

Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2002**SPONDAN TULOS ERINOMAINEN - VOITTO ENNEN VEROJA 82 MILJ. EUROA**

Sponda-konsernin alkuvuoden tulos oli 79,5 (9,1) milj. euroa. Liikevaihto oli 26,2 (29,5) milj. euroa ja se muodostui vuokratuotoista. Liikevoitto oli 82,1 (20,1) milj.euroa. Tuloksessa näkyy Kauppakeskus Itäkeskuksesta saatu 67 milj. euron myyntivoitto. Katsauskauden osakekohtainen tulos oli 0,98(0,11) euroa.

Nettovuokratuotto oli 19,3 (23,0) milj. euroa ja 16,1 % vähemmän kuin edellisellä vuonna. Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo oli 958,3 milj. euroa. Oma pääoma per osake oli 7,10 euroa (31.12.2001 6,12 euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,2 (-8,8) milj. euroa ja sisältävät Wereldhave N.V:ltä saatuja osinkoja 7,9 milj. euroa.

Rahoitus

Korollinen vieras pääoma oli 480,3 milj. euroa (716,0 milj.euroa 31.12.2001) ja omavaraisuusaste oli 53,5 % (31.12.2001 41,6 %). Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,9 vuotta, keskiporkko 4,9 % ja korkosidonnaisuusaika 2,4 vuotta. Sovituista luottolimiiteistä on käyttämättä 200 milj. euroa. Rahoitusomaisuus taseessa oli 103,7 milj. euroa (31.12.2001 2,6 milj. euroa).

Toimintaympäristö

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla on nousussa. Toimistojen kohdalla se oli vuoden alussa 3,7 %. Liike- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöasteet pysyttelivät 1,5 %:n tuntumassa. Toimistotiloja on eniten tarjolla Espoossa, missä vajaakäyttöaste oli yli 6 %.

Vuokraustoiminta

Spondan kiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 19,3 milj. euroa (23,0) ja 51,3 % niistä tuli Helsingin kantakaupungista, 17,7 % Pääkaupunkiseudulta, 17,9 % Logistiikkakiinteistöistä ja 13,1 % muualta Suomesta. Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste maaliskuun lopussa oli 92,5 % (31.12.2001 93,5 %).

Spondan Helsingin kantakaupungin taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 97,0 % (31.12.2001 97,1 %) ja nettovuokratuotto oli 9,9 milj. euroa. Spondan pääkaupunkiseudun kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 76,7 % (31.12.2001 70,5 %) ja nettovuokratuotto oli 3,4 milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 93,0 % (31.12.2001 91,1 %) ja nettovuokratuotto 3,4 milj. euroa. Muut-alueen taloudellinen vuokrausaste oli 96,3 % (31.12.2001 97,7 %) ja nettovuokratuotto 2,6 milj.euroa.

Kauppakeskus Itäkeskuksen myynti

Sponda myi tammikuussa 2002 Kauppakeskus Itäkeskuksen hollantilaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Wereldhave N.V.:lle 317 milj. euron hintaan.

Kauppan yhteydessä Sponda merkitsi 1 935 000 kpl Wereldhaven osakkeita, jotka vastaavat noin 10 % Wereldhaven osakekannasta. Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnin tulosvaikutus oli yhteensä 75 milj. euroa, josta 67 milj. euroa oli myyntivoittoa ja 7,9 milj. euroa osinkotuottoa.

Henkilöstö

Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä 1.1.-31.3.2002 oli 51(54) henkilöä, mistä määrästä emoyhtiö Sponda Oy:n palveluksessa oli 48 (46) henkilöä. Maaliskuun lopussa Spondan palveluksessa oli yhteensä 50 (55) henkilöä, joista 49 (46) emoyhtiön palveluksessa.

Konsernirakenne

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

Spondan osakkeen kurssikehitys

Spondan osakkeen kurssi oli jaksolla 1-3/2002 korkeampi kuin edellisen neljänneksen kurssi ja päätöskurssi oli maaliskuun lopussa 5,65 euroa. Tarkastelujakson 1-3 keskikurssi oli 5,22 euroa alimman kurssin ollessa 4,48 euroa ja ylimmän 5,75 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli kauden päättyessä 463 milj. euroa.

Sponda Oy:n varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2002 päätökset

Sponda Oy:n varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2001 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 2001 maksetaan osinkoa 0,30 euroa osakkeelta.

1. Yhtiökokous päätti, että osakepääomaa alennetaan yhteensä enintään 827.400 euroa mitätöimällä yhtiön hallussa olevat 827.400 osaketta. Osakepääoman alentamisen yhteydessä ei muuteta varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2000 liikkeeseen laskettavaksi päättämän vaihtovelkakirjalainan vaihtosuhdetta.

2. Yhtiökokous 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.

3. 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.

Hallituksen kokoonpano

Hallituksen jäseninä jatkavat yhtiökokouksen 27.3.2002 päätöksen mukaisesti dipl.insinööri Heikki Bergholm, toimitusjohtaja Maija-Liisa Friman, lakiasiaintohtaja Harri Pynnä, dipl.insinööri, ekonomi Anssi

Soila ja finanssineuvos Jarmo Väisänen. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin varatoimitusjohtaja Jarmo Laiho. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Anssi Soilan ja varapuheenjohtajakseen Jarmo Väisäsen.

Tilintarkastajat

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sponda myi kaikki omistamansa Wereldhaven osakkeet kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille 104 milj. euron kauppahintaan. Kaupan tulosvaikutus on huomioitu ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksessa.

Näkymät

Kauppakeskus Itäkeskuksen myynnin seurauksena Spondan vuoden 2002 tulos tulee olemaan erinomainen ja selvästi parempi kuin vuonna 2001. Vuoden 2002 vuokraustoiminnan liikevaihto ja tulos tulevat jäämään vuodesta 2001.

25.4.2002

Sponda Oyj

Hallitus

Ilmaisuilla Sponda, konserni tai yhtiö tarkoitetaan koko Sponda-konsernia. Sponda Oyj:llä tarkoitetaan konsernin emoyhtiötä. Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomat.

1.1.-31.3.2002

SPONDA OYJ

KONSERNITULOSLASKELMA

	Me	Me	Me
	1-3/02	1-3/01	1-12/01
Liikevaihto	26,2	29,5	122,2
Ylläpitokulut	-6,9	-6,5	- 27,8
Nettovuokratuotot	19,3	23,0	94,4
Hallinnolliset kulut	-1,4	-1,1	3,3
Liiketoiminnan muut tuotot	69,0	2,4	-2,4
Liiketoiminnan muut kulut		- 0,5	-15,9
Suunnitelman mukaiset poistot	-4,8	-3,7	-1,7
Liikevoitto	82,1	20,1	77,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,2	-8,8	-35,8
Voitto ennen tilinpäätös- siirtoja, satunnaiseriä, varauksia ja veroja	81,9	11,3	41,9
Tuloverot	-2,4	- 2,1	-10,1
Vähemmistöosuus		- 0,1	- 0,0
Konsernin voitto tilikaudelta	79,5	9,1	31,8

KONSERNITASE

	31.3.2002	31.3.2001	31.12.2001
VASTAAVAA	Me	Me	Me
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	0,1	1,9	0,4
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet	270,2	302,8	302,4
Rakennukset ja rakennelmat	655,8	839,3	845,4
Koneet ja kalusto	5,3		6,2
Muut aineelliset hyödykkeet	9,2	3,0	10,2
	940,6	1 153,2	1 164,6
Sijoitukset			
Osuudet osakkuusyrittöissä	6,0	5,7	6,1
Omat osakkeet	3,6	2,7	3,6
Muut sijoitukset	8,9	3,0	8,0
	18,3	15,4	17,7
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	959,0	1 168,6	1 182,7
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	2,3	2,2	2,9
Lyhytaikaiset saamiset	15,4	9,1	8,3
Muut arvopaperit	103,7		
Rahat ja pankkisaamiset	0,6	2,0	39,9
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	122,0	13,3	51,1
Loppusumma	1 081,0	1 181,9	1 233,8
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	580,0	498,4	500,6
Vähemmistöosuus		0,3	
Pitkäaikainen vieras pääoma	436,7	523,8	558,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	64,3	159,4	174,5
Loppusumma	1 081,0	1 181,9	1 233,8

VASTUUSITOUMUKSET

VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN JA OSAKKEITA

(Me)	Konserni 3/2002	Konserni 3/2001	Konserni 12/2001
Rahalaitoslainat	141,3	143,1	141,3
Annetut kiinnitykset	82,6	44,6	46,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	32,5	46,5	46,3
Annetut kiinnitykset	0,7	1,3	1,9
Vuokravastuut	10,3	28,1	28,3
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	118,9	118,9	118,9
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	0,8	1,4	-0,5
Korkokatto-optiot, pääoman nimellisarvo	34,8	34,8	34,8
Korkokatto-optiot, käypä arvo	0,6	0,6	0,7