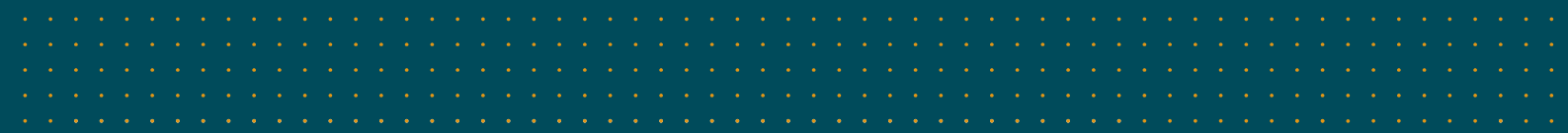


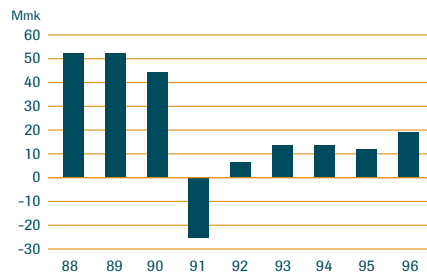
VUOSIKERTOMUS 1996



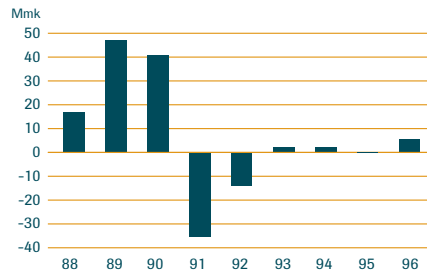
TOIMINNAN TUNNUSLUKUJA

			1996
Tulos/osake	mk	-1,04	
Oma pääoma/osake	mk	7,94	
Omavaraisuusaste	%	18,9	
Kiinteistö pääoma	Mmk	535	
Rakennukset	m ²	107 506	
Rakennusoikeus	m ²	176 662	
Vuokrausaste	%	88	

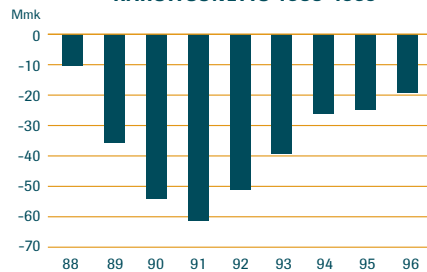
KÄYTTÖKATE 1988-1996



LIIKETULOS 1988-1996



RAHOITUSNETTO 1988-1996



SISÄLTÖ

KIINTEISTÖJALOSTUSYHTIÖ CASTRUM _____	4
HALLINTO _____	8
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS _____	9
KONSERNIN RAKENNE _____	10
TOIMITILAMARKKINAT _____	11
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS _____	12
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET _____	14
TULOSLASKELMA _____	15
TASE _____	17
RAHOITUSLASKELMA _____	18
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT _____	19
TUNNUSLUVUT _____	23
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET _____	24
OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1984-1996 _____	25
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT _____	26
HALLITUKSEN EHDOTUS JA TILINTARKASTUSKERTOMUS _____	27
YHTIÖJÄRJESTYS _____	28
CASTRUM OY:N HISTORIA _____	29

YHTIÖKOKOUS

Castrum Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 22. päivänä huhtikuuta 1997 kello 16.00 osoitteessa Tekniska Föreningen i Finland, Yrjönkatu 30, Helsinki.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat nähtävissä yhtiön pääkonttorissa perjantaina 11. huhtikuuta 1997 alkaen.

Osakkeenomistajien ilmoittautumiset yhtiökokoukseen on tehtävä viimeistään 21. päivänä huhtikuuta 1997 puhelimitse numeroon (90) 633 155 tai kirjallisesti osoitteella Castrum Oy, Eteläranta 14, 00130 Helsinki. Kirjeitse ilmoittaessa on kirjeen oltava perillä ennen ilmoittautumisajankohdan päättymistä.

OSINKO

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

OSAKEREKISTERI

Castrum Oy:n osakkeet eivät ole arvo-osuusjärjestelmässä. Yhtiön osakerekisteri hoidetaan yhtiön pääkonttorissa.

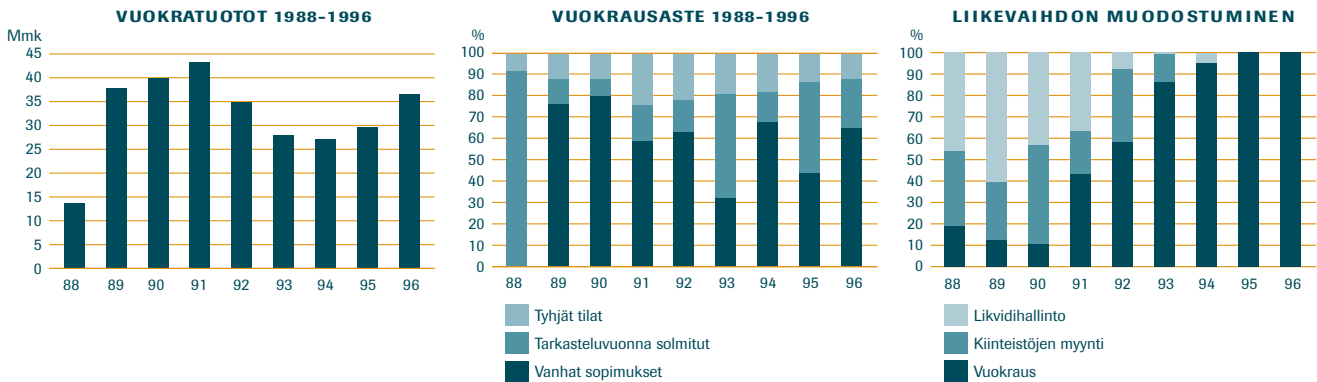
OSAVUOSIKATSAUKSET

Yhtiö julkaisee vuonna 1997 kaksi osavuosisikatsausta, 1-4/97 5.6. ja 1-8/97 30.9.

Castrum Oy on yksi neljästä pörssissä noteeratusta kiinteistösijoitusyhtiöstä. Castrum on kiinteistöjalostusyhtiö. Yhtiö on keskittänyt toimintansa pääkaupunkiseudulle. Yhtiön kiinteistöpääoma koostuu pääasiassa liikenteellisesti keskeisillä paikoilla kehäteiden välissä olevista logistiikkapainotteisista toimitiloista. Nykyisen rakennuskannan lisäksi kiinteistöissä on huomattavasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa vuokralaisille tarvittaessa joustavan toiminnan laajentamisen.

KIINTEISTÖJALOSTUS

Kiinteistöjalostaja on kiinteistösijoittaja, jonka tarkoituksena on aktiivisella toiminnalla parantaa kiinteistön arvoa. Arvonnousu saavutetaan parantamalla kiinteistöä saata-va nettovuokratuottoa ja pienentämällä jälleenvuokrausriskiä vaikuttamalla kiinteistön taloudelliseen käyttökelpoisuuteen ja ympäristöön.



LIKEVAIHTO

Castrumin liikevaihto on koostunut vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja likvidihallinnon tuotoista. Vuokraustoiminta on kaiken kiinteistösijoittamisen perusta, varsinainen prosessi, johon kaikki muu toiminta perustuu. Castrumin vuokratuotot ovat kääntyneet nousuun vuokrausasteen ja markkinavuokratasojen nousun myötä. Yhtiön liikevaihto koostui vuonna 1996 täysin vuokratuotoista. Kiinteistöjen ostokysyntä on ollut erittäin vähäistä, eikä Castrum ole kolmen viime tilikauden aikana myynyt kiinteistöomaisuuttaan. Vuosina 1988-91 Castrumin liikevaihdosta merkittävän osan muodosti likvidihallinnon osana harjoitettu arvopaperikauppa.

MARKKINOINTI

Kiinteistöjen vuokraus tapahtuu Castrumin oman organisaation toimesta yhteistyössä laajan kiinteistövälittäjäverkon kanssa. Välittäjät laskuttavat välittämistään sopimuksista kertaluonteisen palkkion. Tilikaudella 1996 maksettiin vuokrauspalkkioita 320.000 markkaa.

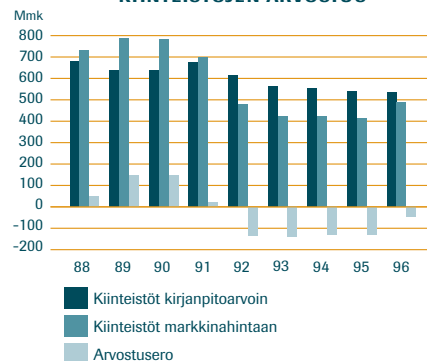
KIINTEISTÖHALLINTO

Castrumin kiinteistöä hallinnoidaan oman organisaation voimin. Huolto-, siivous-, puhtaanapito-, vartiointi- yms. hoitopalvelut hankitaan ulkopuolisilla yrityksillä. Tehäväkuvauksia varten on kehitetty sopimusmallit, jotka liittyvät myös vuokrasopimusten vastuunjakoon. Näiden pohjana toimivat rakennuskohtaiset huolto-ohjeet. Kehittämällä osto-osaamista on kiinteistöhoitossa voitu pitkäjänteisesti optimoida laatua pelkän lyhytnäköisen kustannusten minimoinnin sijasta. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Castrum osallistuu myös valtakunnalliseen tilakustannusten benchmarking-hankkeeseen. Kunnossapidon pitkäjänteisen suunnittelun ja kassavirran hallitsemiseksi Castrumin kiinteistöissä suoritetaan kuntoarviointi. Kiinteistöhallinnon toimivuutta ja laatua seurataan ja kehitetään mittaamalla vuokralaisten tyytyväisyyttä jatkuvasti eri menetelmin.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Rakennusten ympäristövaikutukset liittyvät energian- ja veden kulutukseen sekä jätteen käsittelyyn. Energian ja veden kulutuksen säästöpotentiaali ja toimenpiteet on selvitetty Castrumin rakennuksissa Kauppa- ja Teollisuusministeriön tukemien energiakatselmusten avulla. Jätteiden käsittelyssä on siirrytty jätteiden lajitteluun omassa sopimuskannassa. Rakennusten ylläpidossa ja saneeraustoiminnassa on siirrytty purettavien rakennusosien kierrätykseen lajittelun avulla. Rakennusjätteiden lajittelu tapahtuu vaihtoehtoisesti saneerauskohteessa tai lajittelupisteessä. Pääosaan ympäristösuojeluhankkeista liittyy myös kustannussäästöjen toteutus.

KIINTEISTÖJEN ARVOSTUS



ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS

	1995	1996	KESKIMÄÄRÄINEN KULUTUS 1996
Lämpöenergia (normitettu, MWh)	12.738	13.150	23,0 kWh/m ³
Sähköenergia (MWh)	7.861	7.968	13,9 kWh/m ³
Veden kulutus (m ³)	38.303	38.014	66,34 l/m ³

JÄTTEEN KÄSITTELY

	1995	1996	KESKIMÄÄRÄINEN KULUTUS 1996
Normaalijäte (m ³)	1.332	1.646	26,6 l/m ²
Biojäte (m ³)	*)	34,6	0,56 l/m ²
Pahvijäte (m ³)	*)	571,5	9,23 l/m ²

*) Jätteen lajittelu aloitettiin vuoden 1995 lopussa

ARVONNOUSUTULOS

Arvonnousutulos kuvaa Castrumin kokonaissubstanssiarvon muutosta ja se muodostuu yhtiön liikekirjanpidon tuloksesta ja omaisuuden arvomuutoksesta. Arvonnousutulosta laskettaessa yrityksen omaisuus arvostetaan käypiin arvoihinsa. Tilikaudella 1996 Castrumin arvonnousutulos kääntyi positiiviseksi.

NETTOTUOTTOASTE

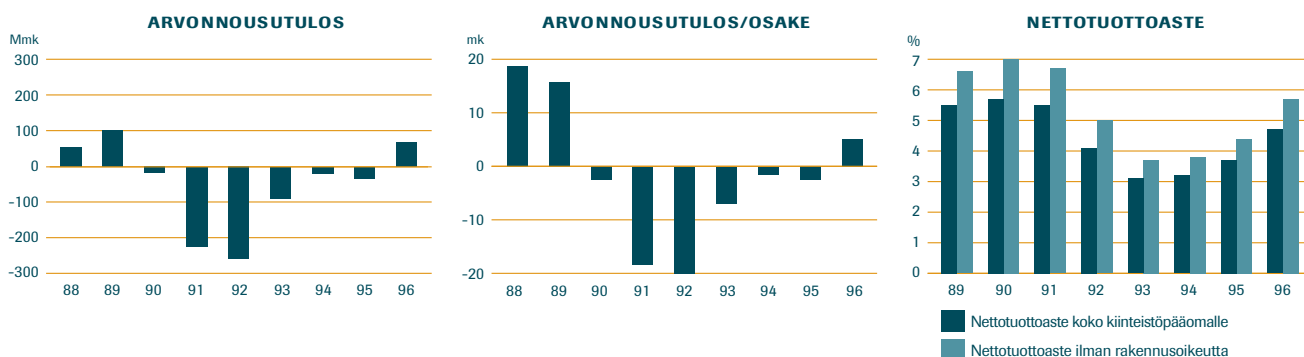
Koko kiinteistökannan nettotuottoaste on laskettu suhteuttamalla nettomääräinen vuokratuotto kiinteistö pääoman kirjanpitoarvoon ja erikseen rakennusoikeuden kirjanpitoarvolla vähennettynä. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä bruttovuokrista hoitokulut. Hoitokuluihin on sisällytetty isännöintipalkkiot, vakuutukset ja kiinteistövero.

KIINTEISTÖKOHTAINEN NETTOTUOTTOASTE

Nettotuottoaste kiinteistöittäin on laskettu kuten koko kiinteistökannasta mutta suhteuttamalla tuotto kauden alun arvoon. Arvona on käytetty ulkopuolisen arvioitsijan arvioimaa arvoa.

	NETTO-TUOTTOASTE-%	PÄÄOMA-TUOTTOASTE-%	KOKONAIS-TUOTTOASTE-%
Pex-projekti	7,6	37,1	44,7
Tikkurilan yrityskeskus	7,7	6,9	14,7
Konalan yrityskeskus	4,8	38,8	43,6
Vapaalan yrityskeskus	6,6	58,2	64,8
Karapellontie 4 C	3,7	8,3	12,0
Kalevankatu 30	4,4	-28,6	-24,2
Auringonsilta	5,5	-4,0	1,5
Ylä-Malmin tori 6	10,8	-3,2	7,5
Muut	-0,2	7,6	7,4
Kaikki kiinteistöt	5,7	16,2	21,9

Laskentaperiaatteet: Petri Land - Olli Olkkonen, Kiinteistösijoituksen kannattavuuden tunnusluvut. Kiinteistöalouden instituutti 1996.



PÄÄOMATUOTTOASTE

Kiinteistökohtainen pääomatuottoaste on laskettu suhteuttamalla tilikauden aikana tapahtunut arvomuutos tilikauden alun pääoma-arvoon lisätynä investoinneilla.

KOKONAISTUOTTOASTE

Kokonaistuottoaste on nettotuottoasteen ja pääomatuottoasteen yhteissumma.

KIINTEISTÖJEN ARVOSTUS

Castrumin nykyisen kiinteistökannan alkuperäinen hankintameno on ollut 708 miljoonaa markkaa. Poistojen ja arvonalennusten jälkeen kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 535 miljoonaa markkaa, eli rakennusten keskimääräinen neliöhinta on 4.140 mk ja rakennusoikeuden 510 mk. Kiinteistöjen arvosta on teetetty vuosittain ulkopuoliset arviot. Vuonna 1996 ne on laatinut Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy:n auktorisoidut arvioitsijat. Arvioiden yhteissumma oli 487 miljoonaa markkaa.

KIINTEISTÖJEN ARVON MUODOSTUS

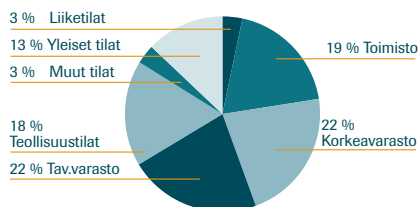
Kiinteistön arvo on sen tulevien tuottojen diskontattu nykyarvo. Arvo muuttuu, kun juoksevien tuottojen tulo-odotuksissa tai diskonttauskorkokannassa tapahtuu muutos. Tulo-odotukset muuttuvat kysyntä-tarjontatilanteen sekä rahanarvon muutosten mukaan. Castrumin vuokrasopimuksista valtaosa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Diskonttauskorkokantaan vaikuttavat vaihtoehtoisten sijoitusmahdollisuuksien tuotot ja käsitys tuottojen riskistä. Kiinteistösijoitusten merkittävimmät riskit ovat yksittäiseen vuokralaiseen kohdistuva vuokralaisriski sekä jälleenvuokrausriski. Diskonttauskorkokannassa huomioidaan usein myös kiinteistöjen ajanmukaistamiskustannusten vaikutus.

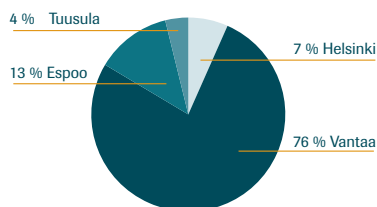
CASTRUMIN KIINTEISTÖPÄÄOMAN LAADULLINEN JAKAUMA

m ²	HELSINKI	VANTAA	ESPOO	TUUSULA	HANKO	YHTEENSÄ
Liiketilat	2 884		536		110	3 530
Toimistot	9 233	5 970	4 820		665	20 688
Korkeavarastot	7 935	15 650				23 585
Varastot	4 745	15 019	3 453		340	23 557
Teollisuustilat	797	14 780	383	2 853		18 813
Muut tilat	396	2 876	30	63	65	3 430
Yleiset tilat	2 044	9 888	1 841		130	13 903
Yhteensä	28 034	64 183	11 063	2 916	1 310	107 506
Rakennusoikeus	12 182	141 250	23 149	7 041		183 622

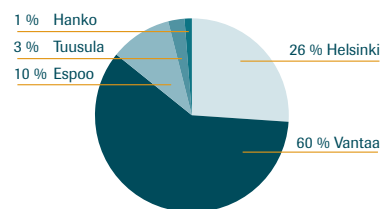
RAKENNUSTEN TILAJAKAUMA



RAKENNUSOIKEUDEN SIIJAINTI



RAKENNUKSET PAIKKAKUNNITTAIN



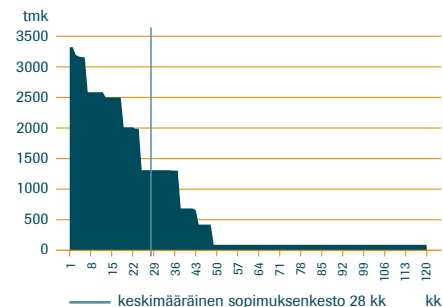
SOPIMUSKANTA

Sopimuskanta kuvaa voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella ilman vuokralaisriskin huomiointia varmuudella saatavaa kokonaistuottoa. Se lasketaan kertomalla kiinteä sopimuksen voimassaoloaika kuukausina nykyisellä kuukausivuokralla. Toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa voimassaoloaikana käytetään irtisanomisaikaa.

KIINTEISTÖPÄÄOMA

Castrumin kiinteistö pääoma koostuu liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloista sekä huomattavasta määrästä rakennusoikeutta. Yhtiön toiminta-alueella, pääkaupunkiseudulla, tällaisen tilan kokonaistarjonta on noin 17,7 miljoonaa m², josta tyhjänä on noin 875 000 m², eli ns. vacancy rate on 5,0 %.

SOPIMUSKANTA



HALLINTO

HALLITUS

Juhani Mäkinen, 40
asianajaja,
Asianajotoimisto Hannes Snellman,
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 1996

Eeva Kemmo-Korpiola, 40
hallintojohtaja,
Merita Kiinteistöt Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 1996

Matti London, 56
talousjohtaja,
Yrittäjänvakuutus Fennia,
hallituksen jäsen vuodesta 1996

Tapio Mansukoski, 48
talous- ja hallintojohtaja,
Oy Tamro Ab,
hallituksen jäsen vuodesta 1996

Veli-Matti Mynttinen, 41
johtaja,
Metsäliitto Yhtymä,
hallituksen jäsen vuodesta 1996

Pentti Tarkkanen, 54
talousjohtaja,
Oy Tamro Ab,
hallituksen jäsen vuodesta 1993

JOHTO

Tapani Väljä, 41
toimitusjohtaja vuodesta 1992

TILINTARKASTAJAT

KPMG Wideri Oy Ab
Sixten Nyman, KHT

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

VUONNA 1996 edellisenä vuonna alkanut myönteinen vuokrauskehitys mahdollisti Castrumille tasapainossa olevan toiminnallisen kassavirran. Kiinteistöjen arvot nousivat selvästi korkojen laskun ja markkinavuokratason nousun yhteisvaikutuksesta. Kuluvana vuonna odotamme jo omaisuuden myyntivoittojen myötä positiivista vuositulosta.



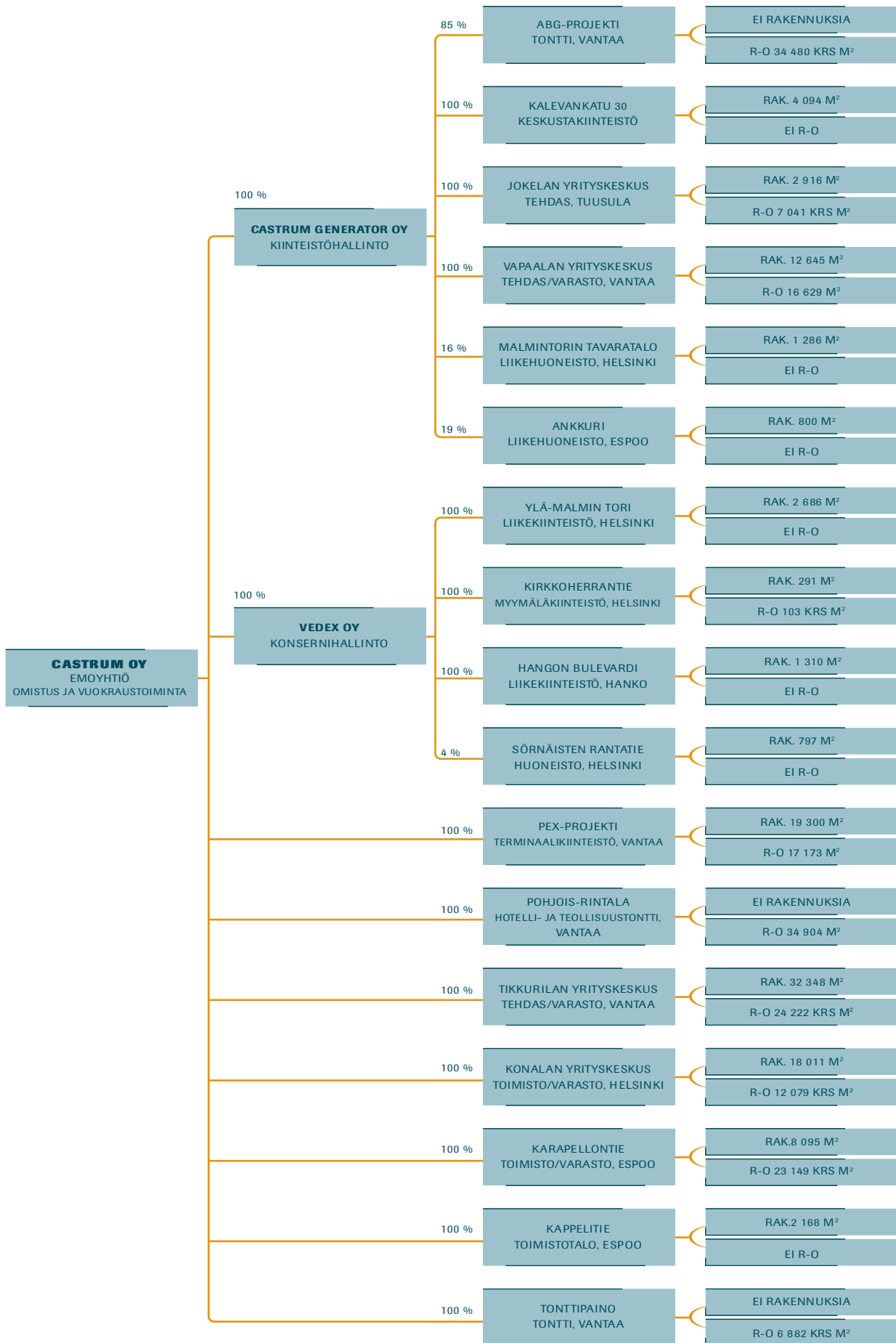
Viime vuoden alkupuolella talousennusteita varjostaneet uhkakuivat väistyivät ja luottamus talouden myönteiseen kehitykseen on vahva. Toimitilat ymmärretään jälleen kustannusten sijasta yritystoiminnan keskeiseksi resurssiksi. Ajat, jolloin toimitilakustannukset eivät kattaneet osaksikaan pääomakustannuksia, ovat ohi. Kannattavat yritykset, jotka tarkastelevat toimitilakustannuksia kokonaisuutena, ovat jälleen halukkaita etsimään kaikille osapuolille kannattavia ratkaisuja. Hyvien, työkykyä lisäävien ja terveellisten tilaratkaisujen suosiminen tullee lisäämään peruskorjauksia ja uudisrakentamista.

Vajaakäyttöasteen lasku ja yritysten maksukyvyyn ja -halun lisääntyminen on heijastunut myös sijoitusympäristöön. Vuoden 1996 lopulla alkoi voimakas kiinnostus pörssinoteerattuihin kiinteistösiirtoyhtiöihin ja niiden kurssit nousivat nopeasti. Tämän seurauksena Castrum-konserni luopui viimeisestä arvopaperisijoituksestaan Julius Tallberg-kiinteistöihin maaliskuun alussa 1997. Myynnistä kirjautui noin 11 miljoonan markan voitto.

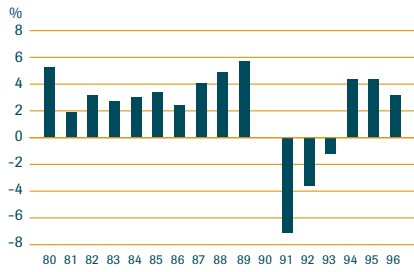
Kiinteistösiirtämisen instrumentiksi pitkään kaavailtujen kiinteistörahojen luominen on lainsäädäntövaiheessa. Niiden vaikutus toimialaan ja Castrumiin on arvioitavissa mahdollisesti jo syksyllä 1997.

Kiinteistösiirtäminen poikkeaa muusta sijoittamisesta siinä, että se edellyttää omaisuuden aktiivista hallinnointia. Kaikki toiminnassa syntyvät tuotot tulevat vuokralaisilta. Castrum Oy on vuonna 1996 panostanut kiinteistöhallinnon tehostamiseen sekä pyrkinyt rakentamaan järjestelmiä, joilla vuokralaisten odotuksiin kyetään vastaamaan sovitulla tavalla.

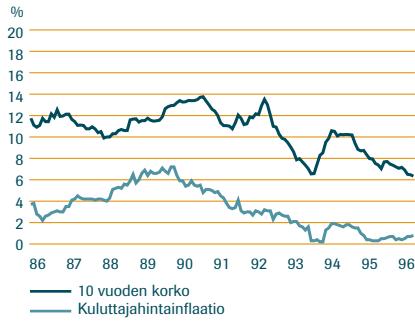
Castrum on pääkaupunkiseudulle keskittynyt kiinteistöjalostaja. Pyrimme aktiivisella toiminnalla lisäämään kiinteistöjen tuottoa sekä vähentämään niiden vuokraukseen liittyvää riskiä. Näin uskomme pystyvämme rahan arvon muuttamaan nopeampaan arvonnousuun. Castrumin kiinteistökannan vuokrausaste on jo nyt korkea, 90 %, mutta meillä on perustellut syyt olettaa sen paranevan. Useimpiin Castrumin kiinteistökohteista liittyy käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa tarvittaessa laajennusinvestoinnit. Castrum pyrkii olemaan sijoittajille varteenotettava vaihtoehto selkeällä liikeidealla ja arvonnousupotentiaalia omaavalla kiinteistö pääomalla.



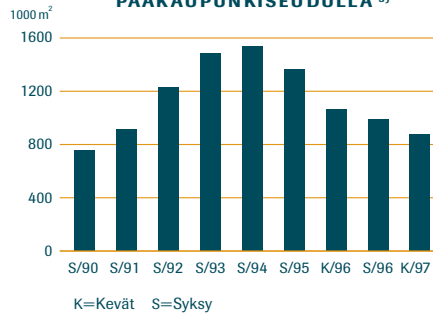
BKT:N VOLYYMIN MUUTOS ¹⁾



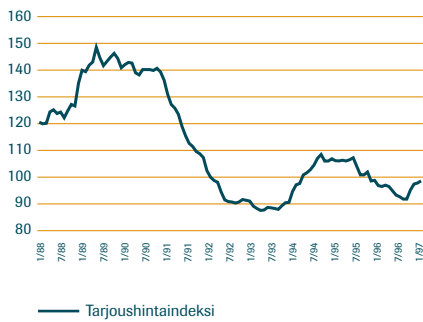
KOROT JA INFLAATIO ¹⁾



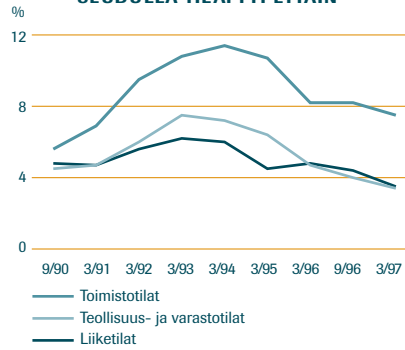
TYHJÄT TOIMITILAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA ³⁾



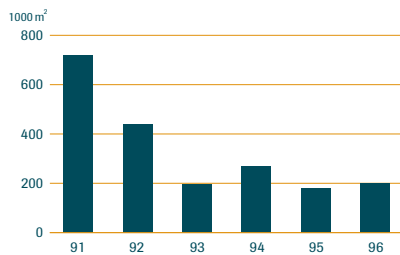
RAKENNUSKUSTANNUSTEN KEHITYS ²⁾



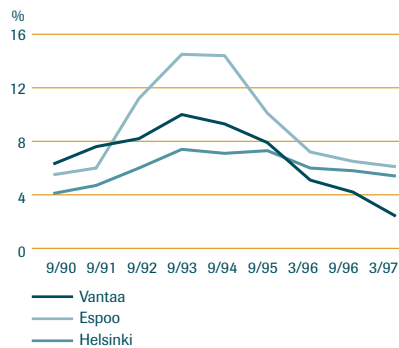
VAJAAKÄYTTÖASTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA TILATYYPETTÄIN ³⁾



TOIMITILARAKENTAMINEN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



VAJAAKÄYTTÖASTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA KUNNITTAIN ³⁾



LÄHTEET:
¹⁾ POSTIPANKKI ²⁾ RAPAL OY ³⁾ HUONEISTOMARKKINOINTI

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 1996 Suomen taloudessa koettiin tasannevaihe kasvun käynnistyessä jälleen vuoden lopulla. Työttömyys on pysynyt erittäin korkealla tasolla. Korkotaso ja inflaatio ovat historiallisen matalia.

Vuokrausmarkkinoilla tuotanto- ja varastotilojen kysyntä ylitti selvästi tarjonnan ja hintataso oli nouseva. Liiketilat alkoivat täyttyä myös vähemmän keskeisillä paikoilla. Toimistotiloista on edelleen lievästi ylitarjontaa mutta kysynnän vilkastumista on ollut havaittavissa. Sijainnin, laadun ja muiden ominaisuuksien osalta ei vuokralaisella ole enää aiempien vuosien tapaan runsaasti valinnanvaraa. Talouskasvun jatkumisen epävarmuus on pitänyt uudisrakentamishankkeet sekä kiinteistökaupat vähäisinä.

RAHOITUS

Kuluneella tilikaudella Castrumin kassavirta tasapainottui. Kehitys oli myönte-

nen erityisesti tilikauden toisella puoliskolla. Yhtiön ja sen rahoittajien kesken vuonna 1992 solmittu, vuoden 1999 loppuun ulottuva rahoitussopimus varmistaa yhtiön maksuvalmiuden.

KIINTEISTÖPÄÄOMA, INVESTOINNIT JA VUOKRAUSTILANNE

Castrumin kiinteistö pääoma on pysynyt tilikauden aikana pääosin ennallaan. Joulukuussa 1996 luovuttivat PEX-alueen yhtiöt Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta ja Epsilon yhteensä 11.600 m² määräalan Vantaan kaupungille osana Kiinteistö Oy Pohjois-Rintalan omistaman hotellitonin kaavoitusjärjestelyjä. Kiinteistökantaan kohdistuvia korjausinvestointeja on aktivoitu yhteensä 6,4 miljoonaa markkaa.

Kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden lopussa 88 % (87 % vuonna 1995). Vuokrausten sopimuskanta oli vuoden 1996 lopussa 91 miljoonaa markkaa (86 Mmk 1995) ja keskimääräinen

sopimuskesto 28 kuukautta (29 kk 1995). Merkittävimmät uudet vuokrasopimukset solmittiin Hobby Hall Oy:n kanssa Konalan Yrityskeskukseen varastotiloista ja Kuljetusliike R.Pynnösen kanssa PEX-alueen terminaalitiloista. Markkinatilanteen muutos ilmeni lähinnä sopimusten keskineliövuokran nousuna.

ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

Castrum Oy:n 26.4.1996 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi henkilöä. Hallituksen uudeksi puheenjohtajaksi valittiin asianajaja Juhani Mäkinen. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin hallintojohtaja Eeva Kemmo-Korpiola, varatoimitusjohtaja Matti London, talous- ja hallintojohtaja Tapio Mansukoski ja pankinjohtaja Veli-Matti Mynttinen. Uudelleen valittiin talusjohtaja Pentti Tarkkanen. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut ekonomi Tapani Väljä.

Konsernin palveluksessa oli keskimää-

rin 8 henkilöä (7 henkilöä vuonna 1995) ja emoyhtiön palveluksessa 1 (1).

Maksetut palkat luontaisetuineen olivat hallitukselle ja toimitusjohtajalle 542.770 markkaa (573.092) ja konsernin muulle henkilökunnalle 1.028.999 markkaa (886.275).

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa uudelleen KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö ja Sixten Nyman, KHT.

KONSERNIRAKENNE

Konsernirakenteessa ei tapahtunut tilikauden aikana muutoksia. Castrum on Tamro-konsernin osakkuusyhtiö (osakkeenomistus 49,5 % osakkeista ja äänistä).

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN NOTEERAUS

Yhtiön osakepääoma on 129.921.500 eikä siinä vuoden aikana tapahtunut muutoksia. Varsinainen yhtiökokous antoi hallitukselle valtuudet korottaa vuoden aika-

na päätöksen rekisteröimispäivästä osakepääomaa osakeannein sekä vaihtovelkakirja- ja optiolainoin enintään 20 miljoonaa markkaa. Päätös rekisteröitiin kaupparekisteriin 5.6.1996. Hallitus ei ole käyttänyt tätä valtuutusta.

Castrum Oy:n osake noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Osakkeen kokonaisvaihto oli vuoden aikana 667.980 kappaletta, mikä vastaa 5,1 % osakkeista ja äänistä.

TILIKAUDEN TULOS JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Castrum-konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli tappiollinen 13,5 miljoonaa markkaa sen ollessa edellisellä tilikaudella -35,0 Mmk. Tulos per osake oli -1,04 mk (-1,89 mk v. 1995) ja oma pääoma per osake oli 7,94 mk (8,90 mk v. 1995).

Vuokrasopimusten solmimiseen liittyviä korjaus ja muita kuluja on kirjattu tilivuonna noin 1,4 miljoonaa markkaa

(4 Mmk vuonna 1995). Luottotappiokirjauksia on 49.000 markkaa (1,3 Mmk vuonna 1995).

Castrum-konsernin kiinteistöpääoma on jälleen arvioitu ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Arvioiden yhteissumma oli 487 miljoonaa markkaa ja muutos edellisvuoteen oli 68 miljoonaa markkaa (16 %) positiivinen. Kiinteistöpääoman kirjanpitoarvot olivat tilikauden lopussa 48 miljoonaa markkaa ulkopuolisia arvioita korkeammat (129 Mmk vuonna 1995).

Yhtiön kassavirta tulee kuluvana vuonna vahvistumaan. Maaliskuussa 1997 tapahtunut Julius Tallberg-kiinteistöjen osakkeiden myyntivoitto mahdollistaa nykyisen kustannus- ja korkotason säilyessä positiivisen vuosituloksen.

**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN
LAAJUUS**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyritykset kiinteistöyhtiöt mukaan lukien. Konserniin ei sisälly pääomaosuusmenetelmän mukaisesti konsolidoitavia osakkuusyhtiöitä, eikä ulkomaisia tytäryhtiöitä.

TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Konserniyhtiöiden keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden omaksi pääomaksi on luettu sidottu ja vapaa oma pääoma. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman välinen erotus on kohdistettu tytäryhtiöiden maa-alueisiin ja rakennuksiin, koska kaikki hankintahinnat ovat perustuneet omaisuuden käypään arvoon ja varsinaista liiketoimintaa ei ole ostettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

VÄHEMMISTÖOSUDET

Vähemmistöosuus sisältää 15 % Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaan Beta ja Vantaan Gamma omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta.

TILIKAUSIEN PITUUS

Konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikautsi on kalenterivuosi.

SISÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liiketapahtumat, kuten korot, vuokrat ja vastikkeet sekä konserniyhtiöiden jakamat osingot ja sisäisten kiinteistökauppojen myyntivoitot on eliminoitu. Samoin on tehty keskinäisille saatava- ja velkasuhteille.

LIIVEVAIHTO

Liivevaihto sisältää kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden vuokra- ja vastiketuotot sekä myyntituotot. Luottotappiot vuokrasaamisista on käsitelty kuluina.

**KIINTEISTÖOMAISUUDEN
ARVOSTUS**

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita.

Kirjanpitoarvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa ja yhtiön hallitus on toimintakertomuksessaan selvittänyt käytetyt arvostusperiaatteet.

KÄYTTÖOMAISUUS

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen rakennuksen teknisestä kunnosta, käyttötarkoituksesta, jalostusvaiheesta ja sijainnista. Vuokrauksiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Suurista peruskorjauksista on laadittu oma poistosuunnitelmansa. Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen on suunnitelman mukaiset poistot tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoaikoja:

Rakennukset	30-50 vuotta
Koneet ja kalustot	5-15 vuotta
Peruskorjaukset	5-20 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5-10 vuotta

Vähäisten omaisuuserien suunnitelma-poistoina on käytetty EVL:n enimmäispoistoja. Suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen kertynyt erotus esitetään yhtenä eränä varauksissa.

VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon. Vaihto-omaisuudessa olevien kiinteistöosakkeiden arvostuksessa on huomioitu ulkopuoliset arviot.

MUUT PERIAATTEET

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa.

Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa. Lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi konsernilla ei ole muita eläkejärjestelyjä.

Tutkimus- ja kehitysmenojen kaltaiset projektien kehittelykustannukset on kirjattu kuluksi. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on kirjattu samoin kuluksi.

Ulkomaanrahanmääriä eriä ei vuoden 1996 tilinpäätökseen sisälly. Valuutatermiinejä tai muita johdannaisinstrumentteja ei ole käytetty.

1 000 MK	LIITETIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1995
Liikevaihto	1	36 516	30 445	25 761	18 684
Kulut:					
Henkilöstökulut	3	2 007	1 736	853	671
Vuokrat	4	1 453	1 016	33 297	38 196
Muut kulut	9	13 990	15 612	3 348	2 438
Kulut yhteensä		17 450	18 363	37 498	41 305
Käyttökate		19 065	12 082	-11 737	-22 621
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista					
Muista pitkävaikutteisista menoista		20	22		
Rakennuksista		12 899	11 478		
Koneista ja kalustosta		491	370	170	177
Poistot yhteensä	5	13 410	11 870	170	177
Liiketulos		5 656	212	-11 907	-22 798
Rahoitustuotot ja -kulut					
Osinkotuotot		20		20	
Korkotuotot	6	407	1 201	21 832	34 894
Korkokulut		18 303	25 566	15 802	21 108
Muut rahoituskulut	7	1 322	519	1 305	329
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-19 198	-24 884	4 746	13 457
Tulos ennen satunnaiseriä varauksia ja veroja		-13 543	-24 672	-7 162	-9 342
Satunnaiset tuotot ja kulut:					
Satunnaiset kulut	8		10 348		
Tulos ennen varauksia ja veroja		-13 543	-35 020	-7 162	-9 342
Poistoeron lisäys(-) tai vähennys (+)		841	2 553		
Välittömät verot:					
Tilikaudelta			-99		
Aikaisemmilta tilikausilta		60	-29		
Tilikauden tulos ennen vähemmistöosuutta		-12 641	-32 595	-7 162	-9 342
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta		15	32		
Tilikauden tulos		-12 626	-32 563	-7 162	-9 342

1 000 MK	LIITETIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
Vastaavaa					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset 10, 11					
Aineelliset hyödykkeet					
		166 010	166 010		
		343 588	350 711		
		1 461	928	397	472
		1 898	1 918		
		512 957	519 567	397	472
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
				61 522	46 522
	12	9 401	9 389	273	273
		9 401	9 389	61 795	46 795
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus					
		18 735	18 042		
Saamiset					
		232	1 332	296	430
	13			470 302	463 990
		1 938	3 830	16	1 991
		4 280	4 360	4 280	4 280
		6 450	9 522	474 895	470 692
Rahoitusomaisuusarvopaperit					
			10 700		10 700
Rahat ja pankkisaamiset					
		14 619	15 328	13 080	14 966
		562 162	582 548	550 167	543 625

1 000 MK	LIITETIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
Vastattavaa					
Oma pääoma					
Sidottu oma pääoma					
	Osakepääoma	129 922	129 922	129 922	129 922
	Vararahasto	25 979	25 979	25 979	25 979
		155 901	155 901	155 901	155 901
Kertyneet tappiot					
	Kertyneet tappiot	-40 165	-7 601	-9 343	-1
	Tilikauden tulos	-12 626	-32 563	-7 162	-9 342
		-52 791	-40 165	-16 504	-9 343
Oma pääoma yhteensä	14	103 110	115 736	139 396	146 558
Vähemmistöosuus		3 100	3 115		
Varaukset					
Kertynyt poistoero	15		841		
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen					
	Joukkovelkakirjalainat	16	30 000	80 000	30 000
	Vaihtovelkakirjalainat	17	85 918	85 918	87 878
	Lainat rahoituslaitoksilta	18	325 572	274 050	288 537
	Eläkelainat		4 213	4 764	
		445 703	444 731	406 415	385 443
Lyhytaikainen					
	Ostovelat		2 184	2 257	339
	Siirtovelat		7 420	14 301	3 371
	Muut lyhytaikaiset velat		647	1 566	647
		10 250	18 124	4 356	11 623
		562 162	582 548	550 167	543 625

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1995	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1995
Varojen hankinta				
Tulorahoitus				
Käyttökate	19 065	12 082	-11 737	-22 616
Rahoituksen tuotot ja kulut	-19 198	-24 884	4 746	13 457
Verot	60	-128		-5
Tulorahoitus yhteensä	-73	-12 930	-6 991	-9 164
Käyttöomaisuuden myyntituotot				
Pitkäaikaisten velkojen lisäykset	50 972	51 968	71 268	51 968
	50 899	39 038	64 277	42 804
Varojen käyttö				
Suoritukset tytäryhtiöosakkeisiin			15 000	46 000
Investointeihin	7 506	3 800	123	0
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	50 000	972	50 000	1 001
Osingonjako	0	0	0	0
Nettokäyttöpääoman muutos	-6 607	34 266	-846	-4 197
	50 899	39 038	64 277	42 804
Nettokäyttöpääoman muutos				
Rahoitusomaisuus	-14 481	20 289	-8 410	-16 897
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 874	13 977	7 564	12 700
	-6 607	34 266	-846	-4 197

1. LIIKEVAIHTO

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Vuokratuotot ja vastikkeet	36 516	30 445	25 761	18 684

2. VUOKRAUSTILANNE

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Sopimuskanta	91 Mmk	86 Mmk		
Keskimääräinen sopimuskesto	28 kk	29 kk		
Vuokrausaste	88 %	87 %		

3. HENKILÖSTÖKULUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Palkat ja luontoisedut	1 634	1 432	607	545
Eläkekulut	212	164	104	23
Muut henkilösivukulut	289	186	212	151
Henkilöstökulut yhteensä	2 135	1 782	923	719

4. VUOKRAT

Emoyhtiön vuokratuloihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

5. POISTOT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset ja rakennelmat	12 899	11 478		
Koneet ja kalusto	491	370	170	177
Muut aineelliset hyödykkeet	20	22		
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	13 410	11 870	170	177
Kirjanpidon poistot yhteensä	12 569	9 316	170	177
Poistojen erotus	-841	-2 554	0	0
Poistoero tilikauden alussa	841	3 394		
Poistoeron muutos	841	2 553		
Poistoero tilikauden lopussa	0	841		

Poistoero kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksiin.

Kirjanpidolliset poistot on tilikaudella tehty vain niistä rakennuksista ja rakennelmista, joihin ei ole kohdistunut kertynyttä poistoeroa. Mikäli kauden suunnitelman mukainen poisto ylitti kertyneen poistoeron, kirjanpidollisena poistona on käytetty näiden erotusta.

6. KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Konserniyhtiöiltä saadut korkotuotot			21 476	33 721

7. MUUT RAHOITUSKULUT

Muut rahoituksen tuotot ja kulut sisältävät maksettuja takausta- ja limiittiprovisioita, sekä luotto- ja kiinnitysleimaveroja.

8. SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Satunnaiset kulut				
Arvonlennukset		10 348		

9. KIINTEISTÖVEROT

Kiinteistöverot sisältyvät tuloslaskelmassa erään muut kulut.
1 077 1 119

10. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUSEROT

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla sekä pääasiassa satunnaisiin kuluihin kirjatuilla arvonalennuksilla.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita.

MMK	KIRJANPITO-ARVO	ARVIO KÄYVÄSTÄ ARVOSTA	ARVOSTUS-ERO
1988	679	730	51
1989	640	785	145
1990	636	781	145
1991	677	697	20
1992	616	481	-135
1993	563	422	-141
1994	554	423	-131
1995	542	413	-129
1996	535	487	-48

Käyvän arvon määrittäminen riippuu oletuksista, menetelmistä, käyttötarkoituksesta ja laatijasta. Taulukossa esitetyt arviot on tehty tavanomaisin ehdoin vapaaehtoisella kaupalla kohdeesta arviointihetkellä saatavasta myyntihinnasta.

11. KÄYTTÖOMAISUUS

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	213 794	213 794		
Lisäykset				
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	213 794	213 794		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-47 784	-47 784		
Kirjanpitoarvo 31.12.	166 010	166 010		

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	421 609	418 024		
Lisäykset	5 776	3 585		
Vähennykset				

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Hankintameno 31.12.	427 385	421 609		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-9 200	-9 200		
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-74 597	-61 698		
Kirjanpitoarvo 31.12.	343 588	350 711		
Koneet ja kalusto				
Jäännösarvo 1.1.	928	975	472	443
Lisäykset	1 198	324	269	207
Vähennykset	-174	-1	-174	-1
Jäännösarvo 31.12.	1 952	1 298	567	649
Tilikauden suunnitelmapoistot 31.12.	-491	-370	-170	-177
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 461	928	397	472

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	1 918	1 837		
Lisäykset		103		
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	1 918	1 940		
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-20	-22		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 898	1 918		
Käyttöomaisuuden verotusarvot				
Maa-alueet	59 795	56 954		
Rakennukset	103 656	108 450		
Osakkeet	12 178	3 722	31	63
Tytäryhtiöosakkeet			167 910	105 864
Yhteensä	175 629	169 126	167 941	105 927

Osakkeet, joilla ei ole vahvistettua verotusarvoa ovat nimellisarvostaan.

12. EMOYHTIÖN TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

	KPL	OMISTUSOSUUS	NIMELLISARVO	KIRJAN-	VIIMEKSI LAADI-
		ÄÄNIVALTA- OSUUS, %		TMK	TUN TILINP. MUKAINEN TULOS
Vedex Oy	20 000	100	20000	10 000	12 477
Castrum Generator Oy	950	100	950	16 101	-4 988
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit	9 920	100	992	0	9
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C	310 000	100	3 100	3 100	63
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14	30 054	100	30	330	1
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala	7 000 000	100	70 000	19 847	-51
Kiinteistö Oy Vantaan Omega	10 000	100	100	215	2
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon	4 200	100	42	342	-2
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda	5 500	100	55	55	0
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron	2 000	100	20	45	0
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta	600	100	18	38	1
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari	14 881	100	148	548	4
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu	15 576	100	156	296	0
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna	1 500	100	15	30	1
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto	1 500	100	15	30	3
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala	1 500	100	15	30	3
Castratti Oy	15	100	15	15	0
Kiinteistö Oy Kappelitie 8	1 500	100	15	1 500	-1
Tonttipaino Oy	107 000	100	10700	9 000	40
				61 522	

TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Castrum Generator Oy					
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 30	40960	100	410	410	-1
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1	3261	100	160	34 000	2
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa	5151	85	1 288	7 000	-35
Kiinteistö Oy Vantaan Beta	5151	85	1 288	7 000	-33
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma	5151	85	1 288	7 000	-33
CG-Autopaikoitus Oy	400	100	20	30	1
				55 440	

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	KPL	OMISTUSOSUUS ÄÄNIVALTA- OSUUS, %	NIMELLISARVO TMK	KIRJAN- PITOARVO TMK	VIIMEKSI LAADI- TUN TILINP. MUKAINEN TULOS
Vedex Oy					
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6	2466	100	1233	39 800	1
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8	200	100	200	200	-44
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi	4200	100	4200	3 024	-1
				43 024	
Emoyhtiön omistamat muut osakkeet					
Suomen Osakekeskusrekisteri	3			210	
Muut				63	
Tytärtyhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet					
Vedex Oy					
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy	556 032	15,68 3,89	osakkeista äänistä	5 004	
Pörssikurssi 31.12.1996 30,-/kpl	30 x 556 032			16 981	
CG-Autopaikoitus , autohalliosakkeita	246	18,40		2978	
Ylä-Malmintori , pysäköintitalon osakkeita	22	4,00	1000	1117	

13. SAAMISET JA VELAT

TMK	Konserni		Emoyhtiö	
	1996	1995	1996	1995
Saamiset konserniyhtiöiltä				
Lainasaamiset			470 302	463 990

Hallitukselle ja johdolle ei ole myönnetty lainoja.

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Osakepääoma tilikauden alussa	129 922	129 922	129 922	129 922
Tilikauden lopussa	129 922	129 922	129 922	129 922
Vararahasto				
Tilikauden alussa	25 979	327 153	25 979	327 153
Katettu tappioita		-301 174		-301 174
Tilikauden lopussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Sidottu oma pääoma tilikauden lopussa	155 901	155 901	155 901	155 901
Kertyneet tappiot				
Tilikauden alussa	-40 165	-308 775	-9 343	-301 174
Katettu vararahastosta		301 174		301 174
Tilikauden tulos	-12 626	-32 564	-7 161	-9 343
Tilikauden lopussa	-52 791	-40 165	-16 504	-9 343
Oma pääoma tilikauden lopussa	103 110	115 736	139 397	146 558

15. VAPAAEHTOISIA VARAUKSIA VASTAAVA LASKENNALLINEN VEROVELKA ON

0 235

16. JOUKKOVELKAKIRJALAINAT

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
12.12.1986 laina-aika 10 vuotta, nimelliskorko 11,85 %		50 000		50 000
31.12.92 laina-aika 5 vuotta, nimelliskorko 7,5 %	30 000	30 000	30 000	30 000
	30 000	80 000	30 000	80 000

Lainat maksetaan takaisin kerralla laina-ajan päätyttyä. Rahoitus sopimus kattaa luottojen jälle rahoituksen. Molemmilla joukko-
velkakirjalainoilla on Merita Pankki Oy:n takaus.

17. VAIHTOVELKAKIRJALAINAT JA OPTIOTODISTUKSET

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
I/88 5.4.1988	33 950	33 950	35 910	35 910
I/95 17.2.1995	51 968	51 968	51 968	51 968
	85 918	85 918	87 878	87 878

Emoyhtiön pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy 35,9 miljoonan markan vaihtovelkakirjalaina I/88, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988 ja jonka laina-aika oli alunperin 6 vuotta. Castrum Oy:n rahoitus sopimuksen 1992 yhteydessä lainan ehtoja on muutettu sen haltijoiden suostumuksella siten, että laina erääntyy maksettavaksi 31.12.1997 ja se on koroton. Ylimääräinen yhtiökokous 11.1.1995 päätti pidentää laina-aikaa päättymään 30.4.2000, ja mikäli velkojen pääomaa ei ole suoritettu eräpäivänä, säilyy vaihto-oikeus voimassa, kuitenkin enintään 31.12.2000 saakka. Konsernitilin päätöksessä on eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus. Vaihtovelkakirjalaina I/88 oikeuttaa vaihdossa 1 521 595 osakkeeseen, jolloin sen vaihtokurssi on 23,60 mk/osake.

Vaihtovelkakirjalaina I/95 laskettiin liikkeelle 17.2.1995.

Laina-aika alkaa 17.2.1995 ja laina on koroton. Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.4.2000. Lainan kukin 1 000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen. Velkakirjat ovat vaihdettavissa yhteensä enintään 5 196 800 osakkeeseen.

Vaihtovelkakirjalainaan I/95 liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Kullakin optiotodistuksella voi merkitä sata Castrum Oy:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta kymmenen markan kappalehinnalla. Osakemerkintä on tehtävissä 30.4.1995-30.4.2004.

Velkakirjalaina I/95:llä ja siihen liittyvillä optiotodistuksilla voi tehdä osakemerkintöjä vuosittain tammi-lokakuussa.

Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuonna 1996.

18. PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät

TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
1997				
1998				
1999	359 786	358 813	318 537	297 566
2000	85 918	85 918	87 878	87 878
	445 703	444 731	406 415	385 444

19. ANNETUT PANTIT, TAKAUKSET JA MUUT VASTUUT

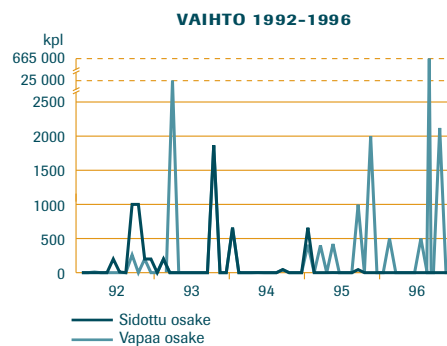
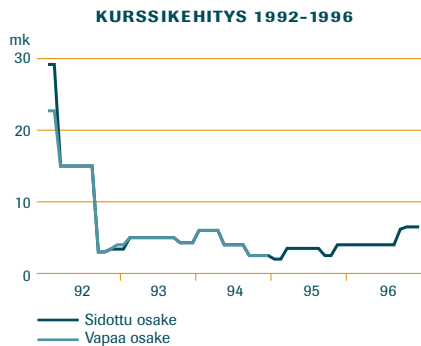
TMK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Omien sitoumusten vakuudeksi				
Kiinnitykset kiinteistöihin	363 478	314 978		
Muut kiinnitykset		15 000		9 000
Muut pantit	97 888	107 610	53 919	63 424
Muut vastuut		8 279		8 279

Konsernilla ei ole merkittäviä leasingvastuita.

		1996	1995	1994	1993	1992
Liikevaihto	Mmk	36,5	30,4	28,0	31,5	59,8
Palkat	Mmk	1,6	1,4	1,4	1,3	2,1
Käyttökate	Mmk	19,1	12,1	13,8	13,7	6,4
% liikevaihdosta		52,3	39,8	49,3	43,5	10,8
Liiketulos	Mmk	5,7	0,2	2,4	2,1	-14,2
% liikevaihdosta		15,6	0,7	0,9	0,7	negat.
Suunnitelman mukaiset poistot	Mmk	13,4	11,9	11,4	11,5	20,6
Nettorahoituskulut	Mmk	-19,2	-24,9	-26,1	-39,4	-51,3
% liikevaihdosta		52,6	81,9	93,2	125,1	85,7
Tulos ennen satunnaisia eriä	Mmk	-13,5	-24,7	-23,7	-37,2	-65,5
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Tulos ennen varauksia ja veroja	Mmk	-13,5	-35,0	-25,3	-84,9	-106,8
% liikevaihdosta		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Arvonnousutulos	Mmk	67,9	-33,0	-18,9	-89,8	-259,4
Arvonnousutulos/osake	mk	5,20	-2,50	-1,50	-6,90	-20,00
Koroton vieras pääoma	Mmk	96,2	104,8	66,0	55,1	25,1
Korollinen vieras pääoma	Mmk	359,7	358,7	359,8	370,3	388,8
Oma pääoma ja varaukset	Mmk	103,1	116,6	151,7	177,1	262,1
Taseen loppusumma	Mmk	562,2	582,5	580,7	596,2	679,2
Oman pääoman tuotto-%		-12,8	-18,1	-14,1	-16,7	-20,8
Sijoitetun pääoman tuotto-%		1,3	0,3	1,5	0,5	-1,9
Omavaraisuusaste	%	18,9	20,5	26,7	30,2	39,1
Verot	Mmk	0,1	0,1	0,1	0,1	0,6
Osinko ^{*)}	Mmk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	Mmk	5,8	3,9	0,2	1,1	7,7
% liikevaihdosta		15,9	12,7	0,6	3,4	12,9
Henkilöstö tilikauden lopussa	hlö	8	7	7	6	6
Osakepääoma	Mmk	129,9	129,9	129,9	129,9	129,9
Osakkeet kauden lopussa	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet + vaihtovelkakirjalaina	1 000 kpl	19 165,0	19 165,0	13 968,0	13 968,0	13 968,0
Sidotut osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl					11 256,7
Sidotut osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl					11 256,7
Vapaat osakkeet, nimellinen määrä	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	1 735,4
Vapaat osakkeet, osakeantikorjattuna keskimäärin	1 000 kpl	12 992,2	12 992,2	12 992,2	12 992,2	1 735,4
Osakeannit	Mmk					
- uusmerkintä	Mmk					
- emissiovoitto	Mmk					
Tulos/osake	mk	-1,04	-1,89	-1,82	-2,87	-5,09
Oma pääoma/osake, sidottu osake	mk					20,17
Oma pääoma/osake, vapaa osake	mk	7,94	8,90	11,67	13,63	20,17
Osinko/osake ^{*)}	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nimellisosinko/osake (osinkoon oikeutetuille osakkeille)	mk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osinko/tulos	%	0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto-%, sidottu osake		0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto-%, vapaa osake		0	0	0	0	0
Hinta/voitto (P/E) sidottu osake		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.
Hinta/voitto (P/E) vapaa osake		negat.	negat.	negat.	negat.	negat.

^{*)} Tilikausi 1996: hallituksen ehdotus

	1996	1995	1994	1993	1992
Osakkeen keskipurssi, sidottu osake					4,10
Osakkeen keskipurssi, vapaa osake	6,18	3,36	5,78	4,94	3,90
Vuoden ylin kurssi, sidottu osake					15,00
Vuoden alin kurssi, sidottu osake					3,00
Kurssi tilikauden lopussa, sidottu osake					5,00
Vuoden ylin kurssi, vapaa osake	7,50	4,00	7,10	5,00	15,00
Vuoden alin kurssi, vapaa osake	4,00	2,00	2,50	4,25	3,00
Kurssi tilikauden lopussa, vapaa osake	7,00	4,00	2,00	2,00	5,00
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Mmk	90,9	52,0	26,0	26,0	65,0
Vaihto 1 000 kpl, sidottu osake					2,6
Vaihto 1 000 kpl, vapaa osake	668,0	4,2	0,7	26,8	0,0
Vaihtuvuus %, sidottu osake					0,0
Vaihtuvuus %, vapaa osake	5,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Pörssivaihto Mmk, sidottu osake					0,0
Pörssivaihto Mmk, vapaa osake	4,1	0,0	0,0	0,1	0,0



Osakkeen vaihto oli maaliskuussa 1993 poikkeuksellisesti 24702 kpl ja 664 860 kpl syyskuussa 1996.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

SIOJITETTU PÄÄOMA	=	TÄSEEN LOPPUSUMMA - KOROTTOMAT VELAT (KESKIMÄÄRIN VUODEN AIKANA)
SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO-%	=	$\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ + KORKOKULUT + MUUT RAHOITUSKULUT}}{\text{KESKIMÄÄRÄINEN SIOJITETTU PÄÄOMA}} \times 100$
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO-%	=	$\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ - TILIKAUDEN VEROT}}{\text{OMA PÄÄOMA + VÄHEMMISTÖN OSUUS + VARAUKSET (KESKIMÄÄRIN)}} \times 100$
OMAVARAISUUSASTE, %	=	$\frac{\text{TÄSEEN OMA PÄÄOMA + VÄHEMMISTÖN OSUUS + VARAUKSET}}{\text{TÄSEEN LOPPUSUMMA - SAADUT ENNAKOT}} \times 100$
TULOS/OSAKE, MK *	=	$\frac{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ - VASTAAVAT VEROT - VÄHEMMISTÖN OSUUS}}{\text{OSAKKEET KESKIMÄÄRIN}}$

OMA PÄÄOMA/OSAKE, MK *	=	$\frac{\text{OMA PÄÄOMA + VARAUKSET + POISTOERO}}{\text{KAUDEN LOPUN OSAKEMÄÄRÄ}}$
OSINKO/OSAKE, MK	=	$\frac{\text{NIMELLISOSINKO/OSAKE}}{\text{OSAKEANTIKERROIN}}$
OSINKO/TULOS, %	=	$\frac{\text{TILIKAUDEN OSINKO}}{\text{TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ}}$
EFEKTIIVINEN OSINKOTUOTTO, % *	=	$\frac{\text{OSINKO/OSAKE}}{\text{PÖRSSIKURSSI 31.12./OSAKEANTIKERROIN}} \times 100$
P/E-LUKU *	=	$\frac{\text{PÖRSSIKURSSI 31.12./OSAKEANTIKERROIN}}{\text{TULOS/OSAKE}}$
VAIHTUVUUS, %	=	$\frac{\text{PÖRSSIVAIHTO, KPL}}{\text{LIIKKEELLÄ OLEVA KESKIMÄÄRÄINEN OSAKEMÄÄRÄ}} \times 100$

* ESITETYISTÄ TUNNUSLUVUISTA TÄHDellä MERKITYT OVAT OSAKEANTIKORJATTUJA.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET 1984 – 1996

KOROTUSTAPA	MAKSUPÄIVÄ	MERKINTÄ-SUHDE	HINTA/OSAKE (MK) JA OSINKO-OIKEUS		OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS		UUSI OSAKE-PÄÄOMA MK
					KPL	MK	
Perustaminen	12.3.1984		500 500		sidottu 3 200 vapaa 800 yhteensä 4 000	200 000	2 000 000
Nimellisarvon muutos	14.6.1984				sidottu 28 800 vapaa 7 200 yhteensä 36 000	1 800 000	2 000 000
Suunnattu anti eri yhtiöille	1.8.1984		50 50		sidottu 48 000 vapaa 12 000 yhteensä 60 000	3 000 000	5 000 000
Suunnattu anti eri yhtiöille	17.9.1984		55 65		sidottu 160 000 vapaa 40 000 yhteensä 200 000	10 000 000	15 000 000
Suunnattu anti osana yritys- kauppoja	16.11.1984		60		sidottu 14 000 sidottu 6 920 yhteensä 20 920	1 046 000	16 046 000
Suunnattu anti osana yritys- kauppoja	29.3.1985		65		sidottu 27 700	1 385 000	17 431 000
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	28.6.1985	4:1	50 50		sidottu 72 155 vapaa 15 000 yhteensä 87 155	4 357 750	21 788 750
Suunnattu anti yleisölle	28.6.1985		65 67		sidottu 308 000 vapaa 92 000 yhteensä 400 000	15 500 000	41 788 750
Apportti, Spontel Oy	14.3.1988		50, 1/1 88		sidottu 370 000	18 500 000	60 288 750
Suunnattu anti eri yhtiöille	18.3.1988		70, 1/1 88		sidottu 858 000		
Suunnattu anti Convector Oy:lle	18.3.1988		70, 1/1 88		vapaa 286 000 yhteensä 1 144 000	57 200 000	117 488 750
Suunnattu anti vanhoille ja Spontelin osakkaille Merkintä vaihtovelkakirjalla	5.5.1988		70, 1/1 88		sidottu 290 000	14 500 000	131 988 750
Sponfinans Oy	4.9.1988		70, 1/1 88		sidottu 5	250	131 989 000
Rahastoanti	26.9.-26.10.1988	10:1	1/1 88 1/1 88		sidottu 218 678 vapaa 16 700 yhteensä 235 378	11 768 900	143 757 900
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	26.9.-26.10.1988	2:1	60, 1/1 88 60, 1/1 88		sidottu 1 351 423 vapaa 81 964 yhteensä 1 433 387	71 669 350	215 427 250
Suunnattu anti Convector Oy:lle	26.9.-26.10.1988		50, 1/1 88		vapaa 171 600	8 580 000	224 007 250
Suunnattu anti uusmerkintään osallistuneille	5.12.1988		65, 1/1 88		vapaa 100 855	5 042 750	229 050 000
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	15.3.-21.4.1989	2:1	50, 1/1 88 50, 1/1 88		sidottu 2 164 555 vapaa 408 253 yhteensä 2 572 808	128 640 400	357 690 400
Nimellisarvon muutos 50 mk -> 10 mk	23.10.1991						71 538 080
Uusmerkintä vanhoille osakkaille	4.12.1991	1:1	10, 1/1 91 10, 1/1 91		sidottu 5 335 266 vapaa 503 076 yhteensä 5 838 342	58 383 420	129 921 500
Osakkeet yhteensä					12 992 150		

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

CASTRUM OY:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.1996

OSAKKAAN NIMI	OSAKKEET	OSUUS-% OSAKKEISTA JA ÄÄNISTÄ
1. Oy Tamro Ab	4 342 606	33,4
2. Sponfinans Oy	2 087 395	16,1
3. Cast-Rixa Oy	1 523 512	11,7
4. PMA-kiinteistöt Oy	1 485 752	11,4
5. Keskinäinen yhtiö Yrittäjänvakuutus-Fennia	1 336 800	10,3
6. Convector International B.V.	723 872	5,6
7. OP-Osake Oy	654 620	5,0
8. Osuuspankkien eläkekassa	359 480	2,8
9. Arctos Capital Oy	328 300	2,5
10. Rantanen Olavi	40 319	0,3
Muut, 449 kpl	109 494	0,9
Yhteensä	12 992 150	100,0

OSAKKAAT OSAKEOMISTUKSEN MUKAAN 31.12.1996

OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	OSAKKAIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKAISTA	OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ	% OSAKKEISTA
1-100	297	64,7	8 657	0,1
101-500	129	28,1	26 967	0,2
501-1 000	9	2,0	7 072	0,1
1 001-10 000	12	2,6	21 324	0,2
10 001-100 000	3	0,6	85 793	0,7
100 001-	9	2,0	12 842 337	98,7
Yhteensä	459	100,0	12 992 150	100,0

CASTRUM OY:N OSAKASJAKAUMA 31.12.1996

OSAKASJAKAUMA	OSAKKAITA	% OSAKKAISTA	OSAKKEITA	% OSAKKEISTA
Yksityiset yritykset	26	5,7	10 439 324	80,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	0,4	1 336 805	10,3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,2	359 480	2,8
Kotitaloudet	424	92,4	129 873	1,0
Ulkomaat	6	1,3	726 668	5,6
Yhteensä	459	100,0	12 992 150	100,0

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistavat yhteensä 2200 osaketta, joka on 0,017 % osakkeista ja äänistä.

HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Konsernin kertyneet tappiot konsernitaseen 31.12.1996 mukaan ovat	-52 790 691,43 mk	Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma tilinpäätöshetkellä seuraava:	
Emoyhtiön kertyneet tappiot taseen 31.12.1996 mukaan ovat	-16 504 244,21 mk	Oma pääoma Sidottu oma pääoma	
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että		Osakepääoma	129 921 500,00 mk
- osinkoa ei jaeta		Vararahasto	25 979 000,00 mk
- tilikauden tappio 7 161 596,13 mk kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.			155 900 500,00 mk
		Kertyneet tappiot	-16 504 244,21 mk

HELSINGISSÄ, 4. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 1997

Juhani Mäkinen puheenjohtaja	Eeva Kemmo-Korpiola	Matti London
Tapio Mansukoski	Veli-Matti Mynttinen	Pentti Tarkkanen
	Tapani Väljä toimitusjohtaja	

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Castrum Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suoritamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

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

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

Olemme perehtyneet tilivuoden aikana julkistettuun osavuosisikatsukseen. Käsityksemme mukaan osavuosisikatsaus on laadittu sitä koskevien säännösten mukaisesti.

HELSINKI, 10. MAALISKUUTA 1997

Sixten Nyman, KHT

KPMG Wideri Oy Ab

Tiina Torniainen, KHT

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § YHTIÖN TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Castrum Oy ja kotipaikka Helsinki.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja vuokrata teollisuus-, liike- ja konttorikiinteistöjä sekä omistaa näiden hallinnoimiseen oikeuttavia osakkeita, harjoittaa kiinteistöjen peruskorjausta ja jatkora-kentamista, sekä kiinteistöjen kehittämistä samoin kuin muu tähän liittyvä toiminta. Yhtiö voi käydä kauppaa kiinteistöillä ja osakkeilla.

3 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön vähimmäispääoma on seitsemänkymmentä miljoonaa (70 000 000) markkaa ja enimmäispääoma kaksisataakahdeksänkymmentä miljoonaa (280 000 000) markkaa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

4 § OSAKKEIDEN NIMELLISARVO

Osakkeiden nimellisarvo on kymmenen (10) markkaa.

Osakkeet annetaan osakekirjoina, jotka käsittävät yhden tai useamman osakkeen.

5 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä, jotka valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen. Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

6 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

7 § VARSINAISET NIMENKIRJOITUSOIKEUDET SEKÄ PROKURAT

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen jäsenet kaksi yhdessä tai toimitusjohtaja yhdessä jonkun hallituksen jäsenen kanssa taikka prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa joko yhdessä toisen prokuristin, toimitusjohtajan tai hallituksen jäsenen kanssa.

8 § TILIKAUSI

Yhtiön tilit päätetään joulukuun 31. päivänä ja ne on niihin kuuluvine asiakirjoinen jätettävä tilintarkastajille maaliskuun aikana.

9 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Tilintarkastajat valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi,

joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Varsinaisten tilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

10 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla se yhdessä suomenkielisessä ja yhdessä ruotsinkielisessä Helsingissä ilmestyvässä päivälehdessä aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokouspäivää. Kutsu voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa osakkeenomistajille kirjeitse näiden yhtiölle ilmoittamiin osoitteisiin.

Osakkeenomistajan on halutessaan osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava ennakolta kokouskutsussa mainitussa paikassa ja viimeistään siinä mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokouspäivää.

11 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään ennen kesäkuun loppua esitetään

1. tilinpäätös
2. tilintarkastuskertomus

päätetään

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä

valitaan

8. hallituksen puheenjohtaja ja muut jäsenet
9. tilintarkastajat

käsitellään

10. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

12 § ULKOMAALAISPYKÄLÄ

Ulkomaalaiset, ulkomaiset yhteisöt ja ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 28. päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain 2 §:ssa mainitut suomalaiset yhteisöt saavat omistaa yhtiön osakkeita yhteensä enintään viidennen osan, ja näiden osakkeiden nojalla voidaan yhtiökokouksessa äänestää enintään neljänellä osalla kokouksessa edustettujen muiden osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Muita osakkeita ei saa luovuttaa ulkomaalaisille tai edellä sanotuille yhteisöille.

Yhtiön osakkeista on neljä viidesosa (4/5) varustettava merkinnällä, jossa kielletään luovuttamasta osaketta ulkomaalaisille tai edellä mainituille yhteisöille. Vastaava merkintä on tehtävä myös osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaiseen todistukseen ja osakkeeseen ehkä kuuluvaan talonkiin.

1984

Yhtiö perustettiin 12.3.1984 ja kahden miljoonan markan osakepääoman merkitsivät Helsingin Osakepankki, Oy Bensow Ab, Oy Partek Ab, Sampo-yhtiöt ja Dynamic Investment International Ltd. Yhtiön toiminimenä oli Oy Expaco Ab ja tarkoitus oli soveltaa Suomen olosuhteissa niitä menetelmiä ja kokemuksia, joita oli kehitetty kansainvälisillä Venture Capital-markkinoilla. Yhtiön osakepääomaa korotettiin vuoden 1984 aikana. Syyskuusta 1984 lähtien yhtiön osake noteerattiin ensimmäisenä suomalaisena OTC-yhtiönä Bensowin ja Helsingin Osakepankin ylläpitämällä listalla, ja neljä kuukautta myöhemmin noteeraus aloitettiin pankkien yhteisellä OTC-listalla.

1984 - 1987

Yhtiö hankki ensin vähemmistö myöhemmin enemmistöosuuksia kehittyvistä, pääasiassa mekatroniikka-alan yhtiöistä. Vuonna 1987 saavutettiin konserniliikevaihdossa 100 miljoonan markan taso, mutta toiminnan tulos ei ollut tyydyttävä. Yhtiön äänivalta siirtyi 16.10.1987 tehdyillä kaupoilla Spontel-konsernille, joka teki muille osakkaille vaihtotarjouksen yhtiön osakkeista. Yhtiön sijoitukset realisoitiin ja toiminta suunnattiin täysin uudelleen. Kehitysyhtiökaudella yhtiön toimitusjohtajana toimi tekniikan tohtori Robert G. Gylling.

1988

Yhtiö aloitti nimellä Castrum Oy kiinteistöjalostustoiminnan. Toimitusjohtajaksi tuli DI Jorma Heinonen. Castrum Oy:n osakepääomaa korotettiin vuoden aikana 42 miljoonasta markasta 229 miljoonaan markkaan. Kiinteistöjalostustoiminta käynnistyi kiinteistöpääoman hankinnalla ja vuoden 1988 lopussa Castrumin kiinteistöpääoman arvo oli noin 700 miljoonaa markkaa. Castrum Oy:n osaketta alettiin noteerata varsinaisella pörssilistalla 5.7.1988 alkaen.

1989

Kiinteistöpääomalle kehitettiin jalostussuunnitelma. Kohteet, joilla ei katsottu olevan riittävää jalostuspotentiaalia, myytiin. Vääksyntie 2:n peruskorjaus käynnistyi. Osakepääomaa korotettiin 129 miljoonalla markalla 358 miljoonaan markkaan.

1990

Vääksyntie 2 myytiin ja Scandic-hotelliketjun kanssa solmittiin sopimus hotellin rakentamisesta Vantaalle. Cast-Rixa Oy teki

yhtiön pienosakkaille ostotarjouksen, jonka seurauksena yhtiön osakasmäärä putosi.

1991

Vääksyntie 2:n peruskorjaus ja Kalevankatu 30:n kunnostus valmistuivat. Jo myydyin Vääksyntien peruskorjauksen loppuunsaattaminen tuli arvioitua kalliimmaksi ja aiheutti Castrumille huomattavat tappiot. Yleinen suhdannetilanne heikkeni nopeasti. Suunnittelu- ja rakennustoiminta päätettiin toistaiseksi keskeyttää ja yhtiön organisaatio sopeutettiin. Osakepääomaa lisättiin 58 miljoonaa markkaa ja toteutettiin nimellisarvon alennus 50 markasta 10 markkaan. Uusi osakepääoma oli 130 miljoonaa markkaa.

1992

Vuosi oli Castrum Oy:n kannalta pahin lamavuosi. Yhtiön toiminnan jatkuvuus turvattiin solmimalla rahoittajien kanssa viisivuotinen rahoitussopimus. Yhtiön toimitusjohtajaksi nimitettiin ekonomi Tapani Väljä.

1993

Kiinteistökanta pysyi ennallaan. Vuokraustoiminta vilkastui selvästi pienten tilojen osalta.

1994

Vuokrauskysynnän kasvu jatkui ja ns. pientilat loppuivat. Kiinteistöjä ei myyty eikä uusia merkittäviä vuokrasopimuksia solmittu. Rahoittajien kanssa solmittua rahoitussopimusta jatkettiin vuoden 1999 loppuun.

1995

Vuokraustoiminta vilkastui edelleen. Vuokratuotot ja vuokrausaste nousivat. Kiinteistökantaa kunnostettiin aiempia vuosia enemmän. Yhtiön osakkaat merkitsivät tammikuussa liikkeelle lasketun 52 miljoonan markan vaihtovelkakirjalainan.

1996

Vuokratuotot kasvoivat, kassavirta tasapainottui ja arvonnousutulos kääntyi positiiviseksi.



ETELÄRANTA 14, 00130 HELSINKI, PUH (09) 633 155, FAX (09) 633 156
[HTTP://WWW.CASTRUM.FI](http://www.castrum.fi)

