	2001	2002	2001
Toimittamattomat vuokravakuudet	98		98	

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverövähennykset Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 10,7 miljoonaa euroa.

# Voitonjako ja tilintarkastus

## Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2002 on 313 029 019 euroa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2002 mukaan 402 128 706,69 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,90 euroa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2002 tilanteessa 72 240 367,50 euroa.

Helsinki 6. helmikuuta 2003

	SPONDA OYJ	
	Hallitus	
Anssi Soila	Jarmo Väisänen	Heikki Bergholm
Maija-Liisa Friman	Jarmo Laiho	Harri Pynnä
	Kari Kolu	
	toimitusjohtaja	

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 10. helmikuuta 2003

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.–31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suoritettamamme 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsinki 10. helmikuuta 2003

Sixten Nyman KHT	KPMG WIDERI OY AB
	Raija-Leena Hankonen KHT

# Henkilöstö

Henkilöstö	2002	2001
Henkilöstön määrä	52	54
Keski-ikä	42 vuotta	41 vuotta
Keskimääräinen palveluaika	5 vuotta	5 vuotta

Sponda-konsernin henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 52 henkilöä, joista 51 henkilöä oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstön keski-ikä oli 42 vuotta ja keskimääräinen aika Spondan palveluksessa oli 5 vuotta. Naisia oli 29 ja miehiä 23. Vaihtuvuus on Spondassa ollut erittäin vähäistä.

Jokainen spondalainen saa normaalia laajempaa työterveys- ja koulutussuunnitelmassa ammatilliset kehittämismahdollisuudet otetaan huomioon ja niitä kannustetaan.

Spondalla on kiinteät yhteydet alan oppilaitoksiin ja korkeakouluihin. Muutamille alan opiskelijoille on ollut mahdollista järjestää opinnäytetekopaikka, ja Sponda on voinut myöhemmin rekrytoida pätevää, talon tuntevaa henkilökuntaa. Spondan on myös varauduttava suurten ikäluokkien poistumiseen työelämästä, sillä henkilöstön keski-ikä on suhteellisen korkea.

## Spondan tapa toimia

Sponda käynnisti vuoden 2001 joulukuussa identiteetti-projektin, jossa Spondan tapa toimia tutkittiin sisäisesti ja ulkoisesti. Yrityksen strategia ja toimintatapa kiteytettiin. Sponda-konsernin henkilökunta osallistui vuonna 2002 laajamittaiseen toimintojen ja prosessien selkeyttämiseen ja dokumentointiin.

## Kiinteistöpäälliköillä kokonaisvastuu

Kiinteistöistä vastaavat nimetyt kiinteistöpäälliköt ja kaksi kiinteistöjohtajaa. Spondan kiinteistöt on jaettu liiketoiminta-alueisiin, jotka ovat Kanta-kaupunki, Pääkaupunkiseutu ja Logistiikkakiinteistöt. Jako on toiminnallinen ja alueellinen.

*Spondassa viihdytään hyvin ja vaihtuvuus on pientä. Spondan henkilöstö kaksinkertaistui yritysoston kautta muutama vuosi sitten, mutta ylimenokauden jälkeen kaikki tuntevat itsensä jo spondalaisiksi.*

*Eva Schalinin (kuva vasemmalla) mielestä integroituminen on mennyt hyvin ja yhteistyö sujuu.*

*Pieni kuva vasemmalta: kiinteistöpäällikkö Pasi Viitanieni, kirjanpitäjä Riitta Mäkelä, kiinteistöpäällikkö Eino Karhapää ja markkinointisihteeri Eva Schalin.*



# 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.

## Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin ja se kokoontuu pääasiallisesti kerran vuodessa. Yhtiökokous käsittelee osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat ja muun muassa vahvistaa yhtiön tuloslaskelman ja taseen ja päättää osinkojen jakamisesta. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat sekä päättää heille maksettavista palkkioista. Varsinainen yhtiökokous pidetään viimeistään 6 kuukauden kuluttua tilinpäätöksen valmistumisesta.

## Osakkeet

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

## Hallitus

Ylin vastuu konsernin toiminnasta kuuluu hallitukselle, jossa on 4–6 jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan. Spondassa on ulkoinen hallitus, jonka jäsenillä on monipuolinen kokemus. Spondan hallitukseen ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä.

Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen. Yhtiön hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän palkitsemisensa ehdoista.

Hallituksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus päättää sellaisista asioista, jotka yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen ovat merkittäviä. Tällaisia ovat mm. yhtiön

pitkän aikavälin tavoitteet ja strategia, merkittävät kiinteistöhankinnat ja divestoinnit sekä liiketoiminnan laajentaminen. Yhtiön hallitus päättää myös sijoituksista ja lainoista. Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuussa.

*Tiedot hallituksen jäsenistä sivulla 46.*

## Palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkat ja muut edut.

Hallituksen jäsenille maksetaan seuraavat palkkiot

- puheenjohtajan kuukausipalkkio 1 700 euroa/kk
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 1 200 euroa/kk
- jäsenen kuukausipalkkio 1 000 euroa/kk
- kokouspalkkio 200 euroa/kokous/henkilö

## Sisäpiiri

Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudatettavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen.

Spondan pysyvään sisäpiiriin luetaan lain mukaan hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lisäksi pysyviä sisäpiiriläisiä ovat kaikki Spondan henkilökuntaan kuuluvat. Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä sisäpiiriläisten omistustiedot.

# Corporate governance

## Sponda Oyj:n hallitus 2002

### *Anssi Soila*



Puheenjohtaja  
vuodesta 1999  
Diplomi-insinööri,  
ekonomi, A&R Carton,  
hallituksen puheenjohtaja  
Spondan osakeomistus:  
87700

### *Jarmo Väisänen*



Varapuheenjohtaja  
vuodesta 1996  
Valtiotieteen lisensiaatti  
Valtiovarainministeriö,  
Omistajaohjaus,  
finanssineuvos  
Spondan osakeomistus: 550

### *Heikki Bergholm*



Hallituksen jäsen  
vuodesta 1998  
Diplomi-insinööri,  
Suominen Yhtymä Oyj,  
toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus:  
130 000

### *Maija-Liisa Friman*



Hallituksen jäsen  
vuodesta 2001  
Diplomi-insinööri  
Vattenfall Oy,  
toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: 759

### *Jarmo Laiho*



Hallituksen jäsen  
vuodesta 2002  
Ekonomi  
Nordea Pankki,  
varatoimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

### *Harri Pynnä*



Hallituksen jäsen  
vuodesta 1999  
Varatuomari  
Fortum Oyj,  
lakiasiaintohtaja  
Spondan osakeomistus: –



# Corporate governance

## Valvonta

Yhtiöllä on tilintarkastajana KHT-yhteisö, yksi tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

Lakisääteisen tilintarkastuksen tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot konsernin tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi tilintarkastajat raportoivat hallitukselle hallinnon ja toimintojen juoksevasta tarkastuksesta.

## Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön operatiivista hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Johtoryhmä käsittelee konsernin kannalta keskeiset asiat kuten investoinnit ja divestoinnit, toimintaohjeet ja raportoinnin. Johtoryhmän jäsenet muodostavat toimitusjohtajaa lukuun ottamatta Spondan omistamien kiinteistöyhtiöiden hallitukset.

## Tilintarkastajat

KHT-yhteisö  
KPMG Wideri Oy Ab  
KHT Sixten Nyman

Varatilintarkastaja  
KHT Ari Viitala

Vuonna 2002 perustettuun johtoryhmään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi kolme jäsentä.

Kari Kolu on toiminut Spondan toimitusjohtajana vuodesta 1995. Johtoryhmän muut jäsenet ovat talousjohtaja Sari Aitokallio, kiinteistöjohtaja Lea Jokinen ja kiinteistöjohtaja Veikko Majava.

## Johto

*Kari Kolu, synt. 1956*

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

*Sari Aitokallio, synt. 1960*

Talousjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

*Veikko Majava, synt. 1945*

Kiinteistöjohtaja, toimisto-  
kiinteistöt  
Spondan osakeomistus: 2 750

*Lea Jokinen, synt. 1962*

Kiinteistöjohtaja, logistiikka-  
kiinteistöt  
Spondan osakeomistus: –

*Jaakko Holkeri, synt. 1946*

Tamsoil Oy  
toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

*Spondan johtoryhmä, kuvassa vasemmalta Sari Aitokallio, Kari Kolu, Veikko Majava ja Lea Jokinen.*



# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2003 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 8.4.2003 klo 14.00 LordHotelissa Lönnrotinkatu 29 Helsingissä.

Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään 31.3.2003 klo 16.00, puh. (09) 680 581 Eva Schalin tai sähköpostilla [eva.schalin@sponda.fi](mailto:eva.schalin@sponda.fi).

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 28.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon.

## Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2002 maksetaan osinkoa 0,90 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 11.4.2003 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Suomen Arvopaperikeskus Oy on myöntänyt sääntöjensä 3.3.4-kohdan mukaisesti Spondalle poikkeusluvan siirtää normaalia osingon maksupäivää pääsiäisyhien johdosta yhdellä vuorokaudella eteenpäin. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 23.4.2003.

## Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

## Talousinformaatiota

Sponda julkaisee seuraavat vuotta 2003 koskevat osavuositiedot:

Osavuositiedot 1–3/2003	8.5.2003
Osavuositiedot 1–6/2003	7.8.2003
Osavuositiedot 1–9/2003	30.10.2003

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

Vuosikertomus, osavuositiedot ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä sijoitusanalyysijä.

Lista voi olla puutteellinen. Sponda ei vastaa analyyseissä esitetystä arvioista.

	Puhelin		Puhelin
Aktia Securities	010 247 6412	Handelsbanken Investment Banking	010 444 2454
Alfred Berg Finland	(09) 228 321	Mandatum Pankkiiriliike Oy	010 236 4707
D. Carnegie AB Finland	(09) 6187 1241	Merrill Lynch	+44 20 7996 4668
Conventum Oyj	(09) 2312 3315	Nordea Securities	(09) 3694 9426
Enskilda Securities, Tukholma	+46 8 522 29814	Opstock Pankkiiriliike	(09) 404 4494
Evli Pankki Oyj	(09) 476 696 35		

# Yhteystiedot

## *Sponda Oyj*

Kaivokatu 6

PL 940

00101 Helsinki

Puhelin (09) 680 581

Faksi (09) 6805 8222

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

[etunimi.sukunimi@sponda.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sponda.fi)

**Spondan pääkonttori muuttaa.**

**Uusi käyntiosoite toukokuusta 2003:**

Fabianinkatu 23

00130 Helsinki

## *Tamsoil Oy*

Kelloportinkatu 1 B

PL 554

33101 Tampere

Puhelin 0205 444 990

Faksi 0205 444 991

[etunimi.sukunimi@sponda.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sponda.fi)

## **Sijoittajasuhteet**

### *Sari Aitokallio*

Talousjohtaja

Puhelin (09) 6805 8206

[sari.aitokallio@sponda.fi](mailto:sari.aitokallio@sponda.fi)

### *Laila Keto-Lassas*

Tiedotuspäällikkö

Puhelin (09) 6805 8230

[laila.keto-lassas@sponda.fi](mailto:laila.keto-lassas@sponda.fi)



**Sponda Oyj**

PL 940, Kaivokatu 6

00101 Helsinki

Puhelin (09) 680 581

Faksi (09) 6805 8222

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