

Sponda Oyj

Pörssitiedote 3.5.2000 klo 9.00

Osavuosisikatsaus tammi-maaliskuu 2000

Sponda Oyj:n tulos ennen veroja kasvoi 10,5 milj.mk ja 27,1 % edellisvuodesta. Sponda osti noteeratun kiinteistösijoitusyhtiö Castrum Oyj:n osake-enemmistön ja omistaa nyt 66 % yhtiöstä. Valtion omistusosuus Spondassa laski 49 %:iin. Kauppakeskus Itäkeskuksen 8 500 m<sup>2</sup>:n laajennus ja 5 000 m<sup>2</sup>:n liiketilojen uudistus etenevät suunnitelmien mukaisesti. Uusista tiloista on jo vuokrattu puolet ja laajennusosan nettotuotto nousee vähintään 11 %:iin.

Toimintaympäristö

Etlan mukaan talouskasvu jatkuu vuonna 2000, BKT:n kasvu nopeutuu 5 %:iin ja työttömyysaste alenee 9,3 %:iin. Inflaatio kiihtyy 2,3 %:iin kuluvana vuonna. Eurokorot ovat nousussa ja Euroopan Keskuspankin ohjauskorko on tällä hetkellä 3,75 %.

Spondan toimintaympäristö eli Pääkaupunkiseutu on yksi EU:n nopeimmin kasvavista alueista. Vajaakäyttöaste Pääkaupunkiseudulla oli viime vuoden lopulla 1,8 % (lähde:Catella) ja liike- ja toimitilojen kysyntä on vilkasta. Tilojen niukkuus on aiheuttanut vuokrien nousua ja puutetta on erityisesti suuremmista toimitiloista. Liiketilojen puute on käynnistänyt pääkaupunkiseudulla useita suuria kauppakeskushankkeita, joita jo rakennetaan.

Spondan omistusosuus Castrumissa nousi 66 %:iin

Sponda ilmoitti 14.3.2000 nostavansa omistusosuutensa Castrum Oyj:ssa 17,0 %:sta 65,9 %:iin ja kauppa toteutettiin 3.4.2000 Spondan yhtiökokouksen hyväksynnän jälkeen. Sponda maksoi kaupan myyjille suunnatulla osakeannilla, jolloin 5 Castrumin osakkeella sai 1 Spondan osakkeen. Castrum on Pohjoismaiden johtava logistiikkatilatarpeiden täyttämiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Kaupan myyjäosapuolina olivat Tamro Oyj (19,1 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (13,8 %), Nokia Oyj (6,8 %), PMA-Invest Oy (3,3 %), Merita Kiinteistöt Oy (2,6 %), Keskinäinen Yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia (0,4 %), Osuuspankkien Keskuspankki Oyj (1,5 %), Partita Oy (0,7 %) ja Osuuspankkien Eläkekassa (0,7 %), jotka yhteensä omistivat n. 49 % Castrumin kaikista osakkeista. Kokonaiskauppahinta vastasi julkistuspäivää edeltävän päivän kurssilla n. 29 miljoonaa euroa ja osakkeiden vaihtosuhte oli laskettu käyttämällä yhtiöiden substanssiarvoa. Castrumin kiinteistö pääoman markkina-arvo on 1 480 Mmk ja omavaraisuus 45,4 %. Kiinteistöjen nettotuotoista lähes 2/3

tulee pääkaupunkiseudulta. Castrumin tulos konsolidoidaan Spondan tulokseen 1.4.2000 lähtien.

Kaupan seurauksena Spondan omistusrakenne monipuolistui, vapaasti vaihdettavien osakkeiden (free float) määrä kasvoi ja valtion omistusosuus laski 49,1 %:iin. Kaupan jälkeen Spondan pääomarakenne säilyy vahvana ja mahdollistaa yhtiön edelleen kehittämisen. Sponda näkee että tulevaisuudessa pääkaupunkiseudulla hyvillä liikepaikoilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevilla logistiikkakiinteistöillä on kasvava merkitys mm. Internet-kaupan kehittymisen myötä. Kiinteistökannan kasvu mahdollistaa paremmat synergiaedut kiinteistöjen ylläpidossa.

#### Kiinteistöhankinnat ja -myynnit

Sponda Oyj osti 17.1.2000 Aktia Säästöpankki Oyj:ltä Sinimäentie 14:stä toimistokiinteistön Fastighets Ab Blåbackavägen 14:n koko osakekannan. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 6 100 m<sup>2</sup>, velaton kauppahinta 37 Mmk ja vuotuinen nettotuotto ostohetkellä 3,7 Mmk. Täysin vuokrattu kiinteistö sijaitsee samalla alueella kuin Spondan jo omistama toimistorakennus Sinikalliontie 10.

Sponda myi Yrjönkatu 16:ssa asunto- ja toimistokiinteistö Dianankulman koko osakekannan 71 Mmk:lla Svenska folkskolans vänner -yhdistykselle. Kaupasta kirjautui noin 9 Mmk:n voitto. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on noin 3 400 m<sup>2</sup>.

#### Rakennusprojektit

Spondalla on vuoden ensimmäisellä neljänneksellä käynnissä kaksi rakennusprojektia, Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennus ja TietoEnatorin toimitalon saneeraus Tampereella Tampellan alueella. +Itäkeskus valmistuu syksyllä 2001 ja TietoEnator kesäkuussa 2000. Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennusosalla kysyntää

Kauppakeskus Itäkeskus on Suomen ja Pohjoismaiden suurin kauppakeskus, jonka vuonna 2001 valmistuvasta laajennusosasta puolet eli 6000 m<sup>2</sup> on jo vuokrattu. Vuokrataso uusissa tiloissa on hyvä ja tavoitteena on vähintään 11 %:n vuokratuotto uusinvestoinnille.

#### Uusia pohjoismaisia ja eurooppalaisia ketjuja

Laajennusosassa on useita pohjoismaisia ja eurooppalaisia muotihuoneita ja muita liikkeitä, jotka aloittavat Suomen toimintansa Kauppakeskus Itäkeskuksessa. Näitä ovat mmm. norjalainen Dressman, joka on miesten vaatteisiin ja asusteisiin erikoistunut ketju. Dressmanin liikeidea on myydä moderneja ja hyvälaatuisia vaatteita järkevään hintaan ja pääkohderyhmä on aikuinen mies. Dressman suunnittelee oman tuotantonsa ja toimii Norjassa (95 liikettä), Ruotsissa (75 liikettä) sekä Latviassa,

Puolassa ja Islannissa.

Ruotsalainen urheiluvaatteita ja -välineitä markkinoiva Stadium tekee samoin Suomen maihinnousunsa Kauppakeskus Itäkeskukseen. Stadium on Ruotsin suurin merkkitarvike ja hyvästä palvelustaan tunnettu ketju, jolla on 54 myymälää Ruotsissa. Henkilöstön määrä on 1 800. Tämän vuoden syksyllä avataan Kööpenhaminassa Stadiumin ensimmäinen liike Ruotsin ulkopuolella. Stadiumin liikevaihto vuonna 1999 oli 2,1 miljardia Ruotsin kruunua.

Itäkeskuksen Stockmann laajenee jo neljännen kerran ja uudistaa tavaratalonsa osastoja. Stockmann on lisäksi tehnyt sopimuksen erillisestä Marks & Spencerin liiketilasta. Englantilainen Marks & Spencer avaa Itäkeskuksessa koko valikoiman käsittävän myymälän, joka sisältää naisten, miesten ja lasten vaatteita. Marks & Spencer on kansainvälinen tavarataloketju, jolla on 718 toimipaikkaa 34 maassa ja henkilöstön määrä on yli 75 000. Yhtiö on perustettu vuonna 1884. Muita huomattavia uusia tulijoita on ruotsalainen kodinkoneliike OnOff AB, joka myy elektroniikkaa ja kodinkoneita ja pyrkii edulliseen hintatasoon. OnOff:lla on 74 myymälää Ruotsissa ja 3 Virossa ja se on Ruotsin 3. suurin vähittäiskauppias.

Laajennusosassa avataan myös suuri McDonald's-ravintola ja apteekki. Ruotsalainen kodintekstiiliketju Hemtext aloittaa Suomen toimintansa samoin Kauppakeskus Itäkeskuksessa.

Uudisrakennus käsittää yhteensä 7 kerrosta, joista kaksi on varattu myymälöille. 5 pysäköintikerroksesta tulee 500 autopaikkaa lisää ja Kauppakeskus Itäkeskus pystyy paremmin tarjoamaan asiakkailleen lähellä olevaa pysäköintitilaa. Laajennusosan keskellä on avoin tori eli piazza, johon tulee useita kahviloita ja ravintoloita. Piazzan keskellä on esiintymislava ja tilaa tullaan käyttämään muotinäytöksissä, konserteissa ja muissa tapahtumissa.

Kaikkiaan laajennusosan arvioidaan tuovan noin 200 milj. markan myynninlisäyksen ja uusia yrittäjiä on noin 30.

Kauppakeskus Itäkeskuksen liikkeiden myynti jaksolla huhtikuu 1999 - maaliskuu 2000 oli 1.550 milj.mrk, mikä oli sama kuin vastaavalla jaksolla edellisenä vuonna. Tammi-maaliskuun myyntiluku vuonna 2000 oli 350 milj. mrk eli 2 % suurempi kuin vastaava jakso vuonna 1999 (344 Mmrk).

## Henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.-31.3.2000 oli 37 (30) henkilöä, mistä määrästä emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 29 (23) henkilöä. Maaliskuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 37 (30) henkilöä, joista 29 (23) emoyhtiön palveluksessa.

## Konsernirakenne

Sponda-konserniin kuuluvat emoyhtiö Sponda Oy:n 100 %:sesti omistamat tytäryhtiöt Kauppakeskus Itäkeskus Oy ja Tamsoil Oy sekä 3.4.2000 alkaen Castrum Oy, josta Sponda omistaa 66 %.

Vuokraustoiminta 1.1.-31.3.2000

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 90,6 milj. mk (64,3) ja 50,6 % niistä tuli Helsingin keskustasta, 17,7 % Pääkaupunkiseudulta, 28,4 % Kauppakeskus Itäkeskuksesta ja 3,3 % muualta Suomesta. Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste maaliskuun lopussa oli 96,2 % (96,1).

Spondan Helsingin keskustakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,5 % ja nettotuotto oli 45,8 milj. mk (vastaavana aikana 1999 21,2 milj.mk). Ydinkeskustan nettotuotto on pienempi kuin kahden edellisen vuosineljänneksen aikana. Tämän aiheuttivat jaksolle kohdistuneet vuokralaisten vaihdoista aiheutuneet kulut ja korjaukset n. 3 milj. mk. Lisäksi viimeisellä neljänneksellä 1999 tuloutettiin ennakkoon vuokralaisinvestoinneista aiheutuneita lisävuokria noin 2 milj.mk. Ydinkeskustan vuokratuotot tulevat loppuvuonna nousemaan.

Spondan pääkaupunkiseudun kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 97,6 % ja nettotuotto oli 16,1 milj.mk (12,4). Kauppakeskus Itäkeskuksen taloudellinen vuokrausaste oli 99,2 % ja nettotuotto oli 25,7 milj.mk (24,6).

Muun Suomen taloudellinen vuokrausaste oli 82,2 % ja nettotuotto oli 3,0 milj.mk (6,1).

## Rahoitus

Helmikuussa allekirjoitettiin 100 miljoonan euron ryhmäyrittäjästodistushjelma ja huhtikuussa sovittiin 250 miljoonan euron kotimaisesta joukkovelkakirjaohjelmasta. Sponda-konsernin taseen loppusumma 31.3.2000 oli 5 770 miljoonaa markkaa (5 803 Mmk 31.12.1999). Korolliset nettovelat olivat 2 990 Mmk (3 045 Mmk) ja omavaraisuusaste oli 45,7 % (46,3%). Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3 vuotta, keskiporko 4,6 % ja korkosidonnaisuusaika 2 vuotta. Katsauskauden jälkeen 14.4.2000 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron 7-vuotinen joukkovelkakirjalainan nosti sekä keskimääräisen laina-ajan että korkosidonnaisuusajan 5 vuoteen keskimääräisen korkokustannuksen noustessa 5 %:iin.

## Tulos

Liikevoitto oli 81,4 milj.mk (52,3). Konsernin tammi-maaliskuun katsauskauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja, satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli 49,2 milj.mk (38,7). Tulos verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen oli 41,7 milj.mk (36,0). Tulos per osake oli 0,57 mk (1-12/1999 2,41 mk, 1-3/1999 0,49 mk) ja ilman myyntivoittoja 0,44 mk (1-12/1999 2,22 mk, 1-3/1999 0,46 mk). Vuokraustoiminnan osakekohtaisen tuloksen aleneminen johtuu rahoituskulujen ja verojen kasvusta. Spondan liikevaihto 1-3/2000 oli 125,3 milj.mk (89,1). Liikevaihto kasvoi 40,6 % edellisen vuoden vastaavasta jaksosta. Kiinteistöjen myyntivoitot olivat 10,0 milj.mk (2,4).

## Osakkeiden kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi kehittyi 1-3/2000 huonommin kuin HEX-yleisindeksi ja päätöskurssi oli maaliskuun lopussa 3,69 euroa eli 21,93 mk. Suunnatun osakeannin rekisteröinnin jälkeen 3.4.2000 yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 290 milj. euroa eli 1,7 mrd. mk.

## Hallituksen kokoonpano

Hallituksen jäseninä jatkavat yhtiökokouksen 27.3.2000 mukaisesti toimitusjohtaja Heikki Bergholm, Lassila & Tikanoja yhtymä, toimitusjohtaja Kari Inkinen, Kapiteeli Oy, lakiasiain johtaja Harri Pynnä, Fortum Oyj, ekonomi Anssi Soila, toimitusjohtaja Pertti Voutilainen, Merita Pankki Oyj ja finanssineuvos Jarmo Väisänen, valtiovarainministeriö.

Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Anssi Soilan ja varapuheenjohtajakseen Jarmo Väisäsen.

## Tilintarkastajat

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

## Näkymät

Vuokramarkkinoiden ennakoidaan vahvistuvan edelleen ja vuokraustoiminnasta odotetaan edellisvuotta parempaa tulosta. Pitkäaikaisempaan rahoitukseen siirtyminen tulee kasvattamaan rahoituskuluja. Tuloksen ennen veroja ja myyntivoittoja ennakoidaan säilyvän vuoden 1999 tasolla. Tulosta tulevat rasittamaan edellisvuosiin verrattuna suuremmat verot.

Castrumin konsolidoiminen tulee parantamaan Spondan osakekohtaista tulosta.

3.5.2000

Sponda Oyj  
Hallitus

Ilmaisuilla Sponda, konserni tai yhtiö tarkoitetaan koko Spondakonsernia. Sponda Oyj:llä tarkoitetaan konsernin emoyhtiötä. Konsernituloslaskelma 1.1.-31.3.2000

SPONDA OYJ (Mmk/Me)	Mmk	Me	Mmk	Me	Mmk	Me
<b>KONSERNITULOSLASKELMA</b>	1-3/00		1-3/99		1-12/99	
Liikevaihto	125,3	21,1	89,1	15,0	444,6	74,8
Ylläpitokulut	-34,9	-5,9	-24,8	-4,2	-115,7	-19,5
Nettovuokratuotot	90,4	15,2	64,3	10,8	328,9	55,3
Hallinnolliset kulut	-4,8	-0,8	-5,0	-0,8	-14,0	-2,4
Liiketoiminnan muut tuotot	10,0	1,7	2,4	0,4	13,8	2,3
Suunnitelman mukaiset poistot	-14,2	-2,4	-9,4	-1,6	-49,1	-8,3
Liikevoitto	81,4	13,7	52,3	8,8	279,6	47,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-32,2	-5,4	-13,6	-2,3	-95,3	-16,0
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja, satunnaiseriä, varauksia ja veroja	49,2	8,3	38,7	6,5	184,3	31,0
Tuloverot	-8,1	-1,4	-3,1	-0,5	-11,0	-1,9
Vähemmistöosuus	0,6	0,1	0,4	0,1	1,7	0,3
Konsernin voitto tilikaudelta	41,70	7,0	36,0	6,1	175,0	29,4

KONSERNITASE (Mmk/Me)	31.03.2000		31.03.1999		31.12.1999	
VASTAAVAA	Mmk	Me	Mmk	Me	Mmk	M
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	5 739,4	965,3	3 665,0	616,4	5 759,4	968,7
Vaihtuvat vastaavat	30,7	5,2	176,1	29,6	43,8	7,4
Loppusumma	5 770,1	970,5	3 841,1	646,0	5 803,2	976,0
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	2 483,2	417,6	2 407,5	404,9	2 546,6	428,3
Vähemmistöosuus	151,0	25,4	90,4	15,2	55,1	26,1
Pitkäaikainen vieras pääoma	2 090,1	351,5	1 220,0	205,2	2 204,4	370,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 045,8	175,9	123,2	20,7	897,1	150,9
Loppusumma	5 770,1	970,5	3 841,1	646,0	5 803,2	976,0

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Mmk	Konserni 03/2000	Konserni 03/1999	Konserni 12/1999
Rahalaitoslainat	950,7	1 270,0	1 015,0
Annetut kiinnitykset	271,4	703,7	656,8

Yrityskiinnitys		0		10,0		10,0
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	271,4		713,7		666,8	
Muut omat vastuut						
Leasingvastuut		0,1		0,3		0,2
Vuokravastuut		5,8		1,8		4,2
Muut omat vastuut yhteensä		5,9		2,1		4,4
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	500,0		0,0		500,0	
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		14,7		0,0		14,6

Katsauksen luvut ovat tilintarkastamattomat