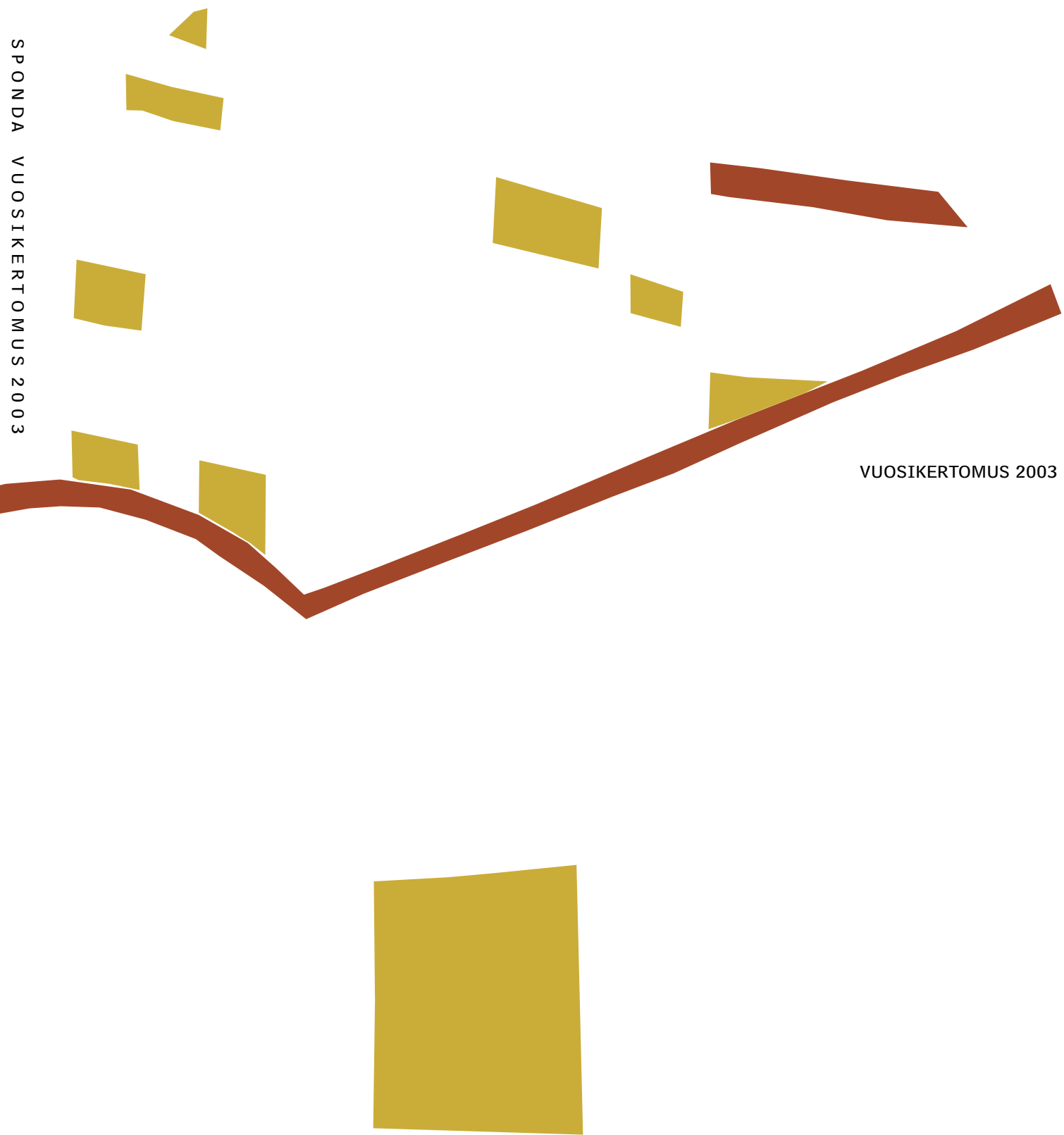


# Sponda

VUOSIKERTOMUS 2003



SPONDA VUOSIKERTOMUS 2003

**SPONDA YLEISESTI 1–3**

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

**KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 4–35**

Toimintaympäristö .....	4
Sponda Oyj .....	6
Spondan asiakkaat .....	10
Helsingin kantakaupunki .....	14
Pääkaupunkiseutu .....	18
Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöt .....	22
City-Center .....	26
Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta... 30	
Rahoitus ja riskienhallinta .....	34
Kiinteistöjen markkina-arvo .....	35

**ORGANISAATIO 36–40**

Spondan historiaa .....	36
Henkilöstö .....	37
Corporate governance .....	38
Yhtiön hallitus ja johto.....	38

**TILINPÄÄTÖS 41–59**

Hallituksen toimintakertomus.....	41
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	44
Tuloslaskelma .....	46
Tase .....	47
Rahoituslaskelmat .....	48
Tunnusluvut.....	49
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet... 50	
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	51
Liitetiedot.....	52
Voitonjako ja tilintarkastus.....	59
Tietoja osakkeenomistajille .....	60
Yhteystiedot.....	61

04/2003

Sponda myi Tampereella Kelloportinkatu 2:ssa sijaitsevan, noin 4 000 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön 8 milj. eurolla.

06/2003

Espoon Leppävaarassa sijaitsevan, noin 30 000 m<sup>2</sup>:n toimistokokonaisuuden markkinointi monikäyttäjäkohteena alkoi Upseerin Avec -nimisenä.

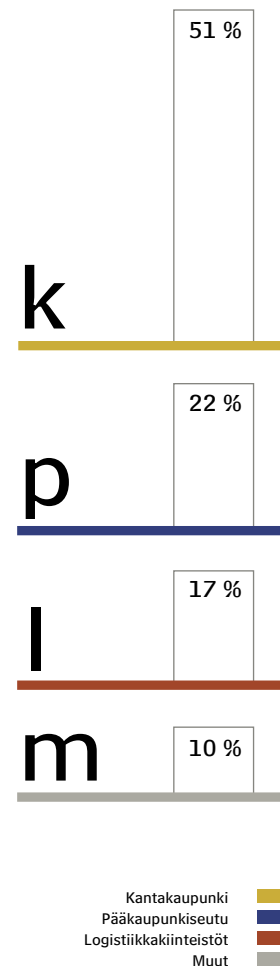
## SPONDA LYHYESTI

- SPONDA OYJ ON PÄÄKAUPUNKISEUDUN TOIMITILAKIINTEISTÖIHIN ERIKOISTUNUT KIINTEISTÖ-SIJOITUSYHTIÖ • SPONDAN TOIMINTA-AJATUKSENA ON LUODA TOIMINTAYMPÄRISTÖJÄ, JOTKA MAHDOLLISTAVAT ASIAKKAAN LIIKETOIMINNAN MENESTYMISEN • SPONDAN KIINTEISTÖPÄÄ-OMAN MARKKINA-ARVO ON NOIN 1,2 MRD EUROA JA VUOKRATTAVA PINTA-ALA NOIN 800 000 M<sup>2</sup> • HENKILÖKUNNAN MÄÄRÄ VUODEN 2003 LOPUSSA OLI 52 • SPONDA ON HELSINGIN PÖRSSIN SUURIN KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ • SPONDAN OSAKKEIDEN MARKKINA-ARVO 31.12.2003 OLI 519 MILJ. EUROA.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT	2003	2002
Osakekohtainen oma pääoma, e	6,33	6,81
Osakekohtainen varallisuus, e	8,35	8,73
Tulos/osake, e	0,39	0,97
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	12,4
P/E-luku	16,9	5,6
Omavaraisuusaste, %	45,4	52,9
Nettovelkaantumisaste, %	116,8	82,7
Osinko, e	0,30 *)	0,90
Osinko tuloksesta, %	76,9 *)	92,8
Efektiiivinen osinko, %	4,5 *)	16,5
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	519	437

\*) Hallituksen esitys

Nettovuokratuotot  
liiketoiminta-alueittain  
2003



### 10/2003

City-Centerin ensimmäinen uudisosa tunnetasolla valmistui. 1100 m<sup>2</sup>:n ja 10 myymälän kauppakäytävä on osa City-Centerin uutta ilmettä.

Sponda myi Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 29:n (Vanha Poli) 6,4 milj. eurolla.

### 11/2003

Sponda osti OKO:lta 8400 m<sup>2</sup>:n suuruisen Aleksi-Hermes -kiinteistön 53 milj. eurolla. Hermes sijaitsee Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmassa, ja kaupan ansiosta Spondan omistus City-Center -korttelissa laajenee Aleksanterinkadulle asti.

Kantakaupunki ■  
Pääkaupunkiseutu ■  
Logistiikkakiinteistöt ■  
Muut ■

## Toimitusjohtajan katsaus



KARI KOLU

■ ■ Vuosi 2003 oli kiinteistösijoituslalle hyvä vuosi huolimatta tyhjien tilojen määrän kasvusta. Ulkomaalaisten sijoittajien osallistuminen Suomen kiinteistömarkkinoille on lisääntynyt huomattavasti. Kansainvälisiä toimijoita Suomen kiinteistömarkkinoille on tullut enemmän kuin koskaan aikaisempina vuosina. Avauksen teki Sponda, joka tammikuussa 2002 myi hollantilaiselle Wereldhavelle Kauppakeskus Itäkeskuksen. Kauppa on edelleen suurin Suomessa tehty yksittäinen kiinteistökauppa. Vuonna 2003 Wereldhave jatkoi etabloitumistaan Suomeen ostamalla Tapiolan

Stockmannin. Kansainvälisestä kiinnostuksesta kertoo myös se, että saksalainen IVG Immobilien AG osti 85 % Polar Kiinteistöistä. Nordisk Renting myytiin Royal Bank of Scotlandille. Kiinteistöleasingia harjoittava ruotsalainen Skandrenting on lisännyt omistustaan Suomessa. Cityconin pääomistajat myivät Cityconin osakekannasta 75 % pääosin ulkomaisille sijoittajille. Esimerkkejä on runsaasti. Onko kiinteistöalasta tullut kiinnostava sijoitusmuoto maassamme?

### KIINTEISTÖRAHASTOT PIRISTÄISIVÄT KIINTEISTÖMARKKINOITA

Valtiovarainministeri Ulla-Maj Wierooos totesi Aulangolla kiinteistö- ja rakennusalan seminaaris- sa, että valtiovarainministeriössä selvitetään kiinteistörahastolain muuttamista siten, että rahastoon

**”Ulkomaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla.”**

sijoittaminen tulisi veroneutraaliksi suoriin kiinteistösiijoituksiin verrattuna. Tarkoituksena on siis saada ammattimaisesti hallinnoitu ja omistettu kiinteistösalkku verotuksellisesti samaan asemaan kuin suora kiinteistöomistus.

Nykyinen kiinteistörahastolaki ei ole toiminut, kun yhtään kiinteistörahastoa ei ole perustettu. Mikäli veroneutraaliin malliin mentäisiin, kiinteistömarkkinat saisivat paljon uusia sijoittajia.

#### SPONDA VAHVISTAA HELSINGIN YDINKESKUSTAN ASEMAA

Helsingin ydinkeskustaan on tulossa useita suuria liike- ja toimistokeskuksia ja Spondan omistama City-Center on yksi niistä. Kivenheiton päässä City-Centeristä on useita toimivia ja rakenteilla olevia liikekeskittyä. Koko alue on kuin suuri kauppakeskus ja kokonaisuus vahvistaa sen asemaa. Olen sitä mieltä, että kaikki keskustan uudis- ja kehityshankkeet edistävät Helsingin ytimen vetovoimaisuutta suhteessa pääkaupunkiseudun suuriin alue- ja kaupakeskuksiin.

Spondan tärkeimmän kehityskohteen City-Centerin asema vahvistui joulukuussa, kun yhtiö osti Hermes-kiinteistön Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmassa. Hermes mahdollistaa City-Centerin yhteyden Aleksanterinkadulle asti ostoskäytävää pitkin. Sanommekin, että City-Centerin kautta pääsee kuivin jaloin asemalta Aleksille. Toiminta sekä liike- että toimistotiloissa tulee jatkumaan koko uudistustyön ajan, sillä kiinteistö pysyy kuluttajille avoimena rakennusaikana. City-Center on osa julkista katuverkkoa ja noin 400 000 asiakasta viikossa kulkee sen kautta.

#### SPONDA JA ASIAKKAAT

Spondan kiinteistöpäällikkö on asiakkaan yhteistyökumppani kaikissa toimitilaa koskevissa asioissa. Kysymyksessä ovat silloin tilojen markkinointi,

niiden vuokraus, solmittavat sopimukset, korjaukset ja kiinteistön peruspalvelut. Spondan tapa toimia eli yhden luukun periaate vaatii kiinteistöpäälliköltä tavallista monipuolisempaa ammattitaitoa, sillä hänen tulee hallita sekä kohteiden markkinointi että isännöintipuolen asiat. Koulutus Spondan kiinteistöpäälliköksi viekin useamman vuo-

**”Kaikki keskustan uudis- ja kehityshankkeet edistävät Helsingin ytimen vetovoimaisuutta.”**

den. Asiakas hyötyy tästä järjestelmästä eniten, sillä oma kiinteistöpäällikkö -käytäntö takaa luotettavuuden ja helpon lähestyttävyyden. Tutuksi tulemista edesauttavat myös kahdesti vuosittain pidettävät asiakaskokoukset, joissa palveluntuottajat, asiakkaat ja kiinteistöpäälliköt kohtaavat toisensa henkilökohtaisesti, eikä vain sähköpostin välityksellä. Spondalaiset pyrkivät tutustumaan asiakkaisiinsa ja heidän liiketoimintaansa. Spondan tavoite on luoda toimintaympäristöjä, joissa työskentelee ja asioi tyytyväisiä ihmisiä.

#### KIITOS HENKILÖKUNNALLE JA OSAKKEENOMISTAJILLE

Kiitän Spondan henkilökuntaa erinomaisesta työpanoksesta, jonka ansiosta Sponda on hieman heikentyneen suhdanteen aikana saavuttanut hyvän tuloksen. Kiitän myös uskollisia osakkeenomistajiamme meitä kohtaan osoitetusta luottamuksesta.



Kari Kolu

# Toimintaympäristö

## TALOUSKASVU NOPEUTUU VUONNA 2004 JA KIINTEISTÖALALLA ODOTETAAN PARANNUSTA VAJAAKÄYTTÖASTEISIIN VUONNA 2005

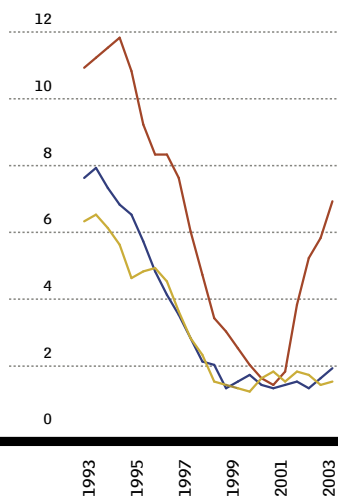
Suomen talouskasvu on nopeutunut, mutta Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen (ETLA) mukaan suhdannehuippu ajoittuu vuoteen 2005. Kiinteistöalalla parannusta vajaakäyttöasteisiin voidaan odottaa vasta silloin. Vaikka vientikysyntä voimistuu vuonna 2004, investoinnit lisääntyvät vasta vuonna 2005. ETLA on hieman korottanut Suomen BKT:n kasvuennustetta ja se on ensi vuodelle 2,7%. Inflaation odotetaan jatkuvan maltillisena ja asettuvan 1,0%:iin. Työmarkkinoilla työvoiman määrä supistuu ja samalla työttömyysasteen ennustetaan laskevan 8,9%:iin.

## VAPAATA TOIMITILAA RUNSAASTI PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Catella Kiinteistökonseptointi Oy:n mukaan vapaiden toimitilojen määrä on tasaisesti noussut koko viime vuoden ajan. Kevään 2004 markkinakatsaus kertoo pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteen olevan noin 8%. Nykyisessä markkinatilanteessa yrityksillä on mahdollisuus valita toimintaympäristönsä runsaasta tarjonnasta. Liiketilöiden ja logistiikkatilöiden kohdalla käyttöaste on korkea ja vajaakäyttöasteet ovat noin 2%.

Pääkaupunkiseudun prime-toimitilojen vuokrat ovat pysytelleet koko vuoden 2003 vakaina eikä nousua ole juuri havaittavissa.

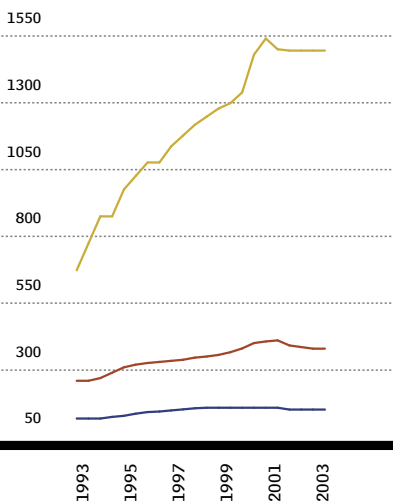
Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla, %



■ Toimistotilat  
■ Teollisuus- ja varastotilat  
■ Liiketilat

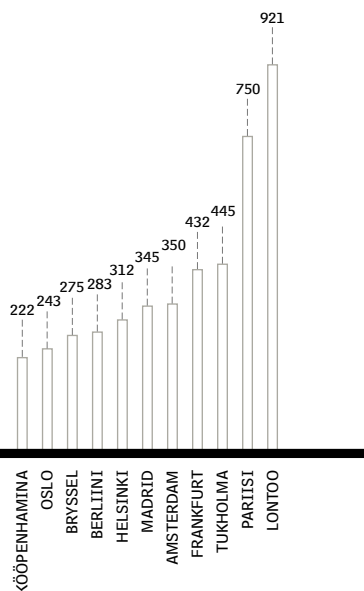
Lähde: Catella Kiinteistökonseptointi, kevät 2004

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



■ Toimistotilat  
■ Teollisuus- ja varastotilat  
■ Liiketilat

Toimistotilojen vuokrataso \*) Euroopassa, e/m<sup>2</sup>/vuosi



\*) Keskimääräinen vuokra kantakaupungin laadukkaissa rakennuksissa.

Toimitilarakentamisen määrä pääkaupunkiseudulla on noin 1,4% koko kiinteistökannasta, kun luonnollisen poistuman arvioidaan olevan noin 2%. Eniten rakennetaan uutta liiketilaa, jossa vuokrata- so on pysynyt hyvänä ja vajaakäyttöaste alhaisena.

#### SPONDA MUKANA KANSAINVÄLISESSÄ TOIMINNASSA

Sponda on kansainvälisen kiinteistöalan yhteisön European Public Real Estate Associationin (EPRA) jäsen ja Spondan toimitusjohtaja istuu EPRA:n neuvossa antavassa johtoryhmässä. Useimmat Euroopan johtavat kiinteistösijoitusyhtiöt ja instituutiot kuuluvat vuonna 1991 perustettuun EPRAan. EPRA ylläpitää ja kehittää ns. best practice -suosituksia alan taloudellista raportointia ja corporate governance -käytäntöä silmällä pitäen ja IAS:n vaatimukset huomioon ottaen. Korkealaatuisen sijoittajainformaation tuottaminen ja viitekehysten luominen pohjaksi alan keskusteluille ovat myös sen tavoitteita. EPRA julkaisee kuukausittain tilastolehteä, jossa alan tärkeimmät indeksit ilmestyvät.

#### SPONDA UUDISTAA TEKNIKOITA JA KÄYTÄNTÖJÄ

Sponda on mukana yritysrahoittajana Tuottava Toimisto 2005 -projektissa, jonka Tekes ja Työterveyslaitos toteuttavat. Spondan omistama Innotalo oli tutkimuskohteena, kun kartoitettiin ulkoisten tekijöiden, kuten ilmanlaadun, vaikutusta työn tuottavuuteen.

Hajate eli hajautettu ilmanvaihtojärjestelmä on projekti, jossa kiinteistön ilmanvaihto on hajautettu kerroskohtaisille koneille. Spondan työryhmä kartoitti järjestelmän toteuttamismahdollisuuksia peruskorjattavissa kiinteistöissä.

Sponda osallistui Teknillisen Korkeakoulun rakentamistalouden laboratorion Toimitilapalvelujen

organisoinnin ja laadunhallinnan kehittämisen -tutkimukseen, joka käsitteli käyttäjäpalveluja. Tutkimuksessa laadittiin laadunohjaukseen mm. kuvauksia ja toimintaohjeita, joita sovelletaan parhaillaan käytännön liiketoiminnassa. Yritykset pitävät yhä enenevässä määrin vain avaintoimintojen kannalta välttämättömät resurssit itsellään ja

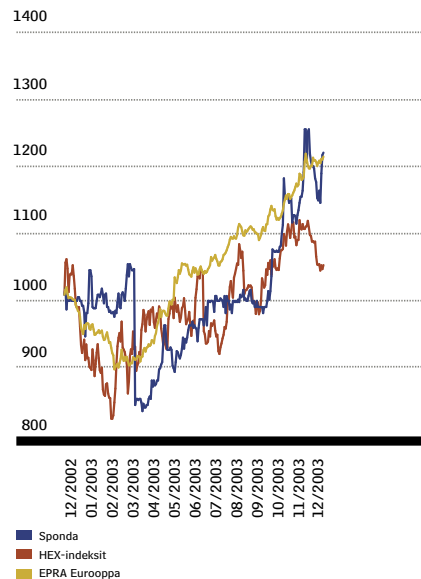
## ”Pääkaupunkiseudun prime-toimitilojen vuokrat ovat pysyneet vakaina.”

keskittyvät ydintoimintoihin. Uusien liiketoimintamahdollisuuksien hyödyntäminen ja kokonaisvaltainen laadunhallinta tuleekin olemaan yksi tulevaisuuden menestystekijä.

Spondassa on käytössä huoltokirjojen ja kunnossapidon järjestelmä, jossa määritetään kiinteistökohtaiset huoltotoimenpiteet ja pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmat. Sähköinen huoltokirja on lähes jokaisessa Spondan kiinteistössä. Huoltokirja on päivittäisen huollon apuväline ja siihen kirjataan viikko-ohjelma ja huoltosuunnitelmat. Sinne dokumentoidaan myös kiinteistöön liittyvä huoltotoiden toteutuminen, ohjaus ja seuranta.

Sponda ja energiayhtiö E.ON Finland Oyj solmivat ns. kokonaispalvelusopimuksen sähkönhankinnasta vuonna 2003. Sopimus oli ensimmäinen laatuaan Suomessa. Palvelusopimuksen etuja ovat kokonaislaskutuspalvelu ja vakaa hintataso. Spondan asiakkaat voivat maksaa sähköenergian ja sähkön siirtopalvelun yhdellä laskulla. He voivat näin hyödyntää sähkösalkkupalvelun mahdollistaman yhteishankintavolyymien.

EPRA Eurooppa<sup>1)</sup>, Sponda ja HEX pörssi-indeksit



<sup>1)</sup> EPRA (European Public Real Estate Association) -indeksi mittaa 79 eurooppalaisen listatun kiinteistösijoitusyhtiön kokonaistuotannon kehitystä. Indeksiperustuu 1000 indeksipisteeseen 31.12.2002.

Lähde: EPRA, HEX ja Catella Kiinteistö- konsultointi, kevät 2004

# Sponda Oyj

## VUOKRAUSTOIMINNAN KATE

Me	2003	2002
Liikevaihto	100,4	100,7
Ylläpitokulut	-24,3	-25,8
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>76,1</b>	<b>74,9</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-14,6	-15,8
<b>Bruttokate</b>	<b>61,5</b>	<b>59,1</b>

- ■ Sponda Oyj on erikoistunut pääkaupunkiseudun toimitilakiinteistöihin. Spondan kiinteistö pääoman markkina-arvo on 1,2 mrd euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 800 000 m<sup>2</sup>. Sponda on Helsingin Pörssin suurin kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön henkilöstömäärä oli vuoden 2003 lopussa 52.

### TOIMINTA-AJATUS, VISIO JA STRATEGIA

Spondan tavoite on olla alansa luotettavin ja osaa-  
vin yritys, joka tarjoaa asiakkaalle toimivan asia-  
kassuhteen. Spondan toiminta-ajatuksena on ke-  
hittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä  
toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset  
asiakkaan menestykselle. Painopisteenä ovat suu-  
ret kiinteistökokonaisuudet, joita ovat City-Center  
ja Havis Business Center Helsingin kantakaupun-  
gissa, Upseerin Avec Espoossa ja Honkatalo Van-  
taalla.

Sponda menestyy yhdessä asiakkaansa kanssa. Kil-  
pailuetu on toimintatapa yhden luukun periaat-  
teella. Kiinteistöpäällikkö on asiakkaan yhteistyö-  
kumppani kaikissa toimitilaa koskevissa asioissa,  
olipa kysymyksessä tilojen markkinointi, solmitta-  
vat sopimukset, korjaukset tai kiinteistön peruspal-  
velut. Kiinteistöpäällikön kokemusperäinen tieto  
asiakkaan liiketoiminnan toimitiloille asettamista  
vaatimuksista kasvaa. Tehokkaasti toimiva toimi-  
tilaympäristö lisää asiakkaan työntekijöiden viihty-  
vyyttä ja liiketoiminnan kannattavuutta. Spondan  
suuret kiinteistökokonaisuudet mahdollistavat toi-  
mintaympäristön kehittämisen yhteistyössä alan  
muiden toimijoiden kanssa.

### TOIMINTA-ALUE

Sponda on valinnut painopistealueekseen pääkau-  
punkiseudun toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiin-

### KIINTEISTÖPÄÄOMAN MUUTOSTEN VAIKUTUS BRUTTOKATTEESEEN 2003

Me	Myydyt kiinteistöt	Ostetut kiinteistöt
Liikevaihto	0,6	0,2
Ylläpitokulut	-0,1	0,0
Poistot	0,0	-0,1
<b>Bruttokate</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>



► SPONDAN KIINTEISTÖT yhteensä 1.1.–31.12.2003, Me



	Yhteensä	k	p	l	m
Vuokratuotot	100,4	50,9	21,8	17,7	10,0
Ylläpitokulut	-24,3	-12,0	-5,3	-4,9	-2,1
Nettovuokratuotot	76,1	38,9	16,5	12,8	7,9
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.2002	1 028,8	601,0	210,8	143,6	73,4
Keskeneräiset kehitysprojektit	-19,7	-10,9	-3,7	-5,1	0,0
Investoinnit 2003	81,4	68,3	7,4	5,3	0,4
Myyntit 2003	-10,8	-5,2	0,0	0,0	-5,6
Poistot	-14,6	-6,9	-3,3	-3,0	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	1 065,1	646,3	211,2	140,8	66,8
Vuotuinen nettovuokratuotto / kirjanpitoarvo 31.12.2003	7,4%	6,5%	8,0%	9,1%	11,5%
Kiinteistöjen markkina-arvo 31.12.2003	1 241,1	734,3	252,9	170,0	83,9
Vuotuinen nettovuokratuotto / markkina-arvo 31.12.2003	6,4%	5,7%	6,6%	7,5%	9,2%
Uushankinnat	59,2	55,9	3,3	0,0	0,0
Rakentaminen	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Kunnossapito	14,2	5,4	3,1	5,3	0,4
Vuokralaisparannukset	6,0	5,0	1,0	0,0	0,0
Investoinnit	81,4	68,3	7,4	5,3	0,4
Kunnossapito (aktiivat)	14,2	5,4	3,1	5,3	0,4
Kunnossapito (tuloslaskelma)	4,6	2,5	0,8	1,0	0,3
Yhteensä	18,8	7,9	3,9	6,3	0,7
Vuokralaisparannukset (aktiivat)	6,0	5,0	1,0	0,0	0,0
Vuokralaisparannukset (tuloslaskelma)	1,0	0,6	0,2	0,1	0,1
Yhteensä	7,0	5,6	1,2	0,1	0,1

# Sponda Oyj

► teistöt. Yhtiön vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 800 000 m<sup>2</sup> ja noin 90% nettovuokratuotoista tulee pääkaupunkiseudulta. Kiinteistöjä Spondalla on pääkaupunkiseudulla yhteensä 70, joista 23 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Spondan kiinteistöt sijaitsevat kaupallisesti ja liikenteellisesti hyvillä paikoilla.

Spondan ydintoiminta on toimintaympäristön tarjoaminen asiakkaille. Toimintaympäristön kilpailukykyä lisäävät kiinteistön palvelut, muut toimi-

## ”Asiakkaiden mielikuva Spondasta on kehittynyt positiiviseen suuntaan.”

jat kiinteistössä, liikenneyhteydet ja lähialueen tarjoamat palvelut. Viihtyisyyteen vaikuttavat hyvin hoidetun kiinteistön lisäksi lähialueen siisteys ja turvallisuus, valoisuus ja kulkureitit.

### SPONDAN LIIKETOIMINTA-ALUEET

Spondan liiketoiminta on jaoteltu kiinteistötyypin perusteella kolmeen alueeseen: toimistot, liiketilat ja logistiikkatilat. Alueellinen jako käsittää

Helsingin Kantakaupungin, Pääkaupunkiseudun, joka tarkoittaa Helsingin reuna-alueita, Espoota ja Vantaata, ja Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöt. Alueellinen jako pitää sisällään myös alueen Muu Suomi, joka käsittää pääkaupunkiseudun ulkopuolella oleva kiinteistöt.

### SUURET KOKONAISUUDET

Sponda on valinnut 4 suurta kiinteistökokonaisuutta kehityskohteiksi. City-Centeriin kuuluvat ns. Makkaratalo ja Aleks-Hermes. Havis Business Center sijaitsee Kauppatorin välittömässä läheisyydessä, Unioninkadun, Eteläisen Makasiininkadun ja Fabianinkadun rajoittamassa korttelissa. Havis Business Centeriä uudistetaan parhaillaan monen käyttäjän kohteeksi. Espoossa Leppävaaran aseman läheisyydessä sijaitsee Upseerin Avec, joka on toimistokeskus liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Suur-Leppävaara on yksi Espoon kehittyvistä kohteista, jonne pääsee helposti sekä kaupunkijunalla että Länsiväylää ja Kehätietä pitkin. Logistiikkakeskus Honkatalo Hakkilassa tarjoaa sekä toimivat toimistotilat että suuret logistiikkatilat laajoine pysäköinti- ja lastausalueineen. Hakkila

### TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE 31.12.2003

Kiinteistön tyyppi	%	Liiketoiminta-alue	%
Toimisto	87,9	Helsingin kantakaupunki	89,3
Liiketila	93,6	Pääkaupunkiseutu	86,0
Logistiikka	89,7	Pääkaupunkiseudun logistiikka	86,7
		Muut	94,4
Keskiarvo	88,6	Keskiarvo	88,6

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

sijaitsee edullisessa paikassa myös tulevaisuutta ajatellen, sillä liikenneyhteydet tulevaan Vuosaa-  
ren satamaan ovat hyvät.

#### SIJOITUSKIINTEISTÖT

Suurten kokonaisuuksien lisäksi Spondalla on yksittäisiä sijoituskiinteistöjä, jotka ovat tärkeä osa yhtiön kiinteistö pääomaa. Helsingin keskustan parhailla liikepaikoilla sijaitsevat Bensowin talo, Innotalo, Seurahuoneen talo ja 4 kiinteistöä Mannerheimintien alussa. Niiden ja noin 20 muun kantakaupungin kiinteistön hoidossa voidaan läheisesti sijainnista hyötyä esimerkiksi huoltopalvelujen

ostossa. Suuruudesta on etua myös yksittäiselle asiakkaalle.

Pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöt sijaitsevat Espoossa ja Helsingin esikaupunkialueilla. Tuleva Suur-Leppävaara on yksi Espoon nopeimmin kasvavista alueista ja Spondan kiinteistöt ovat strategisesti hyvillä paikoilla.

Spondan suurin logistiikkakeskus sijaitsee Vantaan Hakkilassa. Muualla Suomessa sijaitsevat logistiikkakohteet ovat mm. suuria jakelukeskuksia, joiden käyttöaste on korkea.

#### VUOKRATTAVA PINTA-ALA 31.12.2003 LIIKETOIMINTA-ALUETTAIN

	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
Helsingin kantakaupunki	243 016	30,0
Pääkaupunkiseutu	161 792	20,0
Pääkaupunkiseudun logistiikka	235 202	29,0
Muut	170 891	21,0
<b>Yhteensä</b>	<b>810 901</b>	<b>100,0</b>

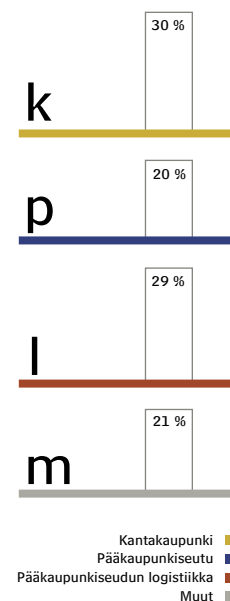
Todellisen vuokrattavan pinta-alan mukaan.

#### VUOKRATTAVA PINTA-ALA 31.12.2003 KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN

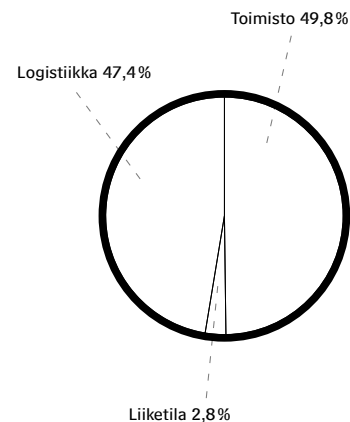
	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	%
Toimisto	403 816	49,8
Liiketila	22 851	2,8
Logistiikka	384 234	47,4
<b>Yhteensä</b>	<b>810 901</b>	<b>100,0</b>

Kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan.

#### Vuokrattava pinta-ala liiketoiminta-alueittain



#### Vuokrattava pinta-ala kiinteistötyypeittäin





## Spondan asiakkaat

HELSINKI • ESPOO • VANTAA

Spondan asiakaslähtöinen tapa toimia perustuu kiinteistöpäällikön ammattitaitoon ja pääkaupunkiseudun paikallistuntemukseen.

Spondalla on asiakkaita kaikilta toimialoilta. Kauppa-, pankki- ja sijoitustoiminnasta tulee lähes puolet vuokratuotoista. Seuraavina ovat logistiikka, rakentaminen ja liikenne, muut palvelut sekä tietoliikenne, media ja kustannustoiminta. Ravintola- ja majoitustoiminta, teollisuus, terveydenhuolto ja julkinen sektori -toimialoista tulevat jäljelle jäävät osuudet.

Sponda omistaa noin 800 000 m<sup>2</sup> toimisto-, liike- ja logistiikkatilaa pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2003

lopussa asiakkaita oli 626, sopimuksia 1 047 kappaletta ja sopimuskanta oli noin 406 milj. euroa.

### ERIKOKOISIA TOIMITILOJA SPONDAN ASIAKKAILLE

Asiakkaiden tilatarpeet vaihtelevat pienestä kioskista suuren yrityksen pääkonttoriin. Sponda pystyy tarjoamaan erikokoisia vaihtoehtoja Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Tunnettuudessa on vielä paljon parantamista, sillä vaikka Sponda on yksi suurimmista pääkaupunkiseudulla toimijoista, se





## UUSI TALOTEKNIikka 100-VUOTIAASEEN GRANIITTILINNAAN

Kiinteistöpäällikkö Mika Valtonen on ollut kiinteästi kehittämässä Seurahuoneen taloa Helsingin Kaivokadulla. Toimisto-osa on perusparannettu ja hotelli Seurahuoneelle suunnitellaan uudistuksia.

MV > ”100-vuotias graniittilinna on arkkitehti Armas Lindgrenin käsialaa. Puolet kiinteistön tiloista kuuluu hotelli Seurahuoneelle, toimisto-osa vie neljäsosan ja loput ovat liike- ja muuta tilaa. Vuoden 2001 peruskorjauksessa ajanmukaistettiin toimisto-osan talotekniikka. Kiinteistön kehittämisessä on tietyt rajoitteet – esimerkiksi suojellun rakennuksen julkisivua emme voi muuttaa. Tiloihin pystyttiin kuitenkin viemään uusi tekniikka vanhan rakennuksen hengen mukaisesti. Talotekniikkaan kuuluu mm. jäähdytys, koneellinen ilmanvaihto ja lämmöntalteenotto,” kertoo Mika Valtonen. ”Työskentelimme tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin museon kanssa, ja projekti oli minullekin mielenkiintoinen matka Suomen rakennushistoriaan.”

MV > ”HOK-Elanto -fuusion yhteydessä Elanto luopui Seurahuoneesta ja Sponda solmi Restel Oy:n kanssa 15 vuoden vuokrasopimuksen vuoden 2004 alusta. Hotelli on suhteellisen pieni, vain 118 huonetta. Kehitämme hotellia ja etenkin sen ravintola-liiketoimintaa yhdessä Restelin kanssa. Seurahuone on Helsingin vanhin hotelli, ja koko rakennus ja irtaimisto muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Se on kiinteistönä ainutkertainen, jonka kaltaista ei Suomessa ole, varsinkaan sijoituskiinteistönä.”

MV > ”Pohjakerroksen 600 m<sup>2</sup> on vielä hyödyntämättä, ja haluamme muuttaa ne liiketiloiksi. Kaavamuutos on vireillä ja odotamme asemakaavan vahvistusta. Sama koskee ylimmän kerroksen saunatiloja, joista on tarkoitus tehdä toimistoja. Liikenteellisesti kiinteistö sijaitsee loistavalla paikalla: aivan ydinkeskustassa ja linja-autoaseman ja rautatieaseman välissä.”

► tunnetaan huonosti kaiken kokoisen toimistotilan tarjoajana.

Upseerin Avec Espoon Leppävaaran aseman läheisyydessä on hyvä esimerkki siitä, kuinka Sponda on kehittänyt mittavasta, yhden käyttäjän kiinteistöstä toimivan monikäyttäjakohteen. Upseerin Aveciin rakennettiin uusi pääsisäänkäynti ja lisättiin kokoustiloja ja lounasravintola. Upseerin Avec tarjoaa toimistotilat ja peruspalvelut pienille ja keskisuurille yrityksille.

### ASIAKASKOKOUKSET OVAT LISÄNNEET

#### TYTYTYVÄISYYTTÄ

Vuoden 2003 aikana ovat asiakaskokoukset tulleet osaksi normaalia liiketoimintaa. Kaksi kertaa vuodessa asiakkaat, palvelutuottajat ja Spondan edustajat tapaavat toisensa ja miettivät yhdessä, miten

yhteistoimintaa voidaan kehittää. Asiakaskokoukset ovat alentaneet yhteydenottokynnystä ja asiakkaat ovat selvästi ilmaisseet, että tiedonkulku on parantunut. Kokouksissa asiakkaat tutustuvat myös palveluntuottajien henkilöstöön ja palaute, oli se sitten positiivista tai negatiivista, voidaan antaa suoraan työn tekijälle.

Sponda tekee asiakastytyväisyystutkimuksen keran vuodessa ja viime syksyn tulokset osoittivat parannusta kaikilla tutkituilla osa-alueilla. Asiakkaat olivat edellistä vuotta tyytyväisempiä tiloihin, palvelutuottajiin ja Spondan kiinteistöpäälliköihin. Lisäksi asiakkaiden mielikuva Spondasta yrityksenä oli kehittynyt neutraalista positiiviseen suuntaan. Tutkimuksen teki Kiinteistötalouden Instituutti (KTI) ja vertailuun osallistui 17 kiinteistöalalla toimivaa yritystä. Kokonaistyytyväisyydessä

vuokranantajaan Sponda sijoittui vertailussa 2. sijalle (sija 4 vuonna 2002).

Vuosi 2004 tulee olemaan tehostetun asiakassuhde-toiminnan vuosi. Kiinteistöpäällikön rooli on ratkaiseva ja sen osoitti myös asiakastyytyväisyystutkimus. Säännöllisten asiakaskokousten lisäksi asiakas saa Spondan asiakaslehden kahdesti vuodessa, uuden asiakkaan viihtyvyyttä seurataan, asiakkaille kerrotaan Spondan kuulumisista ja Spondanet-extranet -järjestelmä mahdollistaa pikaiset yhteydenotot arkipäivän ongelmatilanteissa.

#### ASIAKKAIDEN TOIMIALAJAKAUMA

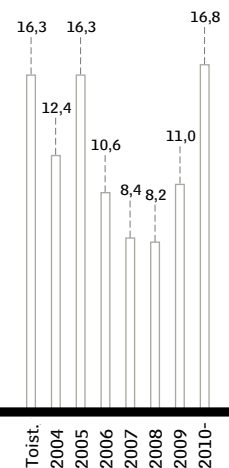
Toimiala	%-osuus vuokratuotosta
Kauppa	29
Pankki/Sijoitus	18
Rakentaminen/Logistiikka/Liikenne	11
Muut palvelut	10
Tietoliikenne/Media/Kustantaminen	8
Majoitus- ja ravitsemistoiminta	7
Teollisuus/Valmistus	6
Terveystieteet/Koulutus	5
Julkinen sektori	5
Energia	1
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>

Vuoden 2004 tavoitteena on saada entistä parempi kokonaisnäkemys asiakaskunnasta ja varmistaa, että tiedot asiakkuuksista ovat nopeasti saatavilla ja käytettävissä. Tätä tavoitetta palvelee mm. asiakastietohallinnan kehittäminen. Yli 600 asiakkaan ja satojen potentiaalisten asiakkaiden ja tilahakujen tietojen ajantasaistaminen on vaativa projekti. Asiakkaat ja Sponda hyötyvät siitä, että myös tulevaisuuden tilatarpeet ovat tiedossa ja suunnittelu voidaan aloittaa ajoissa.

#### UUSVUOKRAUSTIIMI KOORDINOI VUOKRAUSTOIMINTAA

Uusvuokraustiimi USVA on toiminut vuoden verran kiinteistöpäälliköiden tukena ja tilahakujen koordinoijana. USVA keskittyy lähinnä kiinteistövälittäjien ja potentiaalisten asiakkaiden hyvään palveluun. USVA tarjoaa asiakkaalle yhdellä yhteydenotolla tiedot kaikista tilavaihtoehdoista ja lähettää myös materiaalit keskitetysti ja viivytyksettä. Laadukkaasta ja kattavasta esitemateriaalista saatu palaute on ollut yksinomaan positiivista.

#### Vuokrasopimusten erääntyminen, %



# k

## VUOKRAUSTOIMINNAN KATE, Me

	2003	2002
Liikevaihto	50,9	51,3
Ylläpitokulut	-12,0	-12,7
Nettovuokratuotot	38,9	38,6
Poistot ja arvonalentumiset	-6,9	-8,1
Bruttokate	32,0	30,5





## Helsingin kantakaupunki

### YDINKESKUSTA • HELSINGIN KANTAKAUPUNKI

Helsingin kantakaupunki säilyttää vetovoimansa ja sen osuus Spondan nettovuokratuotoista on yli puolet.

Spondan liiketoiminta-alue Kantakaupunki käsittää yhteensä 23 kiinteistöä. Kantakaupungin kiinteistöt sijoittuvat ydinkeskustaan, Erottajan alueelle, Havis Business Centeriin Kaartinkaupungissa ja Lönnrotin- ja Kalevankadulle Kampissa.

Kantakaupungin osuus Spondan kiinteistöpääoman nettovuokratuotoista oli 51 % ja vuokrattava pinta-ala oli 30 % Spondan vuokrattavista neliöistä. Taloudellinen vuokrausaste oli 89,3 %.

### YDINKESKUSTAN VUOKRAUSTILANNE TYYYDYTTÄVÄ

Ydinkeskustassa varsinkin liiketilojen vuokraustilanne on hyvä. Mannerheimintie 2, 4 ja 6 kiinteistöissä liiketila on kysyttyä, mutta toimistotilaa on tarjolla. Toimistotiloja on jonkin verran vapaina ydinkeskustan kiinteistöissä, jotka vaativat peruskorjausta. Sponda pyrkii tekemään korjaukset ja muutostyöt asiakkaan tarpeiden ja toivomusten mukaan. Vuokraamis päätöksen teko on selvästi





## HAVIS BUSINESS CENTERISTÄ KAARTINKAUPUNGIN ELÄVÖITTÄJÄ

Yksi Spondan domaineista on Havis Business Center, jonka muodostavat Unioninkatu 18, 20, 22 ja 24 sekä Fabianinkatu 19, 21 ja 23. Kiinteistöpäällikkö Eino Karhapää vastaa kiinteistökokonaisuuden kehittämisestä.

E K > ”Havis Business Centerin kehittäminen vaatii koko työpanokseni, sen verran haastava tehtävä tämä yli 40 000 m<sup>2</sup>:n kortteli on. Havis Business Center on ollut yhden käyttäjän hallussa ja uudistaminen monikäyttäjakohteeksi vaatii erilaisia teknisiä ratkaisuja. Uudistamisen 1. vaihe on Palace Ravintoloitten kanssa aloitettava projekti, joka käsittää noin 3 000 m<sup>2</sup> suuruiset tilat. Suunnitelmien mukaan entinen pankkisali muutetaan ravintolaksi, jossa voidaan pitää noin 1 000 henkilön banketteja, yhtiökokouksia ja suuria seminaareja. Päivisin tila on lounasravintola, jossa on myös à la carte -puoli. Unioninkadun ja Pohjoisen Makasiininkadun kulmaan tulee bistro-tyyppinen ravintola, joka on avoinna aamusta iltaan. Rakennustyöt aloitetaan maaliskuussa ja yleisölle ravintolat avataan syksyllä,” sanoo Eino Karhapää.

E K > ”Lisäksi saamme rakennettua entisen lounasravintolan paikalle 7. kerrokseen toimistotiloja. Katutason ravintola on ollut Spondan suunnitelmassa alusta alkaen ja Palace kiinnostui yhteistyöstä. Esisopimus Palacen kanssa solmittiin joulukuussa. On erittäin hyödyllistä, että olemme voineet suunnitella projektia yhdessä loppukäyttäjän kanssa. Haluamme lisää elämää Havis Business Centerin alueelle ja Palace tasokkaana alan ammattilaisena sopisi kohteemme ravintolayrittäjäksi. Heillä on vaativan gourmet-puolen lisäksi kokemusta lounasravintolasta ja kokoustoiminnasta”, toteaa Karhapää.

► hidastunut ja pienemmistä toimitiloista on enemmän kysyntää. Vuokratasossa ei vuoden aikana ole tapahtunut huomattavia muutoksia. Hauki-korttelissa, Eteläesplanadi 22 on toimistotilaa vapaana. Keskuskatu 1 B ja Korkeavuorenkatu 45 ovat täyteen vuokratut. Korkeavuorenkadun liiketiloissa Ristorante Gastone ja harrastuskirjoihin keskittynyt Hobboks ovat uusia yrittäjiä täysin korjatuissa liikehuoneistoissa.

Erottajankatu 5 ja 7 toimistotalot ja katutason myymälät ovat täyteen vuokratut. Iso Roobertinkatu 21–25 kiinteistö on muutamaa kellaritilaa lukuun ottamatta täyteen vuokrattu. Kellaritiloista kunnostettiin muusikoille 15 äänieristettyä harjoittelutilaa, joiden vuokrauksen hoitaa Bänditali Oy.

Pysäköintitilanne on kantakaupungissa hyvä. Kasarmintorin pysäköintilaitoksen valmistuttua alueella on paikkoja noin 3 600. Erottajan pysäköintiin mahtuu 600 ajoneuvoa, Kasarmintorille 400, Kaisa Paikoitukseen 390, Kluuviin 720, Forumiin 1 000 ja Elieliin 490. Toimivat pysäköintitilat lisäävät keskustan kiinteistöjen vetovoimaa ja asiakaskäyntejä alueen liikkeissä.

### HAVIS BUSINESS CENTERISTÄ TULEE KAARTINKAUPUNGIN ELÄVÖITTÄJÄ

Havis Business Center on yksi Spondan suurista kehityskohteista. Se sijaitsee Kauppatorin Havis Amanda -patsaan tuntumassa Unioninkadun ja Fabianinkadun välissä. Tavoitteena on tarjota keskisuurille ja pienille yrityksille toimitilat keskeltä kantakaupunkia vaihtoehtona kehäteiden

businessparkeille. Kaartinkaupungissa on 12 600 työpaikkaa ja esimerkiksi lounasmyynti on vuositasolla lähes 20 milj. euroa. Palvelutarjontaa halutaan kehittää siten, että alueelle tulisi lisää yrittäjiä, esimerkiksi pesula, partureita, kampaajia, kuntosali ja vaikkapa toimistohotelli. Palveluita, joita ihmiset päivittäin tarvitsevat, ei ole tarpeeksi. Läheinen Kauppatori, Vanha Kauppahalli ja Esplanadin puisto lisäävät alueen viihtyisyyttä. Havis Business Centerin alustava suunnittelutyö on käynnissä ja valmistuu kevään aikana.

Havis Business Centerissä on tilaa noin 42 000 m<sup>2</sup>. Suurimmat vuokralaiset ovat Sampo Pankki, Palace Ravintolat ja Mandatum Pankki. Entiseltä päävuokralaiselta Sampo Pankilta on vapautunut tilaa. Palace Ravintoloiden kanssa on solmittu esisopimus osasta pankkikäytössä olleista tiloista. Entinen pankkisali muuttuu syksyllä 2004 bankettisaliksi, jossa voidaan järjestää noin 1 000 hengen tilaisuuksia. Päivisin tila toimii lounasravintolana. Osa tiloista rakennetaan kokous- ja neuvotteluhuoneita. Unioninkadun ja Pohjoisen Makasiininkadun kulmaan avataan bistro-tyyppinen ravintola.

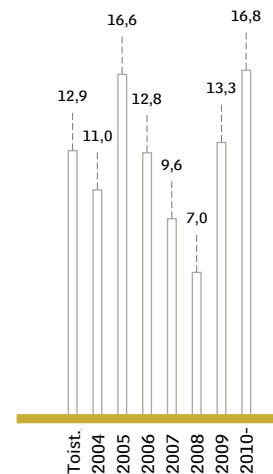
Havis Business Centeriin kuuluvan Unioninkatu 18:n vuokralaisista Valtion Pukutehdas, Salon Duessa ja kahvila Renaissance muuttavat takaisin peruskorjatun kiinteistön liikehuoneistoihin. Fabianinkatu 23:n toimistotalossa sijaitsevat Mandatum ja Spondan pääkonttorit sekä Sampo Pankin yritys- ja henkilöasiakaskonttorit.

#### KESKUSTAKIINTEISTÖISSÄ TARJOLLA TOIMISTOTILAA

Sponda omistaa Kampin alueella sijoituskiinteistöjä, joissa toimistotilaa on jonkin verran tarjolla, mutta katutason liiketilat on melkein kaikki vuokrattu.

Sponda omistaa täyteen vuokratun Innotalon, jonka asiakas on Patentti- ja rekisterihallitus. Lönnrotinkatu 28 on täyteen vuokrattu ja Vanhajämerässä Lönnrotinkatu 27:ssä on jonkin verran tyhjää toimistotilaa. Liiketilat ovat vuokratut. Kalevankatu 30:n vuokraustilanne on kohtuullinen, ja peruskorjattu Lönnrotinkatu 13 on täyteen vuokrattu.

#### Vuokrasopimusten erääntyminen % **k**



Kiinteistöpääliikkö huolehtii siitä, että Spondan kiinteistöt ovat hyvässä kunnossa sisältä ja ulkoa.



p

VUOKRAUSTOIMINNAN KATE, Me

Liikevaihto

Ylläpitokulut

Nettovuokratuotot

Poistot ja arvonalentumiset

Bruttokate

2003

21,8

-5,3

16,5

-3,3

13,2

2002

19,2

-5,6

13,6

-3,0

10,6



## Pääkaupunkiseutu

### ESPOO • VANTAA • HELSINGIN ESIKAUPUNKI

Spondan pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöt sijaitsevat pääosin kasvukeskuksissa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Spondan liiketoiminta-alue Pääkaupunkiseutu käsittää 23 toimisto- ja liikekiinteistöä tulevassa Suur-Leppävaarassa, Espoossa ja Helsingin esikaupunkialueella. Suur-Leppävaaran käsittävä Espoon eteläosien yleiskaavaluonnos tulee nähtäväksi kevään 2004 aikana ja lopullisen yleiskaavan hyväksyy Espoon kaupunginvaltuusto.

Pääkaupunkiseudun osuus Spondan kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotoista oli 22 % ja vuokrattavi-

en neliöiden määrä oli 20 % Spondan vuokrattavista neliöistä. Taloudellinen vuokrausaste oli 86,0 %.

#### UPSEERIN AVEC SIJAITSEE KEHITTYVÄSSÄ SUUR-LEPPÄVAARASSA

Suur-Leppävaarassa sijaitseva Upseerin Avec Upseerinkatu 1–3:ssa ja viereinen Komentajankatu 5 muodostavat yhdessä toimistokeskuksen, jonka pinta-ala on yli 24 000 m<sup>2</sup>. Komentajankatu 5 on kokonaan vuokrattu Eltel Networks Oy:lle.

Upseerin Avec, Upseerinkatu 1–3, Espoo. Upseerin Avec peruskorjattiin monikäyttäjäksi, ja toimitilojen markkinointi lähti hyvin käyntiin. Kiinteistöpäällikkö Marja Latvala (vas.) ja kiinteistöassistentti Minna Karhu ovat mukana rakentamassa kohteen toimintaympäristöä.





## UPSEERIN AVECIIIN ON HYVÄ TULLA JA SIELLÄ ON HYVÄ OLLA

Upseerin Avec on suuri toimistokiinteistö Leppävaaran aseman vieressä, Kehä I:llä Turun moottoritien ja Vanhan Turuntien välissä. Kiinteistöpäällikkö Marja Latvala on ollut mukana Upseerin Avecin identiteetin rakentamisessa alusta alkaen.

**ML >** ”Leppävaara on Espoon kehittyvin alue ja kauppakeskus Sellon valmistuminen vuoden kuluttua lisää Upseerin Avecin vetovoimaa entisestään, sillä tänne on tunnuslauseemme mukaisesti hyvä tulla ja täällä on hyvä olla. Kiinteistön vapaututtua Nokian käytöstä vuonna 2001 on ollut haastavaa ja mielenkiintoista aloittaa Upseerin Avecin identiteetin rakentaminen yhden käyttäjän kiinteistöstä monikäyttäjakohteeksi eri kokoisille yrityksille,” sanoo Marja Latvala.

**ML >** ”Kiinteistön muutostöissä uusittiin sisääntulo ja ala-aula ja rakennettiin neuvottelutilat kaikkien käyttöön. Olemme kehittäneet palvelutarjontaa: nyt saatavilla olevat aulapalvelut, neuvottelutilat ja kokouspalvelut, henkilöstöravintola ja yksityinen kuntosali lisäävät kohteen houkuttelevuutta. Toivonkin, että edustava ala-aula ja henkilöstöravintola muodostuvat talon sydämeksi ja kohtauspaikaksi. Asiakkaat ovat yhtä lukuun ottamatta kaikki melko uusia.” Upseerin Avecissa on pidetty asiakaskokouksia ja näistä saatu palaute on Marja Latvalan mukaan ollut pääsääntöisesti positiivista.

**ML >** ”Upseerin Avec on oikein lempilapseni. Tuntuu että meillä on kiinteistön asiakkaiden kanssa henkilökohtainen vuorovaikutus, sillä olen ollut mukana koko asiakassuhteen elinkaaren ajan. Haluan rakentaa välittömän ja suoran kontaktiin asiakkaisiini, jotta voimme keskustella yrityksen tilatarpeista ja kehittää yhdessä kiinteistön toimintaa,” sanoo Marja Latvala.

### ► Kiinteistökokonaisuuteen kuuluu myös erillinen pysäköintitalo.

Upseerin Avecin tehostunut markkinointi lähti käyntiin keväällä ja vuoden lopussa noin puolet toimistotiloista oli vuokrattu. Kiinteistökokonaisuudelle syntyi oma identiteetti ja nimi. Markkinointia tehostettiin omilla kotisivuilla. Erinomaiset liikenneyhteydet ja sijainti Espoon nopeimmin kehittyvässä aluekeskuksessa lisäävät kohteen vetovoimaa.

Tuleva Suur-Leppävaara ulottuu Vermosta Espoon Pitkäjärvelle ja Laajalahdesta Vantaan rajalle. Väestömäärän odotetaan nousevan lähivuosikymmenien aikana 60000:een. Leppävaarasta on muodostumassa joukkoliikenteen tärkeä solmu-

kohta. Upseerin Aveciin pääseeekin bussilla ja junalla. Viime vuonna aloitettu non-stopina kulkeva ja poikittaisliikennettä hoitava Jokerilinja pysähtyy kiinteistön eteen. Omalla autolla liikkuvalla on tarpeeksi pysäköintitilaa. Leppävaaran aseman viereen valmistuu syksyllä 2005 kauppakeskus Sello ja Espoon kaupungin julkiset palvelut ovat myös saatavilla Leppävaarassa.

Upseerin Avecin toimitilojen koot vaihtelevat parista sadasta neliöstä useaan tuhanteen. Viime syksynä valmistuneessa uudistusprojektissa toimitiloihin asennettiin korkealuokkaiset tietoliikennekaapeloinnit. Aulapalvelun lisäksi kiinteistöön rakennettiin kokous- ja koulutustilat, lounasravintola ja kuntosali.

Asiakkaita on vuoden aikana tullut useita ja tärkeä valintakriteeri on ollut sijainti ja kehittyvän aluekeskuksen edut.

#### SPONDALLA ON PÄÄKAUPUNKISEUDULLA USEITA SIJOITUSKIINTEISTÖJÄ

Toimistokiinteistöjen tarjonta pääkaupunkiseudulla ylittää kysynnän, mutta liiketilat kiinteistöissä ovat pääosin vuokratut.

Spondan sijoituskiinteistöt tulevan Suur-Leppävaaran alueella ovat Leppävaarassa, Mäkkylässä ja Kilossa. Mankkaalla Sponda omistaa kaksi toimistokiinteistöä Sinikalliontiellä ja Sinimäentiellä, joista Sinikalliontiellä on puolet toimistotilasta vapaana. Toimistotalot Pihatörmä 1 ja Piispanportti 12 Kuitinmäen ja Piispankylän rajalla sijaitsevat Länsiväylän varrella, liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Kappelitie 8:n toimistotalo Lintuvaarassa on Weilin & Göösin täysin vuokraama.

#### TAPIOLAN KESKUSTASSA VUOKRAUSTILANNE ON HYVÄ

Sponda omistaa Tapiolan ydinkeskustassa toimistotalon Länsituulentie 7:ssä, jossa sijaitsee Huhtamäen pääkonttori. Länsituulentien kiinteistöä on peruskorjattu usean vuoden aikana. Spondan toi-

nen kiinteistö on Tapiolan Toimitalo, jossa ovat K-Supermarket Aslakki ja Eurokankaan myymälä. Sponda osallistui Tapiolan keskustan piha-alueiden ja aukoiden kunnostamiseen. Sponda on mukana Tapiolan keskeisten kiinteistöomistajien perustamassa Tapiolan Alueen Kehitys Oy:ssä, jonka tavoitteena on vauhdittaa alueen kehittämistä.

Sponda on hakenut omistamalleen kiinteistölle Pohjantie 14 kaavamutosta asuntotontiksi. Kaavan vahvistuttua Sponda myy kiinteistön.

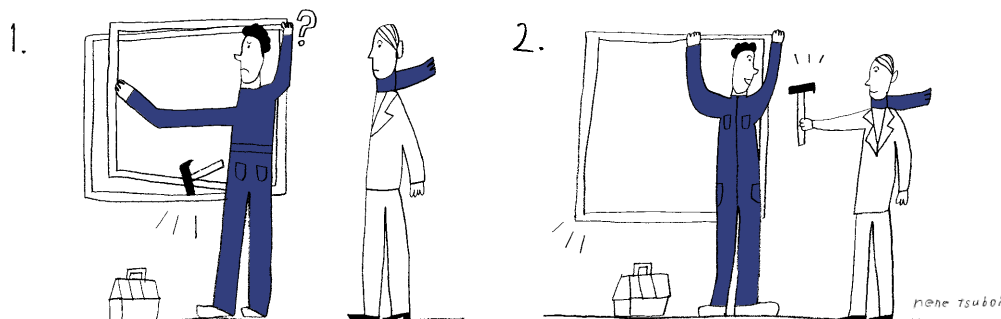
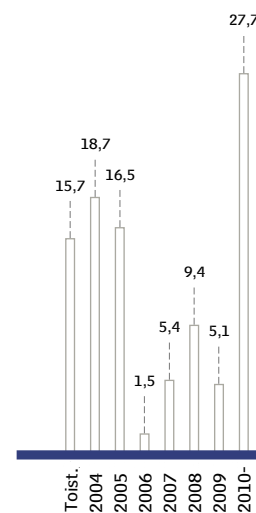
#### ITÄKESKUKSEN JA HELSINGIN ESIKAUPUNKIALUEIDEN KÄYTTÖASTE ON KORKEA

Helsingin Itäkeskuksessa vuokraustilanne on hyvä. Spondalla on kaksi toimistotaloa, joiden kummankin vuokrausaste on yli 90%. Kiinteistöt sijaitsevat kiinteässä yhteydessä Kauppakeskus Itäkeskukseen. Itäkadun kiinteistöissä on katutasossa liiketilaa noin 1 500 m<sup>2</sup> ja Turunlinnantiellä yli 1 500 m<sup>2</sup>. Puotinharjun Puhoksessa Itäkeskuksen vieressä on liiketilaa yli 3 000 m<sup>2</sup> ja se on täysin vuokrattu.

Kaupintie 3:ssa sijaitseva 44 000 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistö on kokonaan vuokrattu ja päävuokralainen on Sampo Pankki. Elannontien ja Ylä-Malmintorin toimistotalojen vuokraustilanne on hyvä.

Vuokrasopimusten eräytyminen %

p



VUOKRAUSTOIMINNAN KATE, Me  
Liikevaihto  
Ylläpitökulut  
Nettovuokratuotot  
Poistot ja arvonalentumiset  
Bruttokate

2003	2002
17,7	19,2
-4,9	-5,2
12,8	14,0
-3,0	-3,1
9,8	10,9





## Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöt

ESPOO • VANTAA • HELSINKI

Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöt sijaitsevat toiminnallisesti hyvillä paikoilla.

Spondan liiketoiminta-alue Logistiikkakiinteistöt käsittää yhteensä 21 kiinteistöä Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä. Merkittävät alueet ovat Hakkila ja Aviapolis. Hakkilassa sijaitsevat Vantaan Honkatalo, Santaradantie ja Heidehofintie. Aviapolikses- sa Sponda omistaa sekä varasto- ja toimistokiinteis- töjä että maa-alueita rakennusoikeuksineen. Spon- dan logistiikkakiinteistöissä toimii erikokoisia yri- tyksiä keskusliikkeistä pienempiin alan palveluita tarjoaviin yrityksiin.

Logistiikkakiinteistöjen osuus Spondan kiinteis- töpääoman nettovuokratuotoista oli 17% ja vuok- rattavan pinta-alan määrä oli 29% Spondan vuok- rattavista neliöistä. Taloudellinen vuokrausaste oli 86,7%.

### LOGISTIIKKAKIINTEISTÖT VAATIVAT TILAA YMPÄRILLEEN

Spondan logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääkau- punkiseudulla liikenteellisesti hyvillä paikoilla.

Köysikuja 1, Vantaa. Köysikujan tilat soveltuvat tavarankäsittelypalveluihin. Kiin- teistöpäällikkö Hanna Nurminen (vas.) ja kiinteistökirjanpitäjä Minna Riikonen huolehtivat kiinteistön asioista, ja työparin tiimityöstä on suurta hyötyä myös kustannusten seurannassa.





## SPONDA PYSTYY TARJOAMAAN VAIHTOEHTOJA

Kiinteistöpäällikkö Hanna Nurminen ja LP-Logistiikkapalvelut Oy ovat olleet asiakassuhteessa jo usean vuoden ajan ja tilaratkaisuja on mietitty yhdessä. LP-Logistiikkapalvelut on Postin tytäryhtiö ja hoitaa Köysikujan logistiikkatiloissa eri yritysten varastointi- ja tavarakäsittelyn. Toimitilat käsittävät 8 500 m<sup>2</sup>.

**HN >** ”Yhteistyömme sujuvuutta lisää se, että LP-Logistiikkapalvelut on osa Postin konsernia, ja Spondalla suurena yrityksenä on mahdollisuus tarjota eri vaihtoehtoja, kun esimerkiksi halutaan laajentaa toimintaa. Postin tytäryhtiötä onkin asiakkaina useassa Spondan kiinteistössä. Olen lisäksi saanut tutustua Postin logistiikkakeskuksen toimintaan Voutilassa ja oli hyödyllistä saada kokonaiskuva siitä, minkälaista toimintaa he harjoittavat,” sanoo Hanna Nurminen.

**HN >** ”LP-Logistiikkapalvelut varastoi ja käsittelee sekä erikoistuotteita että massatavaraa. Sijainniltaan Köysikuja on heille erinomainen, sillä se sijaitsee Vantaalla Vihdintien varrella. Meillä on pitkä asiakassuhde ja se mahdollistaa myös pitkäjänteisen tilojen suunnittelun mahdollisimman kustannustehokkaasti,” sanoo Hanna Nurminen.

**HN >** ”LP-Logistiikkapalvelujen edustajien kanssa on helppo neuvotella, sillä he ovat ammattitaitoista väkeä, joka tietää ja osaa määritellä tarpeensa. Sinne on kiva mennä, sillä olemme tulleet tutuiksi ja ilmapiiri on positiivinen ja ystävällinen. Asiakaskokouksissa tapaamme säännöllisesti myös palveluntuottajat ja mietimme, miten kehitämme toimintaympäristöä ja -tapoja.”

► Logistiikkakiinteistöjen ylläpidossa ja vuokrauksessa on tunnettava alan yritysten liiketoiminnan kiinteistöille ja niiden toimintaympäristöille asetamat vaatimukset. Perusasioita ovat riittävät liikkennöintialueet, varastotilojen vapaa korkeus, latiatkantavuus sekä lastauslaiturit ja -taskut. Myös toimisto- ja varastotiloja on oltava oikeassa suhteessa. Tilantarpeen painopiste on siirtymässä yhä suurempiin kokonaisuuksiin, sillä logistiikkaintegraattoritoiminta ja logistiikkapalveluyritykset lisääntyvät ja toiminnan tiloille asettamat vaatimukset muuttuvat.

### VANTAAN HAKKILA ON LOGISTINEN ALUE

Sponda omistaa Hakkilassa ja viereisessä Kuninkaalassa useita logistiikkakiinteistöjä. Monipuolisesta tarjonnasta ovat esimerkkeinä Alko Oy:n

pääkonttori ja keskusvarasto Heidehofintie 4:ssä sekä Heidehofintie 2:ssa mm. ACL-alkoholilaboratorio ja Valion hapatetuotanto. Santaradantiellä asiakkaana on Klippan Oy, joka valmistaa lasten turvaistuimia ja turvavöitä. Tuotanto-, varasto- ja toimistotilojen lisäksi Klippanilla on kohteessa koerata, jossa testataan tuotteiden toimivuutta ja turvallisuutta kolaritilanteissa. Lisää varastotilaa Klippan on vuokrannut Vantaan Honkatalosta.

Vantaan Honkatalon logistiikkakeskus osoitteessa Vanha Porvoontie 229 ja 231 sijaitsee erinomaisella paikalla, pääväylien vieressä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja tulevan Vuosaaren sataman puolella välissä. Yhteydet lentokentälle, satamaan ja pääväylille nostavatkin Hakkilan merkittäväksi logistiseksi alueeksi. Vantaan Honkatalon vuokrattavissa oleva

pinta-ala on tällä hetkellä 64 000 m<sup>2</sup>, ja vielä käyttämätön rakennusoikeus 39 500 kerrosneliometriä. Pinta-alaltaan 12 000 m<sup>2</sup>:n toimistorakennuksen julkisivun peruskorjaus valmistuu kuluvana vuonna, ja monipuolisine palveluineen se tarjoaa pääkonttoritason toimistotilat. Myös Vanha Porvoontie 231:n rakennusten julkisivujen ja lastauslaiturien peruskorjaus ja pihavalaistuksen parantaminen valmistuvat vuonna 2004. Vantaan Honkatalon logistiikkakeskukseen jo sijoittuneet yritykset tarjoavat esimerkiksi tullaus-, trukkiporjaus- ja henkilöstövuokrauspalveluita, monipuolisia toimistopalveluita sekä lasten päivähoitoa ja pesulapalveluita.

#### SPONDAN KOHTEITA KESKELLÄ AVIAPOLISTA

Sponda omistaa huomattavia maa-alueita ja kiinteistöjä myös Helsinki-Vantaan lentokentän vaikutusalueella Aviapoliksessa. Spondalla on alueella toimisto- ja logistiikkatilaa noin 31 000 m<sup>2</sup>, maa-alueita noin 141 000 m<sup>2</sup> ja vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta 93 000 m<sup>2</sup> – kaikki Aviapoliksen keskeisimmällä alueella Kehä III:n ja Lentosementin varrella. Alueelle pyritään yhteistyössä alueen muiden kiinteistöomistajien ja Vantaan

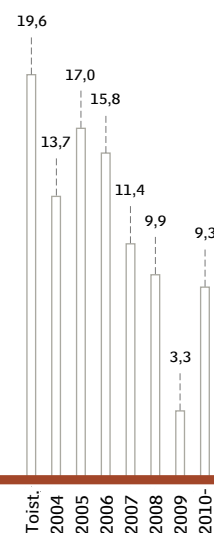
kaupungin kanssa saamaan lisää yrityksiä, työpaikkoja, asuntoja ja monipuolisia palveluita. Spondan omistamiin kohteisiin on mahdollisuus rakentaa lisää niin logistiikka-, toimisto- kuin liiketilaakin näkyville paikoille pääväylien varteen.

#### VUOSAAREN SATAMAA ODOTETAAN

Vuosaaren uuden ja nykyaikaisen kappaletavarasataman rakentaminen on alkanut. Tavaraliikenne Länsisatamasta ja Sörnäisten satamasta siirtyy Vuosaareen vuonna 2008. Sataman ja sen liikenneyhteyksien kanssa samanaikaisesti rakennetaan satama-alueeseen liittyvä laaja toimistojen, terminaalien ja teollisuustilojen yritysalue.

Vuosaaren satama muuttaa pääkaupunkiseudun logistiikan painopistealueita, vapauttaa nykyisiä satama-alueita uuteen käyttötarkoitukseen ja vaikuttaa siten myös näiden alueiden kaupunkikuvaan. Logistiikka-alan yrityksissä mahdollisia sijoittumis- ja investointipäätöksiä harkitaankin nyt pitempään tai jopa lykätään, kunnes Vuosaaren sataman yritysalueesta saadaan tarkemmat ja konkreettiset suunnitelmat.

Vuokrasopimusten erääntyminen %



Logistiikkakiinteistöjen käyttö on monipuolistunut, ja Sponda tarjoaa tavarajälleenkäsittelylle ja varastoinnille sopivat tilat.





## City-Center

### LIIKEHUONEISTOT • TOIMISTOT

City-Center on Spondan tärkein kehityskohde ja sen uudistustyön arvioidaan olevan valmis vuonna 2008. Spondan suunnitelman edellytyksenä on, etteivät mahdolliset suojelumääräykset estä City-Centerin uudistamista.

City-Centerin pinta-ala on noin 34 000 m<sup>2</sup> ja se nousee uudistuksen jälkeen yli 53 000 m<sup>2</sup>:iin. Toimisto- ja liiketilaa on kumpaakin yhtä paljon. Uudistustyöhön on varattu 100 miljoonaa euroa. Rakennusprojekti on osa Helsingin kaupungin keskustan elävöittämissuunnitelmaa. Koko alueen kaupalliset edellytykset paranevat, kun keskusta muuttuu jalankulkijaystävällisemmäksi.

### SUOMEN PARAS KAUPPAPAIKKA

City-Center sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa

vastapäätä Rautatieasemaa, metroaseman päällä ja lähellä linja-autoasemaa. City-Center on osa julkista jalankulkuverkkoa ja kymmenet tuhannet ihmiset kulkevat sen läpi päivittäin.

Suunnitelmien mukaan Keskuskatu muuttuu kävelykaduksi, ajorampit poistuvat ja huolto liikenne siirtyy maanalaiseen huoltotunneliin. Samassa yhteydessä City-Centerin 3. kerroksen paikoitusalue muuttuu liiketiloiksi.





## CITY-CENTERISTÄ SIISTI, VALOISA JA TURVALLINEN

Kiinteistöpäällikkö Timo Vihavainen vastaa Spondan tärkeimmän kehityskohteen City-Centerin toiminnasta.

TV > ”Kun Sponda osti City-Centerin eli Makkaratalon vuonna 1999, oli sen imago negatiivisempi kuin tällä hetkellä. Toronton matkalla näimme useita esimerkkejä siitä, kuinka monta kertaa suomalaisia kohteita suurempi liikekeskus oli siisti, turvallinen ja valoisa. Halusimme panostaa tähän myös City-Centerissä ja luoda viihtyisän toimintaympäristön asiakkaillemme: asensimme runsaasti valvontakameroita, kolminkertaistimme vartiointin, lisäsimme valoja ja siivouskertoja, kiillotimme messinkiosat ja poistimme ylimääräiset katustandit ja luvattomat mainokset. Nämä lääkkeet ovat tehonneet ja kantaneet hedelmää. Tämän ovat meidän asiakkaamme ja heidän asiakkaansa panneet kiitollisina merkille. Tämä työ on pitkäjänteistä, etenemme pienin askelin ja parannamme uskottavuutta ja tasoa,” sanoo Timo Vihavainen.

TV > ”City-Center on tunnettu koko Suomessa, joten tunnettuutta meidän ei tarvitse hankkia. Sponda haluaa tehdä tietäväksi, minkälaista tarjontaa City-Centerissä on ja miten mukava siellä on asioida. Haluamme kehittää City-Centeriä toimintaympäristönä ja parantaa sen imagoa vastaamaan ainutlaatuisia sijaintia. Hermes Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmassa tulee lisäämään City-Centerin vetovoimaa, pääseehän asemalta tulevaisuudessa kuivin jaloin Aleksille.”

TV > ”City-Center ei ole rinnastettavissa kauppakeskuksiin, koska koko Helsingin keskusta on tavallaan kauppakeskus, josta City-Center muodostaa osan. Alueella on tavarataloja, erikoisliikkeitä ja valtava ravintolamaailma: yhteensä noin 100 erilaista ravintolaa,” kertoo Timo Vihavainen.

### ► HERMEKSESTÄ TULEE OSA CITY-CENTERIÄ

Sponda osti joulukuussa 2003 Hermes-kiinteistön Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmassa 53 milj. eurolla. 8400 m<sup>2</sup>:n toimistotalo kuuluu Helsingin arvokiinteistöihin ja on kiinteässä yhteydessä City-Centeriin. Spondan tarkoituksena on jatkaa aloitettua tunnelin kauppakäytävää Aleksanterinkadulle niin, että eteläinen sisäänkäynti tulee Keskuskadun kulmaan.

Loppuvuodesta avattu 1100 m<sup>2</sup>:n tunnelikatu Asematunnelin tasolla on osa City-Centerin uutta ilmettä. Uusi liikekäytävä on ensimmäinen osa asematunnelia, joka on lämmin ympäri vuoden. Uusia liiketiloja on yhteensä 10, ja niiden koot vaihtelevat 20 m<sup>2</sup>:stä 125 m<sup>2</sup>:iin. Liukuportaat nou-

sevat ns. Saarisen talon kohdalla City-Centerin sisäpihalle Keskuskadun puoleiselle aukiolla.

### CITY-CENTERIN TOIMISTOTALO HYVÄSSÄ KUNNOSSA

Kiinteistö pysyy muuttumattomana toimistotilojen osalta. Heikki Castrénin ja Viljo Rewellin suunnitteleman ja vuonna 1967 valmistuneen City-Centerin kunto on hyvä ja toimistojen pohjaratkaisut ovat toimivia edelleen 2000-luvulla. Kiinteistö on rakennettu peruskallion päälle toisin kuin useat kiinteistöt Rautatietorin reunalla. Vapaana olevia toimistotiloja korjataan ja ne varustetaan nykyaikaisella talotekniikalla ja valmiuksilla. Samoin pintamateriaalit uusitaan.

### HUOLTOTUNNELIN RAKENTAMISPÄÄTÖS ODOTTAA KAAVAN VAHVISTUSTA

Koko suunnitelmalle tärkeän huoltotunnelin rakentamispäätös tehdään kaavan vahvistamisen jälkeen, ja kestää muutaman vuoden, ennen kuin rakennustyöt tulevat maan päälle. Keskuskadusta on tulossa aito kävelykatu, sillä huoltoliikenne siirtyy maan alle eikä autoliikennettä kadulla sallita. Helsingin keskustan elävöittämissuunnitelma on toiminut hyvin Pohjois-Espanadin kohdalla ja Keskuskatu on vilkkaana ostoskatuna luonteva jatko sille.

### LUONNONVALO TULEE CITY-CENTERIN UUSITTAVIIN LIIKEKERROKSIIN

Spondan tavoitteet City-Centerin uudistamisessa ovat valoisuus, turvallisuus, siisteys ja viihtyisyys. Uudistuvaan City-Centeriin luonnonvalo johdetaan aina tunneli- ja kompassitason liiketiloihin saakka. Tunnelitason käytävä levennetään yksikäytäväiseksi. Rakennustyöt alkavat keväällä 2004 ja käytävän keskiosassa olevat liikkeet muuttavat uusiin tiloihin.

Uudistuneessa City-Centerissä on viihtyisiä auki-oita tunnelitasolta katutasolle. Saarisen talo saa lasikatteen ja sen ympärille tulee avoin, torimainen tila. Näin ihmiset kulkevat City-Centerin sisällä aukiolta aukiolle.

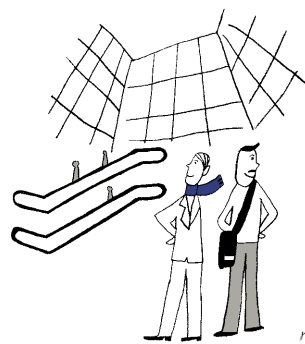
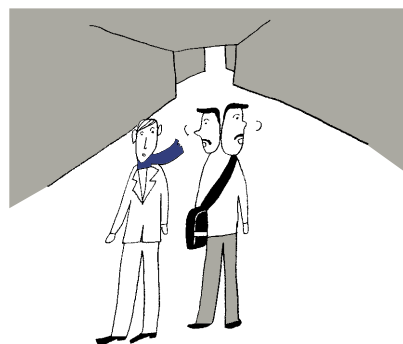
### CITY-CENTERISSÄ MENESTYVÄT PIENET JA SUURET YRITYKSET

City-Centerin liike- ja toimistokeskuksessa on jo nyt noin 100 erikokoista liiketoimintaa harjoittavaa yrittäjää, jotka tarjoavat kuluttajalle monipuoliset palvelut myös tulevaisuudessa. City-Center sijaitsee joukkoliikenteen solmukohdassa, jonka matkustajamäärät tulevat kasvamaan.

**”Joukkoliikenteen solmukohtana City-Center on kaupunkielämän keskusasema.”**

City-Center lisää valinnan mahdollisuuksia keskustassa yhdessä muiden alueelle tulevien kauppapaikkojen kanssa. Helsingin keskusta tarjoaa ostosmahdollisuuksien ja hyvien yhteyksien lisäksi monipuolisia ajanviettomahdollisuuksia. Siellä on museoitu, teattereita, elokuvateattereita ja viihtyisiä ravintoloita terasseineen. Nämä kaikki lisäävät keskustan vetovoimaa suhteessa Helsingin laitaluokkiin sekä Espoon ja Vantaan aluekeskuksiin. Kantakaupungin pysäköintitilanne on parantunut ja paikkoja on riittävästi. Pelkästään kantakaupungissa pysäköintipaikkoja on yhteensä noin 3 600.

Spondan periaatteet City-Centerin kehittämiseksi ovat valoisuus, turvallisuus, siisteys ja viihtyisyys.



nene tsukoi



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>HELSINGIN KANTAKAUPUNKI</b>												
1. Arkadiankatu 4–6	99,8%	99,7%	25 309	15 001	4 926	0	0	3 816	0	1 567	100,0%	1977
2. Bulevardi 1	87,5%	92,5%	6 197	3 841	1 086	0	0	643	0	627	100,0%	1890/1978
3. Erottajankatu 5	100,0%	100,0%	3 185	2 630	160	0	0	209	0	186	100,0%	1910
4. Erottajankatu 7	100,0%	100,0%	3 513	1 631	886	0	0	416	0	581	100,0%	1988
5. Eteläesplanadi 22	93,8%	94,9%	8 994	6 375	1 897	0	0	707	0	16	100,0%	1940
6. Iso Roobertinkatu 21–25	86,6%	93,5%	7 110	3 380	796	0	0	1 950	0	984	91,2%	1965/1984
7. Itälahdenkatu 20	70,9%	76,5%	4 579	0	0	4 061	0	0	0	518	100,0%	1964
8. Itälahdenkatu 22	0,0%	0,0%	6 183	4 764	0	0	0	354	0	1 065	100,0%	1975
9. Kaivokatu 12	97,0%	98,1%	10 777	2 664	1 537	0	0	0	5 760	816	100,0%	1911
10. CityCenter												
a. Kaivokatu 8	77,5%	84,8%	35 373	15 898	13 167	0	0	6 269	0	40	100,0%	1904/1964
b. Kaivokadun Tunneli	92,5%	97,4%	2 547	0	1 693	0	0	854	0	0	83,6%	1967
c. Aleksanterinkatu 19	100,0%	100,0%	8 386	5 495	1 978	0	0	483	0	430	100,0%	1898
11. Kalevankatu 30	87,4%	87,7%	3 697	3 151	226	0	0	316	0	5	100,0%	1928
12. Keskuskatu 1 B	100,0%	100,0%	2 997	1 967	735	0	0	296	0	0	100,0%	1920
13. Kluuvikatu 8	100,0%	100,0%	10 680	0	0	0	0	0	10 680	0	100,0%	1930
14. Korkeavuorenkatu 45	100,0%	100,0%	4 043	1 458	2 372	0	0	213	0	0	100,0%	1912/1984
15. Kumpulantie 11	100,0%	100,0%	15 422	11 105	0	0	0	4 317	0	0	100,0%	1991
16. Lönnrotinkatu 13	98,1%	99,2%	2 365	1 803	346	0	0	216	0	0	57,8%	1937/1963
17. Lönnrotinkatu 27	78,4%	78,2%	4 955	3 884	719	0	0	74	0	278	100,0%	1938
18. Lönnrotinkatu 28	100,0%	100,0%	2 728	2 242	0	486	0	0	0	0	100,0%	1938
19. Mannerheimintie 4	58,6%	62,3%	4 768	2 577	1 424	0	0	754	0	13	100,0%	1965
20. Mannerheimintie 6	100,0%	100,0%	3 856	1 219	2 156	0	0	440	0	41	100,0%	1870
21. Melkonkatu 26, Helsinki	0,0%	0,0%	6 327	1 284	0	0	1 106	3 937	0	0	100,0%	1982
22. Ratapihantie 11	99,4%	99,7%	15 373	12 070	1 133	170	0	1 112	0	889	100,0%	1989
23. a. Unioninkatu 18	0,0%	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	100,0%	1933
b. Unioninkatu 20–22	100,0%	100,0%	29 912	17 363	4 574	0	0	7 862	0	113	100,0%	1954/1969
c. Unioninkatu 24	2,6%	2,3%	3 817	2 688	315	0	0	814	0	0	100,0%	1890
d. Fabianinkatu 23	79,1%	68,4%	5 104	3 829	0	0	0	1 275	0	0	100,0%	1960
<b>HELSINGIN KANTAKAUPUNKI</b>												
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>86,2%</b>	<b>89,3%</b>	<b>238 195</b>	<b>128 316</b>	<b>42 125</b>	<b>4 716</b>	<b>1 106</b>	<b>37 325</b>	<b>16 440</b>	<b>8 167</b>		



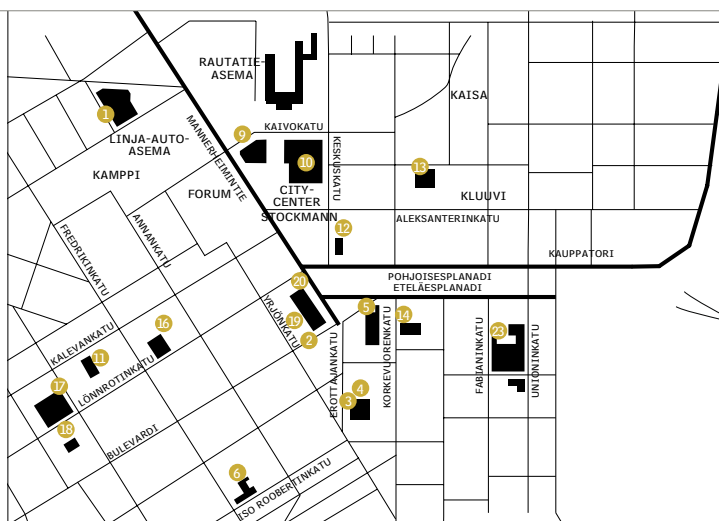
## P

## PÄÄKAUPUNKISEUTU

## Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

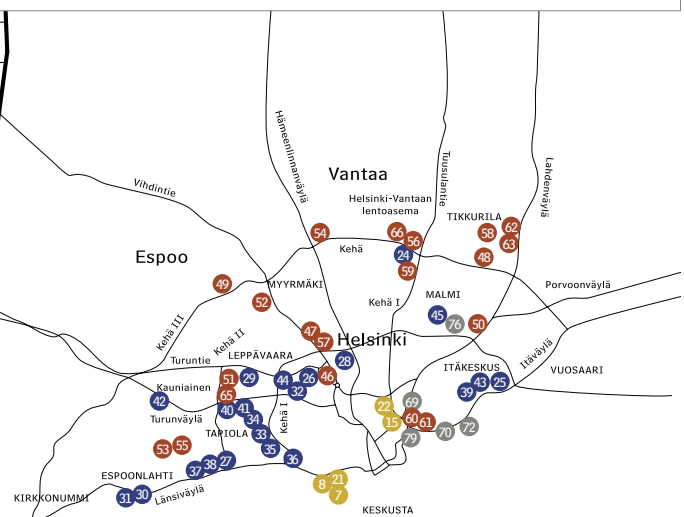
Kiinteistön osoite	Vuokrausaste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokraus- aste, %, e	Pinta-ala yhteensä	Vuokrattavan pinta-alan jakautuminen, m <sup>2</sup>								Omistussuosus	Rak.vuosi
				Toimisto	Liiketila	Logistiikka	Korkea- varasto	Varasto	Hotelli	Muut			
<b>ESPOO,VANTAA, HELSINGIN ESIKAUPUNKIALUE</b>													
24. Elannonatie 5, Vantaa	100,0%	100,0%	6951	4920	495	0	0	1332	0	205	100,0%	1991	
25. Itäkatu 11, Helsinki	96,7%	98,3%	8177	5708	1499	0	0	964	0	6	100,0%	1985	
26. Kalkkipellontie 4, Espoo	100,0%	100,0%	3894	3546	0	0	0	20	0	328	100,0%	1973	
27. Kappelitie 8, Espoo	100,0%	100,0%	2093	2093	0	0	0	0	0	0	100,0%	1988	
28. Kaupintie 3, Helsinki	100,0%	100,0%	44103	35704	0	0	0	904	0	7495	100,0%	1974/84/ 91/92	
29. Kilonkartanontie 3, Espoo	50,6%	51,4%	3613	1838	0	1775	0	0	0	0	100,0%	1984	
30. Kipparinkatu 2, Espoo	66,5%	68,3%	789	0	525	0	0	264	0	0	19,4%	1986	
31. Kivenlahdenkatu 1, Espoo	97,7%	97,9%	3670	2857	813	0	0	0	0	0	100,0%	1992	
32. Komentajankatu 5, Espoo	100,0%	100,0%	4415	4232	0	0	0	89	0	94	100,0%	1991	
33. Kulttuuritori, Espoo	100,0%	100,0%	1030	445	312	0	0	0	0	273	66,2%	1959	
34. Läkkipänpöytä 3, Espoo	86,9%	89,1%	3207	2003	1204	0	0	0	0	0	95,2%	1986	
35. Länsituulentie 7, Espoo	91,2%	94,7%	7809	2338	4968	0	0	230	0	273	100,0%	1979	
36. Miestentie 3, Espoo	77,0%	78,8%	5675	5675	0	0	0	0	0	0	100,0%	1984	
37. Pihatörmä 1, Espoo	73,8%	76,9%	16013	14135	1283	0	0	181	0	414	58,6%	1991/1998	
38. Piispanportti 12, Espoo	100,0%	100,0%	5065	4704	0	0	0	361	0	0	100,0%	1991	
39. Puotinharjun Puhos, Helsinki	100,0%	100,0%	3092	0	3092	0	0	0	0	0	20,4%	1984/1987/ 1990	
40. Sinikalliontie 10, Espoo	51,4%	50,4%	4280	4003	0	0	0	187	0	91	100,0%	1989	
41. Sinimäentie 14, Espoo	100,0%	100,0%	5966	4456	199	0	1042	0	0	269	100,0%	1980	
42. Tuomarilantie 19, Espoo	60,8%	64,9%	4565	4484	0	0	0	0	0	81	100,0%	1991	
43. Turunlinnantie 12, Helsinki	94,7%	95,6%	4564	2635	1757	0	0	0	0	172	100,0%	1985	
44. Upseerinkatu 1, Espoo	35,4%	37,6%	20101	15575	0	0	0	2157	0	2369	100,0%	1988	
45. Ylä-Malmintori 6, Helsinki	97,4%	99,0%	2724	1109	1047	0	0	469	0	100	100,0%	1989	
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU YHTEENSÄ</b>	<b>83,8%</b>	<b>86,0%</b>	<b>161792</b>	<b>122457</b>	<b>17192</b>	<b>1775</b>	<b>1042</b>	<b>7157</b>	<b>0</b>	<b>12169</b>			

HELSINGIN KANTAKAUPUNKI



© Genimap Oy, Lupa L5332/03

PÄÄKAUPUNKISEUTU, LOGISTIIKKAKIINTEISTÖT JA REUNA-ALUEET



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		
46. Atomitie 1, Helsinki	85,9%	86,3%	5852	1889	90	867	0	2739	0	267	100,0%	1972
47. Hankasuontie 13, Helsinki	97,4%	98,3%	9642	2432	0	0	2971	4239	0	0	100,0%	1961
48. Heidehofintie 2-4, Vantaa	75,0%	81,4%	27490	4234	0	2764	5744	8030	0	6719	100,0%	1981/1998
49. Juvan Teollisuuskatu 23, Espoo	100,0%	100,0%	14126	3115	0	0	9804	448	0	759	100,0%	1974
50. Kankiraudantie 6, Helsinki	100,0%	100,0%	6523	221	0	5230	1018	14	0	40	100,0%	1983
51. Karapellontie 4, Espoo	62,3%	62,9%	8309	3989	0	3988	0	0	0	332	100,0%	1961/1973
52. Köysikuja 1, Vantaa	97,4%	97,1%	12222	1010	0	0	10327	859	0	26	100,0%	1961
53. Matinpurontie 3, Espoo	100,0%	100,0%	2458	557	0	0	1745	0	0	156	100,0%	1974
54. Mestarintie 6, Vantaa	100,0%	100,0%	4632	1536	0	2994	0	0	0	102	100,0%	1991
55. Olarinluoma 14, Espoo	100,0%	100,0%	7776	3529	0	3469	0	248	0	530	100,0%	1987
56. Robert Huberin tie 2, Vantaa	76,5%	74,1%	6792	3054	535	0	3101	102	0	0	100,0%	1989
57. Ruosilantie 14, Helsinki	95,0%	92,7%	16537	4287	0	100	10820	731	0	599	100,0%	1974
58. Santaradantie 8, Vantaa	100,0%	100,0%	2663	296	0	0	2367	0	0	0	100,0%	1974
59. Sähkötie 1, Vantaa	100,0%	100,0%	11625	3000	0	0	8625	0	0	0	100,0%	1973
60. Työpajankatu 2, Helsinki	100,0%	100,0%	2721	512	0	0	1757	452	0	0	100,0%	1988
61. Vanha Talvitie 12, Helsinki	100,0%	100,0%	3648	545	0	0	2728	375	0	0	100,0%	1991
62. Vanha Porvoontie 231, Vantaa	63,2%	67,3%	35504	3023	0	0	21991	10491	0	0	100,0%	1972/1974/ 1999
63. Vanha Porvoontie 229, Vantaa	93,6%	91,2%	28398	13700	0	0	0	12594	0	2105	100,0%	1976
64. Virkatie 12-14, Vantaa	100,0%	100,0%	14797	259	0	0	11410	689	0	2439	100,0%	1972
65. Vitikka 6, Espoo	48,5%	44,3%	3980	251	0	0	3729	0	0	0	100,0%	1976
66. Äyrikuja 3, Vantaa	100,0%	100,0%	8985	499	0	0	0	8456	0	30	100,0%	1984
<b>PÄÄKAUPUNKISEUDUN LOGISTIIKKAKIINTEISTÖT YHTEENSÄ</b>	<b>86,9%</b>	<b>86,7%</b>	<b>234678</b>	<b>51938</b>	<b>625</b>	<b>19412</b>	<b>98137</b>	<b>50465</b>	<b>0</b>	<b>14103</b>		



# Rahoitus ja riskienhallinta

## RAHOITUSSTRATEGIA

Rahoitusstrategian tavoitteena on tukea liiketoimintastrategiaa. Laina-ajan ja korkosidonaisuuden tulee vastata mahdollisimman hyvin liiketoiminnan ennustesykliä. Konsernin riskienhallinnan tavoite on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset. Varainhankintariskiä pienennetään mm. eripituisilla rahoitus-sopimuksilla ja hajauttamalla rahoituslähteet. Nostamattomia luottolimiittejä käytetään yritystodistuslainojen katteena. Kiinteäkorkoisilla sopimuksilla ja taseen ulkopuolisilla korkoinstrumenteilla tasataan korkojen muutoksista aiheutuva riskiä. Sponda ei ota valuuttariskiä.

## KOTIMAISET JVK-LAINAT

Sponda laski marraskuussa liikkeeseen 100 milj. euron joukkovelkakirjalainat investointeja ja rahoitusrakenteen kehittämistä varten. Kiinteäkorkoisen lainan määrä on 40,0 milj. euroa ja vaihtuvakorkoisen lainan 60,0 milj. euroa. Lainat suunnattiin kotimaisille institutionaalisille sijoittajille.

## UUDET KORKOSUOJAUKSET

Vuoden lopun lainasalkusta 35% oli kiinteäkorkoista. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta on suojattu 220 milj. euron arvoisilla koronvaihtosopimuksilla. Vuoden aikana solmittiin 184 milj. euron sopimukset. Lainasalkun suojausaste oli 79%.

## RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT VUONNA 2003

Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päätyessä 45,4% (52,9%). Korollista velkaa oli 582,8 milj. euroa (456,7) ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 22,8 (21,9) milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,6 (3,3) vuotta ja keski-korko 4,4 (4,8)%. Keskimääräinen korkosidonai-

suusaika oli 2,7 (2,0) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava EBITDA / korkokulut oli 3,4. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12,9%.

## RISKIENHALLINTA

Liiketoimintariskejä vähennetään eripituisilla vuokrasopimuksilla. Spondan keskimääräinen vuokrasopimusaika oli 3,7 vuotta ja sopimuskanta oli 406 milj. euroa. Sopimuskanta on nykyisten voimassa olevien yksittäisten sopimusten yhteenlaskettu kassavirta.

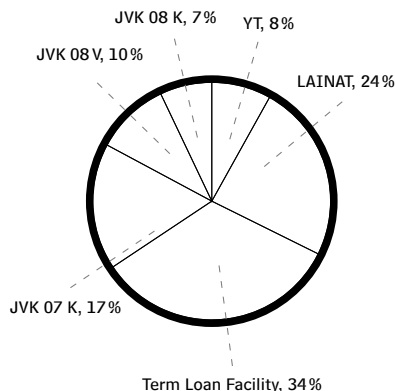
Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokravakuus on suhteutettu sopimuskauden pituuteen. Asiakkaat edustavat eri toimialoja. Riski vuokralaista varten tehdystä investoinnista jää vuokralaisen konkurssin yhteydessä vuokranantajalle. Poistamattomien vuokralaisparannusten arvo oli 4,3 milj. euroa. Kiinteistöt ovat täysarvovakuutettuja, jonka lisäksi Spondalla on 12 kuukauden vuokratulo-keskeytysvakuutus.

## HERKKYYSANALYYSI

Jotta osakeomistuksen tuotto olisi paremmin ennakoitavissa, Sponda on laskenut eri tekijöiden vaikutuksen tulokseen. Laskelmat perustuvat vuoden 2003 kustannusrakenteeseen ja ne ovat suuntaa antavia.

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

Lainainstrumentit



## Kiinteistöjen markkina-arvo

Spondan sijoituskiinteistöjen markkina-arvo vahvistetaan yhtiön oman laskennan tuloksena, mutta prosessissa käytetään ulkopuolista arvioitsijaa. Laskennassa pyritään vahvistamaan yksittäisestä kiinteistöstä vapaaehtoisella kaupalla saatava myyntihinta arviointihetkellä. Kiinteistöt arvostetaan siinä kunnossa ja laajuudessa, jossa ne arviointihetkellä ovat.

Sponda käyttää laskentametodina kassavirta-analyysiä, jossa kiinteistön nettokassavirta lasketaan 10 vuoden laskentajaksoille. Kiinteistön arvo muodostuu nykyhetkeen diskontattujen, tulevaisuudessa saatavien vuokratuottojen ja jäännösarvon pääomitetusta nykyarvosta. Rakentamattomien tonttien arvo määräytyy rakennusoikeuden arvon mukaan, joka perustuu alueella tehtyihin kauppoihin.

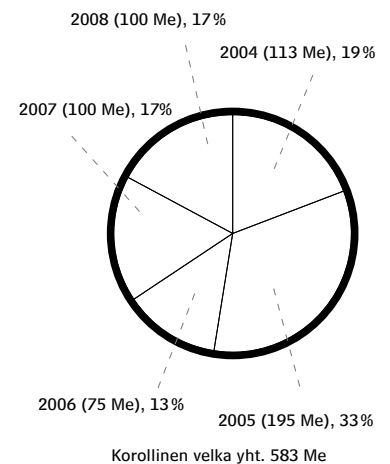
Kassavirtaa laskettaessa vuokratuotot perustuvat voimassaoleviin vuokrasopimuksiin, ja niiden päättyessä markkinaehtoisin vuokriin. Vuokratuotoista vähennetään todelliset hoitokustannukset sekä kunnossapitoinvestoinnit. Sekä tuottoja että kuluja korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Diskonttokorko määräytyy kiinteistön tuottovaatimuksen mukaan. Tuottovaatimus muodostuu Suomen valtion 10 vuoden joukkovelkakirjan korosta lisätynä kiinteistökohtaisella riskitekijällä. Riskitekijä muodostuu vuokrausriskistä, kiinteistön likviditeettiriskistä, yhteiskunnallisesta kaavoitusriskistä sekä rakennuksen kuntoon liittyvistä teknisistä riskeistä. Riskitekijä vaihtelee kiinteistön käyttötarkoituksen, sijainnin, identiteetin, rakennusmateriaalien ja vuokrasopimusten perusteella. Jäännösarvon pääomitus korko perustuu samoihin tekijöihin, mutta sitä pienentää nettotuottojen oletettu kasvu 10:stä vuodesta eteenpäin.

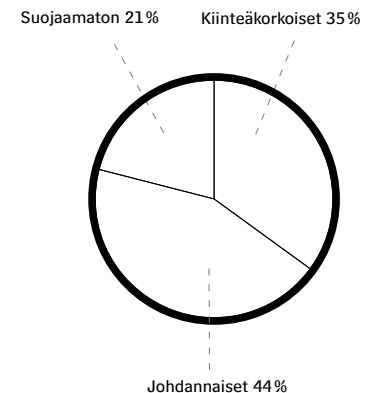
### MARKKINA-ARVO KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN 31.12.2003, Me

	Yhteensä	Toimisto	Liiketila	Logistiikka
Liikevaihto	100,4	70,6	4,8	25,0
Ylläpitokulut	-24,3	-16,6	-1,9	-5,8
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>76,1</b>	<b>54,0</b>	<b>2,9</b>	<b>19,2</b>
Markkina-arvo 1.1.2003	1 182,6	908,2	42,3	232,1
Lisäykset 2003	76,4	70,6	0,0	5,8
Vähennykset 2003	-16,7	-7,7	-8,9	-0,1
Markkina-arvon muutos	-1,2	3,0	1,6	-5,8
<b>Markkina-arvo 31.12.2003</b>	<b>1 241,1</b>	<b>974,1</b>	<b>35,0</b>	<b>232,0</b>
<b>Nettovuokratuotto-% markkina-arvolle</b>	<b>6,4</b>	<b>5,9</b>	<b>7,5</b>	<b>8,3</b>

### Lainojen erääntyminen



### Korkoriskit



## Spondan historiaa

■ ■ **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. laajenus, joka käsitti lasikattoisen lähes puoli kilometriä pitkän bulevardin, valmistui ja Itäkeskuksesta tuli Pohjoismaiden suurin kauppakeskus.

”Kauppakeskus Itäkeskuksen kauppaa vuonna 2002 pidetään tärkeänä kiinteistösijoitusalan kansainvälistymisen kannalta.”

**1997** > Sponda selkeytti strategiaansa ja myi 1,2 mrd euron (7 mrd markan) osakesalkun.

**1998** > Spondasta tuli puhdas kiinteistösijoitusyhtiö.

> Sponda Oyj listautui Helsingin Pörssiin ja osakemyynti alkoi 1. kesäkuuta.

**1999** > Sponda jatkoi kiinteistöomaisuutensa keskittämistä pääkaupunkiseudulle. Leonialta

(nyk. Sampo) ostettiin kiinteistöjä 252 milj. eurola (1,5 mrd markalla), ml. Makkaratalo ja Unioninkadun kiinteistökokonaisuus.

**2000** > Sponda osti logistiikkakiinteistöihin erikoistuneen pörssiyhtiön Castrum Oyj:n. Kauppa käsitti noin 60 logistiikkakiinteistöä. Castrum fuusioitiin Spondaan vuoden 2002 lopussa.

**2001** > Kauppakeskus Itäkeskuksen 2. laajenus avattiin yleisölle lokakuussa. Kauppakeskus kasvoi noin 10 hehtaarin suuruiseksi.

**2002** > Sponda myi Kauppakeskus Itäkeskuksen hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhavelle 317 milj. eurolla. Kauppaa pidetään tärkeänä kiinteistösijoitusalan kansainvälistymisen kannalta.

> Sponda osti Sammolta Helsingistä 2 toimistokiinteistöä 79,5 milj. eurolla: Kaupintie 3, 54 800 m<sup>2</sup> ja Fabianinkatu 23, 5 100 m<sup>2</sup>.

> Sponda jätti Makkarataloa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen. Kaavamuutos liittyy Keskuskadun ja sen ympäristön kehittämiseen. Makkaratalosta luodaan toimisto- ja liikekeskus ja Helsingin keskustan kohtauspaikka. Projektin arvioitu valmistumisaika on vuosi 2008 ja rakentamiskustannukset noin 100 milj. euroa.

06/2003

Espoon Leppävaarassa sijaitsevan, noin 30 000 m<sup>2</sup>:n toimistokokonaisuuden markkinointi monikäyttäjäksi alkoi Upseerin Avec -nimisenä.

10/2003

City-Centerin ensimmäinen uudisosa tunnelitasolla valmistui. 1 100 m<sup>2</sup>:n ja 10 myymälän kauppakäytävä on osa City-Centerin uutta ilmettä.

11/2003

Sponda osti OKO:lta 8 400 m<sup>2</sup>:n suuruisen Aleks-Hermes -kiinteistön 53 milj. eurolla. Spondan omistus City-Center -korttelissa laajeni Aleksanterinkadulle asti.

## Henkilöstö

Sponda-konsernin palveluksessa oli 52 henkilöä 31.12.2003. Henkilöstön keski-ikä on 42,7 vuotta ja keskimääräinen palvelusaika Spondassa 4,9 vuotta. Noin kolmasosa henkilöstöstä on työskennellyt yhtiössä sen perustamisesta saakka eli lähes 12 vuotta.

Naisia työntekijöistä on 29 (55%) ja miehiä 23 (45%). Noin joka kolmannella spondalaisella (36%) on korkeakoulututkinto (tiede- tai ammatti-korkeakoulututkinto). Opistotasoinen koulutus on joka toisella (54%).

### HENKILÖSTÖSTRATEGIA JA HENKILÖSTÖPOLITIIKKA

Syksyllä 2003 määriteltiin Spondan henkilöstöstrategia ja siitä johdettu henkilöstöpolitiikka sekä kuvattiin henkilöstöhallinnon keskeiset prosessit. Henkilöstöhallinnon dokumentoituja prosesseja ovat rekrytointiprosessi, perehdytysprosessi, henkilöstön jaksamiseen liittyvät toimenpiteet ja henkilöstön osaamisen kehittäminen. Kaikille spondalaisille on tehty henkilökohtainen toimenkuva syksyllä 2003. Spondan kriittiset osaamiset on määritelty ja niitä mitataan osaamiskeskusteluilla. Sisäistä työilmapiiriä mitataan ilmapiiritutkimuksella kahden vuoden välein.

Spondan henkilöstöstrategia tähtää osaavaan hen-

kilöstöön, joka kehittää toimintaa innovatiivisesti ja jota johdetaan osaamisia analysoiden ja pitkäjänteisesti kehittäen. Keskeisenä tavoitteena on myös toiminnan tehokkuus ja henkilöstön hyvinvointi.

### TASA-ARVOSUUNNITELMA

Tasa-arvotavoitteena on oltava naisten ja miesten välinen, yksiköiden välinen, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Jokaisen osaaminen ja työ on tärkeä.

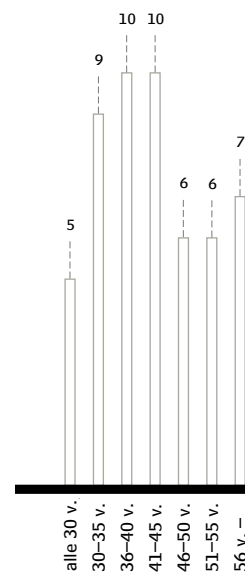
Henkilöstön osaamisen ylläpitäminen ja kehittyminen on yksi olennainen osa organisaatioiden tasa-arvoa. Spondassa otetaan käyttöön kattava osaamisen mittaamisen järjestelmä, jonka pohjalta koulutussuunnitelmat tehdään.

Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2003 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondassa otettiin vuonna 2003 käyttöön koko henkilöstön kannustinpalkkiojärjestelmä, joka on sidottu vuokraustoiminnan tulokseen.

Pidemmän aikavälin kannustimena Spondan henkilöstölle tarjottiin v. 2000 liikkeelle laskettua vaihtovelkakirjalainaa.

Henkilöstön ikäjakauma, lkm



### KIINTEISTÖPÄÄLLIKÖT SPONDASSA

Spondassa on 17 kiinteistöpäällikköä, jotka ovat asiakkaitensa yhteyshenkilöt kaikissa toimilajoja koskevissa asioissa. He valitsevat kiinteistöön yhteistyökumppanit ja vastaavat kiinteistöistä kokonaisuudessaan.

## Corporate governance



**ANSSI SOILA**  
Puheenjohtaja  
vuodesta 1999  
Diplomi-insinööri, ekonomi  
Kemira Oyj,  
hallituksen puheenjohtaja  
Spondan osakeomistus: 67 700

**HEIKKI BERGHOLM**  
Hallituksen jäsen  
vuodesta 1998  
Suominen Yhtymä Oyj,  
toimitusjohtaja  
Spondan osakeomistus: 40 000

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

SPONDA OYJ:N HALLITUS 2003

### ■ ■ YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous kokoontuu kerran vuodessa käsittelemään osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat: tilinpäätöksen vahvistaminen, osinko, osakepääoman korottaminen ja alentaminen, omien osakkeiden hankinta, hallituksen jäsenten lukumäärä ja valinta. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös tilintarkastajat.

### HALLITUS

Sponda Oyj:llä on hallitus, joka koostuu kuudesta yhtiön ulkopuolisesta ja yhtiöstä riippumattomasta jäsenestä. Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta teollisuudesta, palvelusektorilta ja rahoituksesta. Hallituksen jäsenet nimitetään seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallitus kokoontuu vähintään 10 kertaa vuodes-

sa, lisäksi pidetään tarvittaessa puhelinkokouksia. Vuonna 2003 hallituksen kokouksia oli yhteensä 16, joista 15 kokouksessa hallitus oli täysilukuinen. Spondan toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen ei erillisiä tarkastus- ja nimitysvaliokuntia ole katsottu tarpeellisiksi, vaan hallitus valitsee tarvittaessa keskuudestaan työryhmän valmistelemaan päätöksiä. Hallitus arvioi säännöllisesti omaa toimintaansa. Hallitus päättää strategiasta ja valvoo operatiivista toimintaa.

Hallitus nimittää yhtiölle toimitusjohtajan ja päättää toimitusjohtajan esityksestä johtoryhmän jäsenet. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkoista ja palkkioista sekä palvelussuhteen ehdoista. Hallitus päättää myös henkilöstön kannustinjärjestelmistä.



**MAIJA-LIISA FRIMAN**

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

**HARRI PYNÄ**

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

**JARMO VÄISÄNEN**

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

**ULKOINEN JA SISÄINEN TARKASTUS**

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa: KHT-yhteisö sekä vastuullinen Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Tilintarkastajien tehtävänä on tilintarkastuslain mukaisesti tarkastaa yhtiön ja konsernin tilinpäätös, kirjanpito ja hallinto sekä antaa suoritetusta tarkastuksesta kertomus yhtiökokoukselle. Tarkastuksen tavoitteena on varmistua siitä, että yhtiön tilinpäätös antaa kirjanpitolaisa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja yhtiön taloudellisesta asemasta. Tavoitteena on lisäksi varmistua, että hallinto, varainhoito ja kirjanpito on järjestetty ja hoidettu lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Hallitus tapaa tilintarkastajan pääasiallisesti kerran vuodessa.

Spondan toiminnan tehokkuutta, tuloksellisuutta ja riskien hallinnan järjestämistä tarkastetaan sisä-

sesti. Sisäistä tarkastusta suorittaa toimeksiannosta ulkopuolinen asiantuntija, joka valitaan kuhunkin toimeksiantoon sen vaatiman asiantuntemuksen perusteella.

**JOHTORYHMÄ**

Toimitusjohtaja johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtajan eläkeikä on 65 vuotta.

Konsernin johtoryhmä käsittelee konsernin kanalta keskeiset asiat kuten investointien ja divestointien valmistelu, toimintaohjeet ja raportointi. Johtoryhmän jäsenet toimitusjohtajaa lukuunottamatta muodostavat kiinteistöyhtiöiden hallituksen. Johtoryhmään kuului vuonna 2003 toimitusjohtajan lisäksi kolme jäsentä.



## Corporate governance



**KARI KOLU**  
synt. 1956  
Toimitusjohtaja  
European Public Real Estate  
Association, hallituksen jäsen  
Engel-Yhtymä Oy, hallituksen jäsen  
Spondan osakeomistus: 40 250



**SARI AITOKALLIO**  
synt. 1960  
Talousjohtaja  
Spondan osakeomistus: –

**LEA JOKINEN**  
synt. 1962  
Kiinteistöjohtaja,  
logistiikkakiinteistöt  
Spondan osakeomistus: –



**VEIKKO MAJAVA**  
synt. 1945  
Varatoimitusjohtaja,  
kiinteistökehitys  
Spondan osakeomistus: 2 750



SPONDAN JOHTORYHMÄ 2003

### ► PALKKIOT

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallituksen jäsenille on vuonna 2003 maksettu seuraavat palkkiot

- puheenjohtajan kuukausipalkkio 1 870 euroa/kk
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 1 320 euroa/kk
- jäsenen kuukausipalkkio 1 100 euroa/kk
- kokouspalkkio 200 euroa/kokous/henkilö

### SISÄPIIRI

Yhtiön sisäpiirin muodostavat yhtiön hallitus, johto ja henkilökunta. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään hankekohtaista sisäpiirirekisteriä, johon merkitään hankkeesta tietoiset henkilöt.

Helsingin Pörssin sisäpiiriohje hyväksyttiin noudattavaksi yhtiön sisäpiiriohjeena 1.3.2000 alkaen. Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä sisäpiiriläisten omistustiedot.

# Hallituksen toimintakertomus

## SPONDAN VUOKRAUSTOIMINNAN TULOS HYVÄ

Sponda-konsernin vuoden 2003 tulos oli 30,7 (78,8) milj. euroa. Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli 100,4 (100,7) milj. euroa. Nettovuokratuotto oli 76,1 (74,9) milj. euroa. Liikevoitto oli 62,7 (125,3) milj. euroa. Edellisen vuoden liikevoittoon sisältyi Kauppakeskus Itäkeskuksesta saatu 67 milj. euron myyntivoitto. Osakekohtainen tulos oli 0,39 (0,97) euroa. Hallitus esittää osingoksi 0,30 (0,90) euroa/osake.

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli 1 065,1 (1 028,8) milj. euroa ja taseen loppusumma 1 094,0 (1 038,9) milj. euroa. Kiinteistö pääoman markkina-arvo oli 1,24 (1,18) mrd. euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus oli 8,35 (8,73) euroa. Oma pääoma per osake oli 6,33 (6,81) euroa.

## RAHOITUS

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -23,1 (-17,1) milj. euroa. Spondan omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 45,4 (52,9)%. Korollista velkaa oli 582,8 (456,7) milj. euroa ja nettomääräiset korkokustannukset olivat 22,8 milj. euroa. Spondan luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,6 (3,3) vuotta ja keskimääräinen korkokorko 4,4 (4,8)%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,7 (2,0) vuotta. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 12,9%.

Sponda laski liikkeeseen marraskuussa 2003 100 milj. euron joukkovelkakirjalainat investointeja ja rahoitusrakenteen kehittämistä varten.

Kotimaiset institutionaaliset sijoittajat merkitsivät yhteensä 100 milj. euroa, josta kiinteäkorkoista lainaa oli 40,0 milj. euroa ja vaihtuvakorkoista 60,0 milj. euroa.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouden ennustettu elpyminen vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin noin vuoden viiveellä

ja lisätilan tarve alkaneen näkyä vasta vuonna 2005.

Vuoden 2003 syyskuun lopulla eniten vapaata tilaa oli pääkaupunkiseudun toimistoissa, lähes 7%.

Helsingin kantakaupungin toimistoissa ja pääkaupunkiseudun liike- ja logistiikkakiinteistöissä vuokrataso on pysynyt vakaana.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on lisääntynyt ja kiinteistömarkkinoiden likviditeetti parantunut.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 76,1 (74,9) milj. euroa ja liiketoiminta-alueiden osuudet nettovuokratuotosta olivat: Helsingin kantakaupunki 51 %, Pääkaupunkiseutu 22 % ja Logistiikkakiinteistöt 17 %. Muun Suomen osuus oli 10 %.

Spondan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 88,6 (90,3)%. Spondan kiinteistöjen alueellinen vuokrausaste oli Helsingin kantakaupungissa 89,3 (91,9)%, Pääkaupunkiseudulla 86,0 (83,6)%, Pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöissä 86,7 (92,1)% ja Muu Suomi -alueella 94,4 (94,7)%.

Toimistokiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 87,9%, liiketilakiinteistöjen 93,6% ja logistiikkakiinteistöjen 89,7%. Sopimuskannan arvo 31.12.2003 oli 406 (390) milj. euroa ja keskimääräinen kesto 3,7 (3,9) vuotta.

## KIINTEISTÖOMAISUUS

Spondan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2003 1,24 (1,18) mrd. euroa. Vertailukelpoisen kiinteistökannan arvonmuutos oli noin -1 milj. euroa ja -0,1%. Kasvu johtui investoinneista.

Sponda-konsernilla on yhteensä 88 kiinteistökohtetta, joista 23 sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 23 kohtetta ja 21 logistiikkakiinteistöä. Lisäksi Sponda

## SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus .....	41
Osakkeet ja osakkeenomistajat .....	44
Tuloslaskelma .....	46
Tase .....	47
Rahoituslaskelmat .....	48
Tunnusluvut .....	49
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	50
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	51
Liitetiedot .....	52
Voitonjako ja tilintarkastus ...	59



▶ omistaa 21 kohdetta muualla Suomessa. Yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 800 000 m<sup>2</sup>, josta pääkäyttötarkoitukseltaan toimistokiinteistöjä on 397 000 m<sup>2</sup> (50 %), liikekiinteistöjä 23 000 m<sup>2</sup> (3 %), ja logistiikkakiinteistöjä 380 000 m<sup>2</sup> (47 %).

#### PERUSPARANNUKSET JA -KORJAUKSET

Spondan investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon vuonna 2003 olivat 14,2 (12,8) milj. euroa.

Helsingin Kantakaupungissa on meneillään Unioninkatu 18:n peruskorjaus, joka valmistuu vuonna 2004. Espoossa uudistettiin Upseerin Avecin sisääntulo ja rakennettiin kiinteistön yhteiskäyttöön lounasravintola, kokous- ja neuvottelutiloja sekä kuntosali. Vantaan Honkatalon toimistotalon julkisivukorjaus ja ikkunoiden uusiminen valmistuu vuonna 2004. Honkatalon logistiikkakiinteistöjen julkisivukorjaus aloitettiin syksyllä 2003.

#### SPONDAN KIIINTEISTÖHANKINNAT JA -MYYNIT

Sponda Oyj osti Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä (OKO) Helsingin Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmassa sijaitsevan liike- ja toimistokiinteistön Kiinteistö Oy Aleks-Hermeksen (Hermes) 53 milj. eurolla. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 8 400 m<sup>2</sup>. Hermes sijaitsee samassa korttelissa seinänaapurina Spondan omistaman City-Centerin kanssa.

Sponda osti lisäksi OKO:n osakkuusyhtiötä OP-Kiinteistöt Oy:ltä Helsingissä Pohjois-Haagassa Sentnerinkuja 3:ssa sijaitsevan toimistokiinteistön 3,2 milj. eurolla. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 4 500 m<sup>2</sup>.

Sponda Oyj myi Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 29 -kiinteistön (Vanha Poli) 6,4 milj. eurolla La Tour Securities Oy:lle, joka kuuluu Palace-konserniin.

Sponda myi huhtikuussa Tampereella sijaitsevan, noin 4 000 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön 8 milj. euron kauppahintaan.

Lisäksi Sponda myi tilikauden aikana osaomis-

tuksia muissa kiinteistöissä yhteensä 2,4 milj. eurola. Yhteensä Sponda kirjasi myyntivoittoa myymistään kohteista 6,0 milj. euroa.

#### KIIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN

Sponda keskittyy suurten kiinteistökokonaisuuksien kehittämiseen. Spondan tämän hetken tärkeimmät kehityskohteet ovat domainit City-Center, Upseerin Avec ja Havis Business Center.

City-Centerin ensimmäinen uudisosa valmistui, kun 1 500 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa avattiin tunnelitasolla. Kiinteistön pinta-ala tulee valmistuttuaan vuonna 2008 olemaan lähes 53 000 m<sup>2</sup> entisten noin 34 000 m<sup>2</sup>:n sijasta. Uudistustyön on arvioitu maksavan 100 milj. euroa.

Espoossa sijaitsevan Upseerin Avecin peruskorjaus valmistui syksyllä ja kiinteistö on monikäyttäjäkohde. Toimistojen tilakoko vaihtelee muutamasta sadasta neliömetristä tuhansiin neliömetreihin.

Havis Business Center Kaartinkaupungissa muuttuu usean käyttäjän toimistokeskukseksi. Sampo Pankki jatkaa vuokralaisena pienemmissä tiloissa. Mandatum Pankilla ja Spondalla on Havis Business Centerissä pääkonttorit. Palace Ravintoloiden kanssa on solmittu esisopimus, jonka mukaisesti Unioninkadun puolella avataan noin 3 000 m<sup>2</sup>:n ravintolakokonaisuus.

#### KONSERNIRAKENNE

Sponda-konserni koostuu emoyhtiöstä ja sen kokonaan omistamista keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä.

#### ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.–31.12.2003 oli 52 (50) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 51 (49) henkilöä. Joulukuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 52 (52) henkilöä, joista 50 (51) emoyhtiön palveluksessa.

Palkkoja maksettiin emoyhtiössä 2 522 952,09 euroa. Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat oli-

vat 285 860,16 euroa. Konsernissa palkkoja maksettiin 2 612 954,28 euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat olivat 285 860,16 euroa ja muun henkilöstön palkat 2 327 094,12 euroa.

#### IAS- JA IFRS-STANDARDIEN KÄYTTÖÖNOTTO VUONNA 2005

Sponda Oyj siirtyy raportoimaan konsernin osavuositarkastukset ja tilinpäätöksen IFRS-standardien mukaisesti vuonna 2005. Siirtyminen IFRS-standardien mukaiseen laskentaan on valmisteltu laskennan eri osa-alueilla vuonna 2003, ja laskentaa suoritetaan vertailutiedon keräämiseksi vuoden 2004 aikana. Laskentaan siirtymisen vaatimat järjestelmämuutokset on määriteltävä ja ne toteutetaan vuoden 2004 aikana.

Suurin muutos Sponda Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa johtuu IAS 40 -standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta. Sponda Oyj on päättänyt ryhtyä arvostamaan sijoituskiinteistöt konsernitaseessa niiden käypään arvoon ja kirjaamaan raportointikauden aikana tapahtuneen arvomuutoksen tuloslaskelmaan. Muita muutoksia laskentaperiaatteissa aiheuttavat säännökset laskennallisten verovaikutusten kirjaamisesta, rahoitusinstrumenttien arvostamisesta sekä työsuhte-etuuksista.

#### HALLITUKSEN KOKOONPANO

Hallituksen jäsenet ovat 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

Varsinainen yhtiökokous 8.4.2003 valitsi Sponda Oyj:n varsinaisiksi tilintarkastajiksi KHT Sixten Nymanin ja KPMG Wideri Oy Ab:n sekä varatilintarkastajaksi KHT Ari Viitalan.

#### OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS

Spondan osakkeen kurssi kehittyi vuonna 2003 paremmin kuin HEX yleisindeksi ja sijoitustoimialaindeksi. Päättökurssi 31.12.2003 oli 6,61 (5,45) euroa. Vuoden alin kurssi oli 4,20 euroa ja ylin 6,80 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 519 (437) milj. euroa.

#### OMAT OSAKKEET

Yhtiökokous 8.4.2003 valtuutti hallituksen päättämään yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakokelpoisilla varoilla. Valtuutusta ei 31.12.2003 mennessä oltu käytetty.

#### OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS

Sponda Oyj:n vuoden 2000 vaihtovelkakirjalainan A-sarjaa on vaihdettu yhtiön osakkeisiin siten, että uusia osakkeita on merkitty yhteensä 294 000 kpl ja osakepääoman korotus 294 000 euroa on rekisteröity kaupparekisteriin. Spondan osakepääoma on korotuksen jälkeen 78 449 275 euroa ja osakkeiden kokonaismäärä on 78 449 275 kappaletta.

#### NÄKYMÄT

Vuoden 2004 vuokrausmarkkinoiden ja vuokraus toiminnan tuloksen ennakoidaan säilyvän vuoden 2003 tasolla.

#### YHTIÖKOKOUS JA OSINKO

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 7.4.2004 klo 14.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2003 0,30 euroa/osake. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 21.4.2004.

4.2.2004  
Sponda Oyj  
Hallitus

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2003 oli 78 449 275 euroa ja osakkeiden lukumäärä 78 449 275 kpl. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

Osakkeen nimellisarvo on 1 euro. Osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä, pörssierä on 200 ja kaupankäyntitunnus SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

## OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjä osakkeenomistajia 31.12.2003 oli yhteensä 6 635 kpl. Ulkomaalaisessa omistuksessa oli 25,15 % osakkeista.

## OSAKKEIDEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS

Helsingin Pörssissä vaihdettiin 1.1.–31.12.2003 Sponda Oyj:n osakkeita 35 537 872 (8 082 132) kpl 194 (45) milj. euron arvosta painotetun keskekursin ollessa 5,45 (5,54) euroa. Osakkeen ylin hinta kaudella oli 6,80 (6,45) euroa ja alin 4,20 (4,48) euroa. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2003 oli 6,61 (5,45) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 519 (437) milj. euroa.

## OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS

Sponda Oyj:n vuoden 2000 vaihtovelkakirjalainan A-sarjaa on vaihdettu yhtiön osakkeisiin siten, että uusia osakkeita on merkitty yhteensä 294 000 kpl ja osakepääoman korotus 294 000 euroa on rekisteröity kaupparekisteriin. Spondan osakepääoma on korotuksien jälkeen 78 449 275 euroa ja osakkeiden kokonaismäärä on 78 449 275 kappaletta.

## OMIEN OSAKKEIDEN OSTOVALTUUDET

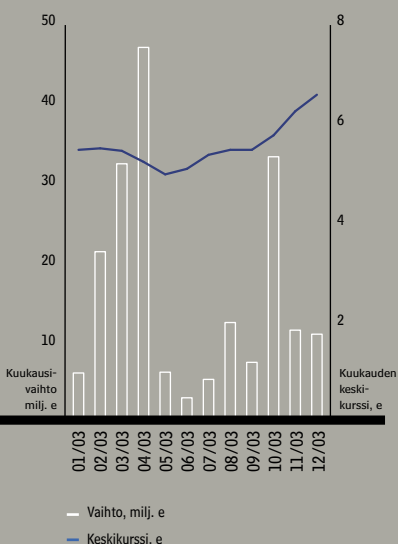
Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous 8.4.2003 päätti, että hallitus valtuutetaan päättämään yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien yhtiön

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.

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.

Valtuutusta ei 31.12.2003 mennessä oltu käytetty.

Osakkeen vaihto ja keskekurssi



## REKISTERÖIDYN OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2003

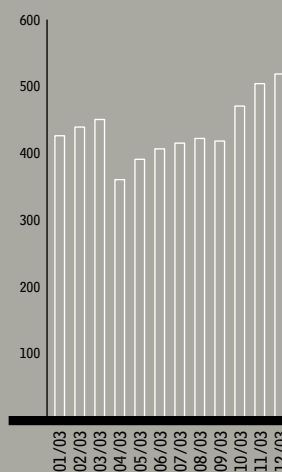
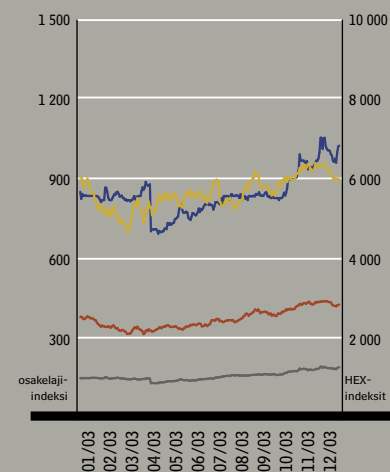
	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Yksityiset yritykset	1 098 923	1,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	27 245 131	34,7
Valtio	38 699 642	49,3
Julkisyhteisöt	3 330 961	4,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 188 639	2,8
Kotitaloudet	5 555 364	7,1
Ulkomaat	330 615	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>78 449 275</b>	<b>100,0</b>

## OSAKKAIDEN OSAKEMÄÄRÄT

Osakkeiden määrä	Osakkaita	Osuus omis- tajista, %	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %	Äänimäärä, kpl	Osuus ääni- määrästä, %
1 – 100	253	3,81	15 046	0,02	15 046	0,02
101 – 1 000	4 956	74,62	2 267 884	2,89	2 267 884	2,89
1001 – 10 000	1 346	20,26	3 092 153	3,94	3 921 53	3,94
10 001 – 100 000	65	0,98	1 849 626	2,36	1 849 626	2,36
100 001 – 1 000 000	17	0,26	5 730 913	7,31	5 730 913	7,31
1 000 001 – 999 999 999 999	5	0,08	65 493 653	83,49	65 493 653	83,49
<b>Yhteensä</b>	<b>6 642</b>	<b>100,00</b>	<b>78 449 275</b>	<b>100,00</b>	<b>78 449 275</b>	<b>100,00</b>
Odotuslistalla yhteensä			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			78 449 275	100,00	78 449 275	100,00

## 20 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA 31.12.2003

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä,%
1 Suomen valtiovarainministeriö	38 689 642	49,3
2 Nordea Pankki Suomi Oyj	6 240 149	8,0
3 Valtion Eläkerahasto	1 460 000	1,9
4 Nokia-Yhtymän Eläkesäätiö	1 044 444	1,3
5 Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto SITRA	1 000 000	1,3
6 Vakuutusosakeyhtiö Suomi	451 000	0,6
7 Suomen Ekonomiliitto – Finlands Ekonomförbund	346 000	0,4
8 Yleisradion Eläkesäätiö S.R.	300 000	0,4
9 Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	284 870	0,4
10 Kaupallisten ja Teknillisten tieteiden tukisäätiö	267 800	0,3
11 Keskinäinen henkivakuutusyhtiö Suomi	260 000	0,3
12 Livränteanstalten Hereditas	210 000	0,3
13 Eläke-Fennia keskinäinen vakuutusyhtiö	202 600	0,3
14 OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	160 200	0,2
15 ODIN Finland	158 800	0,2
16 Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	147 400	0,2
17 Medicinska Understödsföreningen Liv och Hälsa	125 000	0,2
18 Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliitto	110 000	0,1
19 Pohjola Finland Value Sijoitusrahasto	101 000	0,1
20 Ehrnrooth Casimir	90 000	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>51 648 905</b>	<b>65,8</b>
Muut	26 800 370	34,2
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>78 449 275</b>	<b>100,0</b>
HALLINTAREKISTERÖIDYT (ulkomaalaiset)	19 729 961	25,2
Rekisteröityjä osakkeenomistajia yhteensä 6 635		

Osakkeiden  
markkina-arvo, MeHEX-indeksit ja  
osakelaji-indeksi

— Osakelaji-indeksi Sponda Oyj  
— Toimialaindeksi (Sijoitus)  
— HEX Portfolioindexi  
— HEX Yleisindexi

# Tuloslaskelma

	Viite	KONSERNI		SPONDA OYJ	
		1.1.–31.12.2003 1 000 €	1.1.–31.12.2002 1 000 €	1.1.–31.12.2003 1 000 €	1.1.–31.12.2002 1 000 €
<b>Liikevaihto</b>	1, 3	<b>100 361</b>	100 747	<b>96 780</b>	74 600
Vuokraustoiminnan kulut	2, 3	-38 904	-41 615	-31 873	-26 677
<b>Bruttokate</b>		<b>61 457</b>	59 132	<b>64 907</b>	47 923
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-769	-567	-769	-567
Hallinnon kulut		-4 392	-4 217	-5 442	-5 275
Liiketoiminnan muut kulut		-50	-133	-132	-62
Liiketoiminnan muut tuotot	4	6 453	71 071	3 966	56 949
<b>Liikevoitto</b>	5, 6	<b>62 699</b>	125 286	<b>62 530</b>	98 968
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	7	-124	-	-	-
Rahoitustuotot ja -kulut	8	-23 075	-17 125	-23 179	-13 372
		-23 199	-17 125	-23 179	-13 372
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>		<b>39 500</b>	108 161	<b>39 351</b>	85 596
Satunnaiset tuotot	9	-	-	-	69 306
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>39 500</b>	108 161	<b>39 351</b>	154 902
Tuloverot	10	-8 842	-29 382	-8 833	-29 519
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>30 658</b>	78 779	<b>30 518</b>	125 383



## Tase

		KONSERNI		SPONDA OYJ	
		31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
		1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
<b>VASTAAVAA</b>	Viite				
<b>Pysyvät vastaavat</b>					
Aineettomat hyödykkeet	11, 12	166	436	166	198
Aineelliset hyödykkeet	11, 12				
Maa- ja vesialueet		284 606	268 742	1 890	1 890
Rakennukset ja rakennelmat		748 818	722 157	–	–
Koneet ja kalusto		3 248	5 328	610	562
Muut aineelliset hyödykkeet		7 345	8 012	4 319	5 371
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		19 711	3 185	186	477
		<b>1 063 728</b>	<b>1 007 424</b>	<b>7 005</b>	<b>8 300</b>
Sijoitukset	13				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		–	–	518 954	496 162
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		–	–	641 667	607 538
Osuudet osakkuusyhteisöissä		3 963	6 547	2 704	4 755
Omat osakkeet		–	4 926	–	4 926
Muut sijoitukset		19 056	15 369	15 100	12 199
		<b>23 019</b>	<b>26 842</b>	<b>1 178 425</b>	<b>1 125 580</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 086 913</b>	<b>1 034 702</b>	<b>1 185 596</b>	<b>1 134 078</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>					
Lyhytaikaiset saamiset	14	4 309	3 300	3 229	1 882
Rahat ja pankkisaamiset		2 807	852	3 529	3 216
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>7 116</b>	<b>4 152</b>	<b>6 758</b>	<b>5 098</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 094 029</b>	<b>1 038 854</b>	<b>1 192 354</b>	<b>1 139 176</b>
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>	15				
Osakepääoma		78 449	81 155	78 449	81 155
Ylikursisirahasto		156 213	152 253	156 213	152 253
Omien osakkeiden rahasto		–	4 926	–	4 926
Edellisten tilikausien voitto		231 262	234 250	320 362	276 746
Tilikauden voitto		30 658	78 779	30 518	125 383
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>496 582</b>	<b>551 363</b>	<b>585 542</b>	<b>640 463</b>
<b>Vieras pääoma</b>	18, 19				
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	470 991	436 649	474 262	440 075
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	126 456	50 842	132 550	58 638
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>597 447</b>	<b>487 491</b>	<b>606 812</b>	<b>498 713</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 094 029</b>	<b>1 038 854</b>	<b>1 192 354</b>	<b>1 139 176</b>

# Rahoituslaskelmat

KONSERNI	1.1.–31.12.2003 1 000 €	1.1.–31.12.2002 1 000 €	SPONDA OYJ	1.1.–31.12.2003 1 000 €	1.1.–31.12.2002 1 000 €
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	62 699	125 286	Myynnistä saadut maksut	100 905	77 669
Oikaisut liikevoittoon	8 829	-54 274	Liiketoiminnan muiden kulujen/ tuottojen maksut	112	299
Käyttöpääoman muutos	47	-875	Maksut liiketoiminnan kuluista	-35 669	-29 098
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	203	1 908	<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>65 348</b>	<b>48 870</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-21 746	-24 843	Maksetut korot ja muut rahoituskulut liiketoiminnasta	-21 807	-25 155
Saadut osingot	63	7 949	Saadut osingot liiketoiminnasta	63	8 225
Maksetut verot	-28 194	-10 819	Saadut korot ja muut rahoitustuotot liiketoiminnasta	188	5 679
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>21 901</b>	<b>44 332</b>	Maksetut välittömät verot	-28 176	-12 478
<b>Investointien rahavirta</b>			<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>15 616</b>	<b>25 141</b>
Ostetut konserniyhtiöt	-56 485	-	<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-80	-970	Investoinnit muihin sijoituksiin	-26 514	-924
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23 269	-89 743	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 026	-1 612
Myydyt konserniyhtiöt	13 218	298 396	Luovutustulot sijoituksista	8 660	123 931
Myydyt osakkuusyhtiöt	2 408	-	Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	564	801
Luovutustulot muista sijoituksista	321	113	Myönnettyt lainat	-51 872	-85 271
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	543	438	Lainasaamisten takaisinmaksut	8 337	189 834
Myönnettyt lainat	-2 164	-3 150	<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-61 851</b>	<b>226 759</b>
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-65 508</b>	<b>205 084</b>	<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			Osakepääoman korotus liittyen vaihtovelkakirjalainojen käyttöön	1 155	-
Osakepääoman korotus liittyen vaihtovelkakirjalainojen käyttöön	1 155	-	Omien osakkeiden hankkiminen	-11 492	-4 861
Omien osakkeiden hankkiminen	-11 492	-4 861	Pitkäaikaisten lainojen nostot	100 049	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100 049	-	Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10	-122 018
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10	-122 018	Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut	26 200	-102 240
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut	26 200	-102 240	Maksetut osingot	-70 340	-24 347
Maksetut osingot	-70 340	-24 347	<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>45 562</b>	<b>-253 466</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>45 562</b>	<b>-253 466</b>	<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>1 955</b>	<b>-4 050</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			Rahavarat tilikauden alussa	852	4 902
Rahavarat tilikauden alussa	852	4 902	Rahavarat tilikauden lopussa	2 807	852
Rahavarat tilikauden lopussa	2 807	852	<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>313</b>	<b>-29 320</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			Rahavarat tilikauden alussa	3 216	30 255
Rahavarat tilikauden alussa	3 216	30 255	Fuusion yhteydessä siirtyneet rahavarat	-	2 281
Fuusion yhteydessä siirtyneet rahavarat	-	2 281	Rahavarat tilikauden lopussa	3 529	3 216
Rahavarat tilikauden lopussa	3 529	3 216			

## Konsernin tunnusluvut

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
Liikevaihto, M€	<b>100,36</b>	100,75	122,20	109,44	74,15
Liikevoitto, M€	<b>62,70</b>	125,29	77,70	69,06	47,32
osuus liikevaihdosta, %	<b>62,5</b>	124,4	63,6	63,1	63,8
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, M€	<b>39,50</b>	108,16	41,86	36,82	31,28
osuus liikevaihdosta, %	<b>39,4</b>	107,4	34,3	33,6	42,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	<b>81,79</b>	94,40	62,10	80,80	367,46
osuus liikevaihdosta, %	<b>81,5</b>	93,7	50,8	73,8	495,5
Osakekohtainen oma pääoma, €	<b>6,33</b>	6,81	6,12	5,97	5,85
Tulos/osake	<b>0,39</b>	0,97	0,39	0,36	0,41
Tulos/osake ilman liiketoiminnan muita tuottoja	<b>0,31</b>	0,10	0,35	0,32	0,37
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<b>6,0</b>	12,4	6,7	6,5	6,0
P/E-luku	<b>16,95</b>	5,62	11,98	10,87	9,60
P/E-luku ilman liiketoiminnan muita tuottoja	<b>21,32</b>	54,50	13,38	12,25	10,42
Omavaraisuusaste, %	<b>45,4</b>	52,9	41,6	41,6	46,4
Nettovelkaantumisaste, %	<b>116,8</b>	82,7	135,1	133,0	113,8
Osinko, €	<b>0,30<sup>)</sup></b>	0,90	0,30	0,25	0,17
Osinko tuloksesta, %	<b>76,9<sup>)</sup></b>	92,8	76,6	69,4	41,5
Efektiivinen osinko, %	<b>4,5<sup>)</sup></b>	16,5	6,4	6,4	4,3
Osakekannan markkina-arvo, M€	<b>518,55</b>	437,46	379,81	323,83	282,78
Osakkeen alin ja ylin kurssi	<b>4,20 / 6,80</b>	4,48 / 6,45	3,70 / 5,25	3,64 / 4,30	3,75 / 5,70
Keskikurssi	<b>5,45</b>	5,53	4,63	3,89	4,55
Oman pääoman tuotto, %	<b>5,9</b>	15,0	6,4	6,0	6,8
Korollinen vieras pääoma	<b>582,80</b>	456,66	680,92	654,76	513,70
Koroton vieras pääoma	<b>14,65</b>	30,83	17,26	37,91	7,57
Osakekohtainen nettovarallisuus	<b>8,35</b>	8,73	9,06	9,00	–

<sup>)</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 hankittujen tai myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen hankintahetkestä lähtien tai myyntihetkeen saakka.

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Tällöin tytäryhtiöosakkeiden hankintamenosta vähennetään konsernin osuus tytäryhtiön hankintahetken omasta pääomasta. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman erotus on kohdistettu hankitun yhtiön omistamaan maa-alueeseen ja rakennukseen. Rakennukseen kohdistuvasta osuudesta tehdään suunnitelman mukaiset poistot. Castrum-konsernin hankinnan yhteydessä vuonna 2000 syntynyt, Castrum-konsernin kiinteistöomaisuuteen kohdistettu konsernireservi tuloutetaan ennalta laadittu alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Castrum-konserni fuusioitiin Sponda Oyj:hin vuonna 2002.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat ja voitonjako on eliminoitu.

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

## OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöt on konsolidoitu pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältyy rahoituseriin. Konsernin osuus hankintahetken jälkeen kertyneistä voitoista ja tappioista sisältyy konsernitaseessa osakkuusyhtiöosakkeiden hankintamenuon. Poikkeuksen edelliseen muodostaa Asunto Oy Lönnrotinkatu 28 (30,81 %:n omistusosuus), jota ei ole yhdistelty kon-

sernitilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaaseen omaan pääomaan eikä se vaikuta oikean ja riittävän kuvan antamiseen konsernista.

## KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

Sponda Oyj on hankkinut vuoden 2003 aikana Kiinteistö Oy Aleks-Hermeksen ja Gohnt-talo Oy:n sekä myynyt Kiinteistö Oy Koskituomen ja Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 29:n.

Vuonna 2003 sulautuivat seuraavat kiinteistöosakeyhtiöt: Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 6 ja Kiinteistö Oy Helsingin Keskuskatu 6 sulautuivat Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:aan.

Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna sulautui Kiinteistö Oy Kuninkaankaareen sekä Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto ja Kiinteistö Oy Kuninkaanvala sulautuivat Kiinteistö Oy Kuninkaankruunuun.

Kiinteistö Oy Tuusulan Kartanonmäki, Kiinteistö Oy Tuusulan Nukarinsuora, Kiinteistö Oy Tuusulan Opinkulma ja Kiinteistö Oy Tuusulan Puistonreuna sulautuivat Kiinteistö Oy Tuusulan Tärkkelystehtaaseen.

## ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

### KORJAUS- JA PERUSPARANNUSMENOT

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin kirjataan 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 hankin-

tamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla ylimääräisillä poistoilla ja lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktiivoiduilla menoilla. Rakennusten hankintamenoon kohdistetut konserniaktiiviat ja -reservit poistetaan tai tuloutetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti tasapoistoina.

Konserniyhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot rakennuksista sekä koneista ja laitteista laskeetaan menojäännöspoistoina. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin aktivoitunut 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 hankintameno.

Yhtiö ei ole aktivoitunut rakennusaikaisia korkoja millään osin. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on aktivoitu ohjelmistot.

#### 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.

#### TULOVEROT

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot, jotka perustuvat konserniyhtiöiden tulosten ja verosäännösten

perusteella laskettuihin veroihin.

Konserniyhtiöillä ei ole sellaisia varauksia, poistoeroja tai muita eriä, joihin liittyisi laskennallinen verovelka. Vahvistettuihin tappioihin liittyville laskennallisille verosaamisille ei ole merkitty arvoa.

#### MUUT PERIAATTEET

Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuskein eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehityskustannukset on kirjattu kuluksi.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu kuluksi. Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eriä. Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasingsopimuksia.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} -/+ \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden kappalemäärä}}$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$
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, % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinko, % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän mukainen osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
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	
	2003	2002	2003	2002
<b>1) Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	96 430	97 233	94 806	73 307
Käyttökorvaukset	3 931	3 514	1 974	1 293
	<b>100 361</b>	<b>100 747</b>	<b>96 780</b>	<b>74 600</b>
<b>2) Vuokraustoiminnan kulut</b>				
Ylläpitokulut	24 275	25 890	30 324	23 738
Poistot	14 629	15 725	1 549	2 939
	<b>38 904</b>	<b>41 615</b>	<b>31 873</b>	<b>26 677</b>
<b>3) Nettovuokratuotot</b>				
Liikevaihto	100 361	100 747	96 780	74 600
Ylläpitokulut	-24 275	-25 890	-30 324	-23 738
	<b>76 086</b>	<b>74 857</b>	<b>66 456</b>	<b>50 862</b>
<b>4) Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Tuotot kiinteistöosakkeiden myynneistä	5 987	70 217	3 649	56 639
Muut tuotot	466	854	317	310
	<b>6 453</b>	<b>71 071</b>	<b>3 966</b>	<b>56 949</b>
<b>5) Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	2 613	2 433	2 523	2 352
Eläkekulut	511	477	490	464
Muut henkilösivukulut	221	193	213	186
	<b>3 345</b>	<b>3 103</b>	<b>3 226</b>	<b>3 002</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>				
Toimitusjohtaja	182	224	182	224
Hallituksen jäsenet	104	91	104	91
	<b>286</b>	<b>315</b>	<b>286</b>	<b>315</b>
<b>Henkilöstö keskimäärin</b>				
Toimihenkilöt, lkm	52	50	51	49

## 11) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Konserni 1 000 €	Aineettomat hyödykkeet, Muut pitkävaikutteiset menot		Aineelliset hyödykkeet				
	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä	
Hankintameno 1.1.2003	1 323	276 210	921 261	26 185	11 767	3 185	1 238 608
Lisäykset	65	17 308	43 477	433	825	17 516	79 559
Vähennykset	-	-2 314	-9 338	-243	-	-529	-12 424
Siirrot	-353	-	3 089	-2 780	399	-461	247
<b>Hankintameno 31.12.2003</b>	<b>1 035</b>	<b>291 204</b>	<b>958 489</b>	<b>23 595</b>	<b>12 991</b>	<b>19 711</b>	<b>1 305 990</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2003	-887	-7 754	-200 567	-20 857	-3 755	-	-232 933
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	115	870	1 780	1 185	-95	-	3 740
Tilikauden poisto	-97	-	-12 347	-675	-1 796	-	-14 818
<b>Kertyneet poistot 31.12.2003</b>	<b>-869</b>	<b>-6 884</b>	<b>-211 134</b>	<b>-20 347</b>	<b>-5 646</b>	<b>-</b>	<b>-244 011</b>
Arvonkorotukset	-	286	1 463	-	-	-	1 749
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2003</b>	<b>166</b>	<b>284 606</b>	<b>748 818</b>	<b>3 248</b>	<b>7 345</b>	<b>19 711</b>	<b>1 063 728</b>

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>6) Poistot</b>				
<b>Poistot käyttöomaisuuslajeittain</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	97	119	97	74
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Rakennukset	12 347	11 551	-	-
Koneet ja kalusto	675	1 059	154	164
Muut aineelliset hyödykkeet	1 796	3 235	1 576	2 938
<b>Yhteensä</b>	<b>14 915</b>	<b>15 964</b>	<b>1 827</b>	<b>3 176</b>
<b>7) Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista</b>				
Osuus osakkuusyhtiöiden tappioista	-124	-	-	-
<b>8) Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	-	-	-	411
Osinkotuotot muilta	89	7 949	89	7 933
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>89</b>	<b>7 949</b>	<b>89</b>	<b>8 344</b>
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista saman konsernin yrityksiltä	-	-	6	3 728
Muut korko- ja rahoitustuotot	252	2 111	230	2 011
<b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>252</b>	<b>2 111</b>	<b>236</b>	<b>5 739</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-	-	-107	-285
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-23 416	-27 185	-23 397	-27 170
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-23 416</b>	<b>-27 185</b>	<b>-23 504</b>	<b>-27 455</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-23 075</b>	<b>-17 125</b>	<b>-23 179</b>	<b>-13 372</b>
<b>9) Satunnaiset tuotot</b>				
Fuusiovoitto	-	-	-	69 306
<b>10) Tuloverot</b>				
Tuloverot kuluvalta vuodelta	9 613	29 382	9 613	29 519
Tuloverot edelliseltä vuodelta	-771	-	-780	-
	<b>8 842</b>	<b>29 382</b>	<b>8 833</b>	<b>29 519</b>

Konserni 1000 €	Aineettomat hyödykkeet, Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet					Ennakkoma- maksut ja keskeneräi- set hankinnat	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet			
Hankintameno 1.1.2002	1015	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	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>	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2002	–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>	

Osakkuusyhtiöistä johtuva konserniliikearvo on 0,1 M€ vuonna 2003 (konserniliikearvoa ei ole ollut vuonna 2002).

## 12) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Emoyhtiö 1000 €	Aineettomat hyödykkeet, Muut pitkä- vaikutteiset menot	Aineelliset hyödykkeet					Aineelliset hyödykkeet yhteensä
		Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkoma- maksut ja keskeneräi- set hankinnat		
Hankintameno 1.1.2003	394	1 890	1 417	8 191	477	11 975	
Lisäykset	65	–	262	524	186	972	
Vähennykset	–	–	–138	–	–477	–615	
Siirrot	–	–	–	–11	–	–11	
<b>Hankintameno 31.12.2003</b>	<b>459</b>	<b>1 890</b>	<b>1 541</b>	<b>8 704</b>	<b>186</b>	<b>12 321</b>	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2003	–196	–	–855	–2 820	–	–3 675	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	–	–	78	11	–	89	
Tilikauden poisto	–97	–	–154	–1 576	–	–1 730	
<b>Kertyneet poistot 31.12.2003</b>	<b>–293</b>	<b>–</b>	<b>–931</b>	<b>–4 385</b>	<b>–</b>	<b>–5 316</b>	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2003</b>	<b>166</b>	<b>1 890</b>	<b>610</b>	<b>4 319</b>	<b>186</b>	<b>7 005</b>	
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	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>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>–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>8 300</b>	

# Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

## 13) Sijoitukset

Konserni 1000 €	Osuudet osakkuus-yrityksissä		Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä
			Omat osakkeet	Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.2003	6 547	4 926	9 348	4 860	1 079	82	15 369	
Lisäykset	–	11 427	894	2 164	1 000	5	4 063	
Vähennykset	–2 584	–16 353	–286	–	–66	–24	–376	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2003</b>	<b>3 963</b>	<b>–</b>	<b>9 956</b>	<b>7 024</b>	<b>2 013</b>	<b>63</b>	<b>19 056</b>	

Konserni 1000 €	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>	

Emoyhtiö 1000 €	Osuudet saman konsernin yrityksissä		Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä	
	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yrityksissä	Omat osakkeet	Muut osakkeet					
Hankintameno 1.1.2003	496 162	607 538	4 755	4 926	7 287	4 860	–	52	12 199
Lisäykset	26 409	49 709	–	11 427	24	2 164	1 000	6	3 194
Vähennykset	–3 617	–15 580	–2 051	–16 353	–293	–	–	–	–293
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2003</b>	<b>518 954</b>	<b>641 667</b>	<b>2 704</b>	<b>–</b>	<b>7 018</b>	<b>7 024</b>	<b>1 000</b>	<b>58</b>	<b>15 100</b>

Emoyhtiö 1000 €	Osuudet saman konsernin yrityksissä		Muut sijoitukset		Saamiset omistusyhteis-yrityksiltä	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	Muut sijoitukset yhteensä	
	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet osakkuus-yrityksissä	Omat osakkeet	Muut 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>–</b>	<b>52</b>	<b>12 199</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>				Nastolan Varjolanrinne	Nastola	100,00	100,00
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00	Perkkaanpuiston Paikoitustalo II	Espoo	100,00	–
Atomitie 1	Helsinki	100,00	100,00	Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Pojupuisto	Espoo	100,00	100,00
Bulevardi 1	Helsinki	100,00	100,00	Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Ruasilantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Rydönnotko 1	Turku	100,00	100,00
Espoon Pohjantie 14	Espoo	100,00	100,00	Sarankulmankatu 22	Tampere	100,00	100,00
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00
Gohnt-talo	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	Turunlinnanatie 12	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Unioninkatu 20–22	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00
Hollolan Keskikankaantie 9	Hollola	100,00	100,00	Vanhajämerä	Helsinki	100,00	100,00
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Vanha Talvitie 12	Helsinki	100,00	100,00
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Alfa	Vantaa	85,00	85,00
Iso Roobertinkatu 21–25	Helsinki	91,18	91,18	Vantaan Beta	Vantaa	85,00	85,00
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Epsilon	Vantaa	100,00	100,00
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Gamma	Vantaa	85,00	85,00
Jokipohjantie 28	Tampere	100,00	100,00	Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	83,58	83,58	Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Lambda	Vantaa	100,00	100,00
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00
Karapellontie 4 C	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Omigron	Vantaa	100,00	100,00
Karjalan Kauppakeskus	Lappeenranta	100,00	100,00	Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Sähkötie 1	Vantaa	100,00	100,00
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Vantaan Zeeta	Vantaa	100,00	100,00
Kluuvikatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00
Kouvolaantie 227	Nastola	100,00	100,00	Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	<b>Osakeyhtiöt</b>			
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Drawer	Tampere	100,00	100,00
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Puistometso	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
Lönnotinkatu 13	Helsinki	57,81	57,81	Tamsoil	Tampere	100,00	100,00
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Inkeröisten Koekeskus	Anjalankoski	100,00	–
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Tamwell	Tampere	100,00	100,00
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	<b>Omistusyhteisyydet</b>			
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	<b>Osakkuusyhtykset</b>			
Matinpurontie 3	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Lönnotinkatu 28	Helsinki	30,81	–
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Erottajan Pysäköintilaitos	Helsinki	42,86	42,86
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00				
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00				
Miestentie	Espoo	100,00	100,00				
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00				

# Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>14) Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset muilta	700	878	510	528
Muut saamiset muilta	2 957	1 679	8	612
Siirtosaamiset				
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	–	–	2 180	478
Siirtosaamiset muilta	652	743	531	264
Siirtosaamiset yhteensä	652	743	2 711	742
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>4 309</b>	<b>3 300</b>	<b>3 229</b>	<b>1 882</b>
Siirtosaamiset				
Koroista ja rahoituseristä	166	69	395	69
Muista	486	674	2 316	673
	<b>652</b>	<b>743</b>	<b>2 711</b>	<b>742</b>

## Laskennalliset verosaamiset ja verovelat

Tilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia ja verovelkoja eikä niiden muutoksia.

Sponda Oyj:llä on verotuksessa vahvistettuja tappioita 9 M€, joihin liit-  
tyvä laskennallinen verosaaminen on 29 %:n verokannalla laskettuna 3 M€.

Sponda-konserniin kuuluvien yhtiöiden tilinpäätöksissä on kirjattu  
verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuspoistoja 80 M€, joiden lasken-  
nallinen verosaaminen on 23 M€.

Lisäksi eräillä kiinteistöyhtiöillä on verotuksessa vahvistettuja tappioita  
14 M€, jotka eivät ole pääosin hyödynnettävissä.

Rakennuksiin kohdistettujen konserniaktiivojen ja -reservien nettomäärä  
on 30 M€, josta lasketun laskennallisen verovelan määrä on 9 M€.

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>15) Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	81 155	81 983	81 155	81 983
Osakepääoman korotus	294	–	294	–
Osakkeiden mitätöinti	–3 000	–828	–3 000	–828
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>78 449</b>	<b>81 155</b>	<b>78 449</b>	<b>81 155</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	152 253	151 425	152 253	151 425
Emissiovoitto	960	–	960	–
Siirto osakepääomasta	3 000	828	3 000	828
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>156 213</b>	<b>152 253</b>	<b>156 213</b>	<b>152 253</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	4 926	3 596	4 926	3 596
Omien osakkeiden hankinnat	11 427	4 926	11 427	4 926
Omien osakkeiden mitätöinti	–16 353	–3 596	–16 353	–3 596
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>–</b>	<b>4 926</b>	<b>–</b>	<b>4 926</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	313 029	263 522	402 129	306 018
Osingonjako	–70 340	–24 346	–70 340	–24 346
Siirto omien osakkeiden rahastoon	–11 427	–4 926	–11 427	–4 926
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>231 262</b>	<b>234 250</b>	<b>320 362</b>	<b>276 746</b>
Tilikauden voitto	30 658	78 779	30 518	125 383
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>496 582</b>	<b>551 363</b>	<b>585 542</b>	<b>640 463</b>
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta	231 262	234 250	320 362	276 746
Tilikauden voitto	30 658	78 779	30 518	125 383
<b>Yhteensä</b>	<b>261 920</b>	<b>313 029</b>	<b>350 880</b>	<b>402 129</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet, kpl			–	888 200
Nimellisarvo, 1 000 €			–	888
Hankintameno, 1 000 €			–	4 926

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>16) Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma				
Joukkovelkakirjalainat	200 000	100 000	200 000	100 000
Vaihtovelkakirjalainat saman konsernin yrityksille	–	–	282	332
Vaihtovelkakirjalainat muille	255	304	255	304
Lainat rahoituslaitoksilta	270 736	336 345	270 685	336 278
Muut pitkäaikaiset velat saman konsernin yrityksille	–	–	3 040	3 161
<b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>470 991</b>	<b>436 649</b>	<b>474 262</b>	<b>440 075</b>
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	46	56	–	–

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>17) Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
<b>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	111 809	20 010	120 416	27 538
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma				
Saadut ennakot	346	376	84	112
Ostovelat				
Ostovelat saman konsernin yrityksille	–	–	867	3 142
Ostovelat muille	1 780	1 731	120	349
Ostovelat yhteensä	1 780	1 731	987	3 491
Siirtovelat				
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	–	–	309	282
Siirtovelat muille	9 446	26 219	8 007	25 261
Siirtovelat yhteensä	9 446	26 219	8 316	25 543
Muut lyhytaikaiset velat muille	3 075	2 506	2 747	1 954
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>	<b>14 647</b>	<b>30 832</b>	<b>12 134</b>	<b>31 100</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>126 456</b>	<b>50 842</b>	<b>132 550</b>	<b>58 638</b>
Siirtovelat				
Koroista ja rahoituskuluista	7 248	5 224	7 428	5 233
Henkilöstökuluista	505	365	505	365
Veroista	37	19 405	36	19 405
Muista	1 656	1 225	347	540
	<b>9 446</b>	<b>26 219</b>	<b>8 316</b>	<b>25 543</b>

# Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

Vuosi	M€	Keskikorko-%
<b>18) Lainojen erääntyminen 31.12.2003</b>		
2004	111,8	4,17
2005	195,0	2,91
2006	75,9	2,70
2007	100,0	6,25
2008	100,0	3,55
<b>Yhteensä</b>	<b>582,7</b>	

Kaikkien lainojen keskikorko oli 4,4%, korkosidonnaisuusaika 2,7 vuotta ja keskimaturiteetti 2,6 vuotta.

Luvuissa ei ole huomioitu tytäryhtiöiden ulkopuolisia lainoja.

## Joukkovelkakirjalainat 100 milj. euroa

Sponda laski liikkeelle 25.11.2003 kaksi joukkovelkirjalainaa yhteisarvoltaan 100 milj. euroa.

40 milj. euron kiinteäkorkoisen lainan vuotuisesti kuponkikoroksi vahvistettiin 4,45%. Vaihtuvakorkoisen 60 milj. euron lainan koroksi vahvistettiin 6 kk:n euribor-korko lisättynä 0,75%:n marginaalilla.

Luotot erääntyvät 25.12.2008.

## Term Loan Facility

Sponda Oyj allekirjoitti 28.11.2000 yhdeksän rahoituslaitoksen kanssa sopimuksen syndikoidusta luotosta.

Luoton suuruus oli 195 milj. euroa. Luotto erääntyy 28.11.2005.

Laina on vakuudeton. Lainan marginaali on 0,75% yli korkojakson euriborin.

## Joukkovelkakirjalaina 150 milj. euroa

Sponda Oyj laski liikkeelle 11.4.2000 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja sen kiinteä kuponkikorko 6,25%. Laina laskettiin liikkeelle 250 milj. euron joukkovelkakirjaohjelman alla.

## Yritystodistusohjelma

Spondalla on 100 milj. euron yritystodistusohjelma. Lyhytaikaista rahoitusta palvelevasta ohjelmasta oli 31.12.2003 käytössä 46,2 milj. euroa.

## Vaihtovelkakirjalaina

Yhtiökokous hyväksyi 8.4.2003 henkilöstölle suunnatun 635 750,36 euron suuruisen vaihtovelkakirjalainan, josta Sponda Oyj:n tytäryhtiö Tamsoil Oy on merkinnyt 339 068,86 euroa. Tamsoil Oy voi myöhemmin tarjota omistamiaan velkakirjoja Sponda-konsernin henkilöstölle.

Vaihtovelkakirjalainaa merkittiin kolmen velkakirjan, A, B ja C -erissä vähimmäismerkinnän ollessa 504,56 euroa. Lainaan liittyvän velkakirjan A voi vaihtaa osakkeiksi 28.4.2003–28.4.2006, velkakirjan B 28.4.2004–28.4.2006 ja velkakirjan C 28.4.2005–28.4.2006. Kunkin 168,19 euron velkakirjan voi vaihtaa 500 Sponda Oyj:n osakkeeseen.

Vaihdettaessa velkakirjoja osakkeiksi on vaihtajan maksettava vaihtomaksu. Vaihtomaksu on velkakirjalla A 5,38 euroa/osake, velkakirjalla B 5,89 euroa/osake ja velkakirjalla C 6,39 euroa/osake. Vaihtomaksua alennetaan jaetun osingon määrällä vuosittain. Vaihtojen seurauksena Sponda Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1 890 000 uudella osakkeella, mikä vastaa 2,31% koko osakekannasta.

Tilikauden aikana vaihdettiin velkakirjalla A osakkeita yhteensä 294 000 kappaletta. Osakkeet oikeuttavat osinkoon siltä tilikaudelta, jonka kuluessa vaihto on tapahtunut.

## Johdannaiset

Sponda-konserni on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutuvaa korkoriskiä johdannaisopimuksilla.

Vuoden 2003 aikana solmittiin uusia koronvaihtosopimuksia 100 milj. euron arvosta.

Erääntyvää 84 milj. euron sopimusta jatkettiin viidellä vuodella.

1 000 €	12/2003	12/2002
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	218,9	118,9
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-3,0	-2,6
Korkokatto-optiot, pääoman nimellisarvo	34,8	34,8
Korkokatto-optiot, käypä arvo	0,1	0,1

Korkojohdannaisopimusten yhteisarvo oli 253,7 milj. euroa ja niiden käypä arvo oli -2,9 milj. euroa.

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

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>19) Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</b>				
Rahalaitoslainat,				
joista vakuus on annettu	141 278	141 278	141 278	141 278
Annetut kiinnitykset	81 749	82 590	-	-
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	52 841	46 260	52 841	46 260
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>134 590</b>	<b>128 850</b>	<b>52 841</b>	<b>46 260</b>

## Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut

Vuokravastuu	21 447	21 715
Annetut kiinnitykset	2 164	1 682

Tontinvuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika 31.12.2003 on noin 21 vuotta.

## Leasingvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	23	-	23	-
Myöhemmin maksettavat	46	-	46	-
	<b>69</b>		<b>69</b>	

Autojen leasingopimukset ovat pääsääntöisesti kolmen vuoden sopimuksia, joihin ei liity lunastusehtoja.

## Muut vastuut

Toimittamattomat vuokravakuudet	10	98	10	98
---------------------------------	----	----	----	----

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverövähennykset Alv-lain 33 §:n mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä on tilinpäätöksessä 14,4 milj. euroa.

## Voitonjako ja tilintarkastus

### EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2003 on 261 920 102 euroa.

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on taseen 31.12.2003 mukaan 350 880 128,11 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,30 euroa ulkona olevaa osaketta kohti eli 31.12.2003 tilanteessa 23 534 782,50 euroa.

Helsingissä 4. helmikuuta 2004

SPONDA OYJ

Hallitus

Heikki Bergholm

Maija-Liisa Friman

Jarmo Laiho

Harri Pynnä

Anssi Soila

Jarmo Väisänen

Kari Kolu

toimitusjohtaja

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

Helsingissä 10. helmikuuta 2004

Sixten Nyman KHT

KPMG Wideri Oy Ab

Lasse Holopainen KHT

### TILINTARKASTUSKERTOMUS

Sponda Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaissa ja 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 konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 10. helmikuuta 2004

Sixten Nyman KHT

KPMG WIDERI OY AB

Lasse Holopainen KHT

# Tietoja osakkeenomistajille

## TALOUSINFORMAATIOTA 2004

### Sponda julkaisee seuraavat osavuositarkastukset

Osavuositarkastus	1–3/2004	torstaina 6.5.2004
Osavuositarkastus	1–6/2004	torstaina 5.8.2004
Osavuositarkastus	1–9/2004	torstaina 28.10.2004

Vuosikertomus, osavuositarkastukset ja taloudelliset tiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

### YHTIÖKOKOUS

Sponda Oyj:n vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 7.4.2004 klo 14.00 Helsingissä, Finlandia-talossa, Helsinki-salissa, Mannerheimintie 13, ovi M 3 tai K 3.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään 31.3.2004 klo 16.00, puh. (09) 680 581/Pia Arrhenius tai sähköpostilla pia.arrhenius@sponda.fi, faksi (09) 6805 8258.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 26.3.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

### OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2003 maksetaan osinkoa 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 14.4.2004 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 21.4.2004.

## HENKILÖ- JA OSOITETIETOJEN MUUTOKSET

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

### Tiedotetilaukset:

Sponda Oyj, Tiedotus, PL 940, 00101 Helsinki, puhelin (09) 680 581, fax (09) 6805 8222, sähköposti laila.keto-lassas@sponda.fi.

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä sijoitusanalyyssejä. Lista voi olla puutteellinen. Sponda ei vastaa analyyseissa esitetyistä arvioista.

	Puhelin
<b>Kotimaiset</b>	
D. Carnegie AB Finland	(09) 6187 1235
Conventum Oyj	(09) 2312 3315
Evli Pankkiiriliike Oyj	(09) 476 696 32
HSH Nordbank	(09) 7277 3912
Mandatum Pankkiiriliike Oy	010 236 10
Nordea Securities	(09) 3694 9429

### Ulkomaiset

ABG Sundal Collier (Ruotsi)	+46 8 5662 8695
Alfred Berg (Ruotsi)	+46 8 723 5908
Merrill Lynch (Iso-Britannia)	+44 207 892 468

**SPONDA OYJ**

PL 940  
00101 Helsinki  
Käyntiosoite:  
Fabianinkatu 23  
00130 Helsinki  
Puhelin (09) 680 581  
Faksi (09) 6805 8222  
www.sponda.fi  
etunimi.sukunimi@sponda.fi

**SIJOITTAJASUHTEET**

Sari Aitokallio  
Talousjohtaja  
Puhelin (09) 6805 8206  
Faksi (09) 6805 8258  
sari.aitokallio@sponda.fi

Laila Keto-Lassas  
Viestintäpäällikkö  
Puhelin (09) 6805 8230  
Faksi (09) 6805 8258  
laila.keto-lassas@sponda.fi

**KIINTEISTÖKUVAT:** Hannu Koivisto

**HENKILÖKUVAT:** Petri Artturi Asikainen

**ULKOASU JA TAITTO:** Kreab Oy

**PAINO:** Libris Oy 2004

Kertomuksen **PIIRROKSET** ovat Nene Tsuboin. Japanilainen Tsuboi on opiskellut Taideteollisessa korkeakoulussa vuodesta 1999 ja valmistuu graafisen suunnittelun osastolta keväällä 2004.

Vuosikertomuksen henkilökuviissa näkyvät **KALUSTEET** ovat Taideteollisen korkeakoulun tila- ja kaluste-suunnittelun opiskelijoiden töitä. Toimitusjohtaja Kari Kolu (sivu 2) istuu Timo Mikkosen Platform-tuolilla ja osa Spondan hallituksesta (sivut 38–39) Salla Eskolan Sihti-jakkaroilla.

SPONDA OYJ  
PL 940, 00101 Helsinki  
Fabianinkatu 23, 00130 Helsinki  
Puhelin (09) 680 581  
Faksi (09) 6805 8222  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)

