

Castrum

Vuosikertomus 1999



Keskeiset tapahtumat 1999

4.2.1999 Castrum kasvattaa kiinteistö pääomaansa 700 miljoonalla markalla

4.2.1999 Castrum sopii 700 miljoonan markan pitkäaikaisesta rahoitusohjelmasta

4.2.1999 Castrum myy fokukseensa kuulumattomia kiinteistöjä 80 miljoonalla markalla

9.3.1999 yhtiökokous päätti alentaa Castrumin osakkeen nimellisarvon 10 markasta 8 markkaan

28.5.1999 Castrum ostaa Keskolta varasto- ja logistiikkakiinteistöjä 247 miljoonalla markalla
Vuoden aikana Castrum korotti osakepääomaansa 138 miljoonasta 615 miljoonaan markkaan

Keskeisiä tunnuslukuja

	1999	1998	Muutos, %
Kiinteistöomaisuus yhteensä, mrd. mk	1,45	0,6	142
Huoneistoala, m ² , noin	444 000	110 000	304
Liikevaihto, Mmk, noin	129	48	169
Omavaraisuusaste, %	45	21	114
Tulos/osake, mk	0,35	0,05	600
Investoinnit, Mmk	984	44	2 136
Henkilöstömäärä keskimäärin	14	12	17

Tietoja osakkeenomistajille

Taloudellinen informaatio

Osavuositarkastus 1.1.–31.3. julkaisupäivä 11.5.2000

Osavuositarkastus 1.1.–30.6. julkaisupäivä 17.8.2000

Osavuositarkastus 1.1.–30.9. julkaisupäivä 2.11.2000

Vuosikertomukset ja osavuositarkastukset julkaistaan myös englanniksi.

Julkaisut löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta www.castrum.fi.

Yhtiökokous

Castrum Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 23. maaliskuuta 2000 kello 16.00 Ravintola Tekniskassa osoitteessa Yrjönkatu 30, Helsinki.

Kokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoitauduttava 22.3.2000 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella Castrum Oyj, Kalevankatu 30, 00100 Helsinki, faksilla (09) 6226 7222, puhelimitse (09) 6226 720 tai sähköpostitse osoitteeseen eva.schalin@castrum.fi.

Yhtiökokouskutsu on julkaistu Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 7.3.2000.



Toimitusjohtajan katsaus	2
Toimintaympäristö	4
Castrumin muutos	5
Castrum tänään	6
Castrumin kiinteistöomaisuus	8
Kiinteistöluettelo	14
Ympäristöpolitiikka ja ympäristökatsaus	16
Rahoitus	18
Hallituksen toimintakertomus	20
Tuloslaskelma	23
Tase	24
Rahoituslaskelma	26
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	27
Tilinpäätöksen liitetiedot	28
Castrumin osakepääoma	34
Tunnusluvut ja niiden laskentaperiaatteet	38
Hallituksen ehdotus tuloksen käsittelystä ja tilintarkastuskertomus	39
Corporate Governance	40
Organisaatio ja yhteystiedot	42

Kasvua ja aktiivista asiakaspalvelua

Toimitusjohtajan katsaus

"Kiinteistösijoitusyhtiöiden päätyneen vuoden tulokset ja niihin perustuvat osingonjakopäätökset ovat hyvää alkua niille näytöille, joita osakkeenomistajat ja muut sijoittajat ovat alalta odottaneet."



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Parkk'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Castrum jatkoi vuonna 1999 edellisenä vuonna vahvistetun uuden strategiansa määrätietoista toteuttamista. Vuoden aikana tehdyillä kiinteistökaupoilla Castrum vahvisti entisestään asemaansa ainoana pohjoismaisena varasto- ja logistiikkakiinteistöihin sekä keyven teollisuuden tilaratkaisuihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä.

Yhtiö kasvatti kertomusvuonna kiinteistöomaisuuttaan noin 1,45 miljardiin markkaan hankkimalla lisää fokuksensa mukaisia kiinteistöjä, joiden määrä kauppojen jälkeen kaksinkertaistui. Castrum maksoi puolet kauppahinnasta omilla osakkeillaan ja laajensi samanaikaisesti omistusperustansa asettamansa tavoitteen mukaisesti. Kauppojen yhteydessä Castrum uusi rahoitusrakenteensa, minkä ansiosta yhtiön omavaraisuusaste nousi vuoden 1999 aikana 45 prosenttiin ja on siten tukevasti yhtiön hallituksen asettamassa 40–50 prosentin tavoitteessa.

Ostettujen kiinteistöjen haltuunotto sujui erinomaisesti. Kymmenien kiinteistöjen läpikäyminen sekä runsaan kahdensadan vuokrasopimuksen ja lukuisten alihankintasopimusten siirrot ja niiden uusiminen vaati kaikilta osapuolilta pitkiä työpäiviä kuukausien ajan. Tämän mittavan urakan tehokkaasta läpiviemisestä esitän lämpimät kiitokseni Castrumin henkilöstölle ja kaikille yhteistyökumppaneillemme.

Vuonna 1998 moni kiinteistösijoitusyhtiö muutti muotoaan, aloitti toimintansa tai listautui pörssiin; vuosi 1999 puolestaan oli voimakkaan kasvun ja kehittymisen aikaa. Kiinteistösijoitusyhtiöt laajenivat ja fokuisoituivat entisestään ja uudet, vielä pörssiin listautumattomat yhtiöt aloittivat toimintansa. Yhtiöiden tulokunto ja osingonmaksukyky ovat vähitellen parantuneet. Kiinteistösijoitusyhtiöiden päätyneen vuoden tulokset ja niihin perustuvat osingonjakopäätökset ovat hyvää alkua niille näytöille, joita osakkeenomistajat ja muut sijoittajat ovat alalta odottaneet. Sijoittajien mielenkiinnon lisäämiseksi kiinteistösijoitusyhtiöt ovat aktivoituneet ja ryhtyneet

yhteistyöhön muun muassa parantaakseen alan läpinäkyvyyttä.

Castrum toteuttaa toiminnassaan asiakkaitensa edun mukaisesti aktiivista kiinteistönomistajan roolia. Yhtiön oma henkilöstö vastaa kiinteistöjen vuokraus-toiminnasta ja on siten säännöllisesti yhteydessä vuokralaisiin, mikä edistää asiakkaiden liiketoimintaan ja muuttuviin tarpeisiin perehtymistä. Castrumin kasvaneen kiinteistö-kannan ansiosta se pystyy entistä paremmin tarjoamaan vuokralaisilleen uusia vaihto-ehdoja asiakkaiden tilanteen mukaan. Yhä toimivampien kokonaisuuksien tuottamiseksi Castrum verkottuu entistä voimakkaammin muiden logistiikka- ja varastointitoimialan palveluntuottajien kanssa. Viime vuonna tehtyjen kiinteistökauppojen jälkeen Castrumista tuli merkittävä palvelujen ostaja kotimaisilla markkinoilla ja siten haluttu yhteistyökumppani myös alihankkijoiden kannalta.

Castrumin tavoitteena on säilyttää asemansa merkittävänä fokuksensa mukaisena palvelujen tarjoajana Suomessa. Strategiensa mukaisesti Castrum aikoo edelleen kasvaa. Yhtiö on täsmentänyt kasvustrategiaansa vallitsevan markkinatilanteen vuoksi: tavoitteena on taseen loppusumman kasvattaminen 2 miljardiin markkaan vuoden 2000 loppuun mennessä tai myöhemmin sen mukaan, miten kiinteistösijoitusmarkkinat kehittyvät. Nykyisessä markkinatilanteessa Castrum kasvaa maltillisesti hankkimalla yksittäisiä, hyvin tuottavia kiinteistöjä, jotka ovat yhtiön fokuksen mukaisia sekä käyttötarkoitukseltaan että alueellisesti.

Päättynyt vuosi oli Castrumille tyydyttävä. Yhtiön hallitus esittää kymmenen vuoden tauon jälkeen osingon jakamista yhtiön osakkeenomistajille. Nyt Castrumin hallussa on koko alkaneen tilikauden ajan se tuottava kiinteistöomaisuus, joka sillä oli vain osan edellisestä tilikaudesta. Kasvanut kiinteistöomaisuus on luonut tukevan perustan hyvän tulokunnan ja osingonmaksukyyn kehittymiselle.

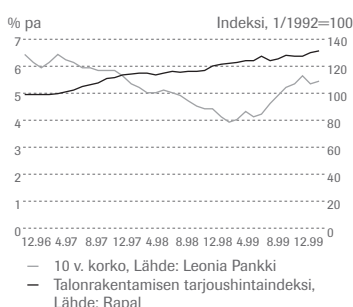
"Castrum toteuttaa toiminnassaan asiakkaitensa edun mukaisesti aktiivista kiinteistönomistajan roolia."

"Yhtiön hallitus esittää kymmenen vuoden tauon jälkeen osingon jakamista yhtiön osakkeenomistajille."

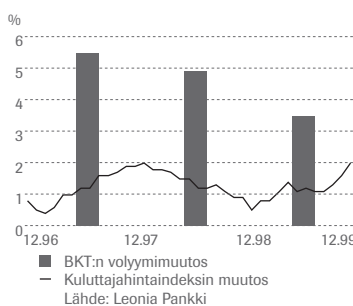
Omistaminen ammattimaistuu

Toimintaympäristö

Rakentamisen tarjoushinta- Indeksi / Korko 10 v.



BKT:n muutos / Inflaatio



Osakkeen vaihto ja keskikurssi



Toimintaympäristö

Suomalaiset kiinteistömarkkinat ovat eläneet voimakkaan kasvun aikaa viime vuosina. Positiivisen talouskehityksen myötä kasvanut tilakysyntä on vetänyt vuokrat nousuun varsinkin suurissa kaupungeissa. Suomen kiinteistömarkkinat ovat vielä kehittymättömät niin absoluuttisesti kuin kansantalouden kokoonkin suhteutettuna. Suomalaisesta toimitilakannasta on toistaiseksi arvopaperistettu vain 0,02 prosenttia. Alan kansainvälinen kehitys on nähtävissä Yhdysvalloissa ja Ruotsissa. Arvopaperistuminen Suomessa alkoi uudestaan, kun uudet yhtiöt tulivat kiinteistömarkkinoille. Suomen pääoma- ja kiinteistömarkkinat ovat alkaneet lähentyä toisiaan.

Suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla on käynnissä voimakas rakenteellisen kehityksen vaihe. Vahva omistamisen perinne on hiljalleen murtumassa varsinkin toimitilamarkkinoilla. Yritykset hakevat vaihtoehtoisia ratkaisuja tilaratpeensa tyydyttämiseen yhä useammin vuokramarkkinoilta. Kehitys eriyttää tilojen käytön, niiden omistamisen sekä käyttöön liittyvät palvelut omiksi liiketoiminnoiksi. Kehitys luo uusia markkinoita tilaratkaisuja tarjoaville, ammattimaista kiinteistötoimintaa harjoittaville kiinteistöalan palveluyhtiöille. Omistaminen ammattimaistuu. Castrum haluaa olla myötävaikuttamassa tähän muutosprosessiin.

Muutos jatkuu voimakkaana myös lähivuosina. Kiinteistöyhtiöiden on kasvettava isommiksi. Alan markkina-arvon kehittyminen 5 miljardin euron kokoluokkaan lisäisi uskottavuutta ja painoarvoa, jolloin myös ulkomaiset sijoittajat todennäköisesti alkaisivat kiinnostua Suomen kiinteistöyhtiöistä.

Yksi pahimpia alan kehityksen esteitä on osakkeiden lähes olematon likvidiys. Sen seurauksena myös kiinteistöyhtiöiden markkina-arvo on 20–30 prosenttia alle substanssiarvon. Kiinteistöyhtiöt voivat itse vaikuttaa myönteiseen kehitykseen lisäämällä avoimuuttaan ja läpinäkyvyyttään. Myös tunnettuuden lisäämisellä muun muassa kiinteistösijoitusyhtiöiden yhteisillä toimenpiteillä voidaan kehityssuntaa voimistaa.

Kiinteistösijoittamiseen liittyy elementtejä, joiden arvioimiseen tarvitaan vahvaa erityisosaamista ja paikallistuntemusta. Kiinteistöt ovat aina paikallisia kun taas pääomamarkkinat ovat kansallisia ja yhä enemmän kansainvälisiä. Päätöksenteon tueksi on pystyttävä tarjoamaan tietoa, joka mahdollista analysoimisen ja vaihtoehtojen vertailemisen. Yhtiöiden läpinäkyvyys on edellytys kiinteistöyhtiöiden arvon määrittelemiseksi ja riskien arvioimiseksi.

Laskun jälkeen uuteen nousuun

Castrumin muutos

1984–1987 12.3.1984 perustetaan kehitysytio Oy Expaco Ab. Yhtiö listautuu OTC-listalle syyskuussa 1984.

1988–1989 Yhtiö suuntaa toimintansa kiinteistöjalostukseen ja vaihtaa nimensä Castrum Oy:ksi. Castrum viedään OTC-listalta varsinaiselle pörssilistalle 5.7.1988. Osakepääoma korotetaan noin 130 miljoonalla markalla noin 360 miljoonaan markkaan.

1990–1994 Kiinteistöjalostustoiminnasta koituu huomattavia tappioita. Yhtiö sopeuttaa toimintansa Suomessa vallitsevaan heikkoon taloudelliseen tilanteeseen ja turvaa toimintansa jatkuvuuden pitkäaikaisella rahoitussopimuksella. Osakepääomaa alennetaan 130 miljoonaan markkaan.

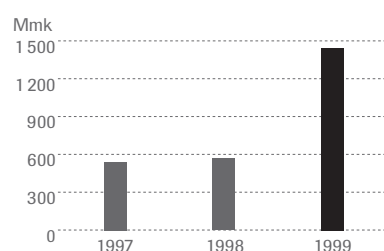
1995–1997 Vuokratuotot ja vuokrausaste nousevat. Yhtiön osakkaat merkitsevät 52 miljoonan markan vaihtovelkakirjalainan vuonna 1995. Kassavirta tasapainottuu ja arvonnousutulos kääntyy positiiviseksi.

1998 Castrum jatkaa toimintansa kehittämistä uuden liikeideansa pohjalta. Uusi toimitusjohtaja, diplomi-insinööri Hannu Parikka aloittaa työnsä 9.5. Uuden strategian mukainen toiminnan laajentaminen aloitetaan neuvottelemalla kiinteistöjen hankinnasta useiden tahojen kanssa.

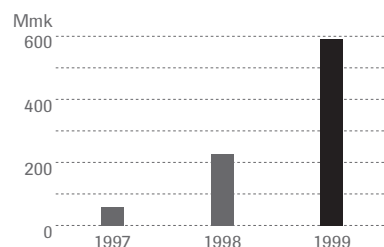
1999 Kiinteistöomaisuus kasvaa noin 0,6 miljardista markasta noin 1,45 miljardiin markkaan ja oma pääoma noin 121 miljoonasta markasta noin 711 miljoonan markkaan. Kiinteistöjen määrä kasvaa 20:stä 68:aan. Castrum sopii uudesta pitkäaikaisesta noin 829 miljoonan markan vieraan pääoman ohjelmasta.

2000 Castrum jatkaa strategiansa toteuttamista tavoitteenaan kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan vähintään 2 miljardiin markkaan vuoden 2000 loppuun mennessä tai myöhemmin kiinteistömarkkinoiden kehittymisen mukaan. Yhtiö jakaa osinkoa ensimmäisen kerran sitten vuoden 1989.

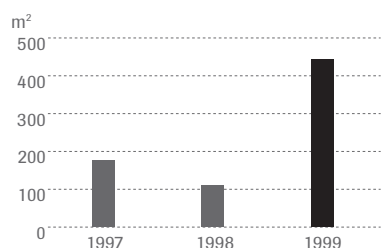
Kiinteistöomaisuus



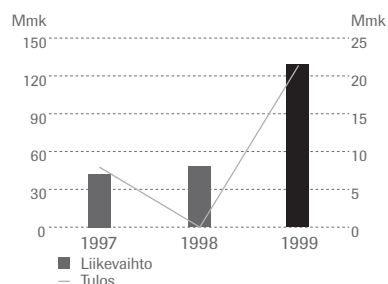
Sopimuskanta



Huoneistoala



Liikevaihto ja liiketulos



Verkostunutta palvelutarjontaa Castrum tänään

Liikeidea

Castrum vuokraa omistamia kiinteistöjä ja toimitiloja tyydyttämään asiakkaidensa tilatarpeita. Yhtiö tarjoaa yhteistyöverkostonsa kautta palveluja, jotka liittyvät

- varastointiin
- tuotteiden jatkojalostamiseen
- kevyen teollisuuden toimintaan
- yritysten tarvitsemiin muihin palveluihin
- yritysten henkilöstön tarvitsemiin palveluihin.

Castrum keskittyy kiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella, Turussa ja muissa Suomen logistiikan kasvu- ja osaamiskeskuksissa liikenteen valtaväylien läheisyydessä.

Tavoitteet

Castrumin tavoitteena on

- ylläpitää kilpailukykyistä kiinteistö pääoman nettotuottoastetta
- pitää omavaraisuusaste 40–50 % välillä
- toteuttaa osakasystävällistä osingonjakopolitiikkaa, jonka mukaan osinkona jaetaan 50–90 % operatiivisesta tuloksesta
- kasvattaa kiinteistökantaansa erikoistumisalueensa mukaisilla kiinteistöillä.

Castrumin tavoitteena on pysyä Suomen johtavana kiinteistö sijoitus-yhtiönä erikoisalallaan. Yhtiö kertoo avoimesti toiminnastaan ja tuloksestaan sijoittajille ja muille yhteistyökumppaneilleen sekä seuraa jatkuvasti tiedottamisensa läpinäkyvyyttä ja kehittää sitä edelleen.

Asiakkaiden liiketoimintaan perehtyminen toimivan yhteistyön perusta

Asiakkaiden tarpeiden ja liiketoiminnan ymmärtäminen on Castrumin liiketoiminnan kulmakiviä. Castrum pyrkii tarjoamaan oikeat ratkaisut oikeille asiakkaille toimivan ja pitkäaikaisen asiakassuhteen varmistamiseksi. Näin luodaan edellytykset myös asiakas-yrityksen liiketoiminnan kehittämiseksi.

Castrumin oma henkilöstö vastaa kaikkien 62 kiinteistön vuokraustoimesta, myynnistä ja ostoista sekä hallinnosta ja on siten säännöllisesti yhteydessä asiakkaisiinsa. Lisäksi Castrumin oma väki huolehtii kiinteistöjen hoito- ja kunnossapidon toimivuudesta ja rakennuttamispalvelujen ostamisesta. Läheiset suhteet vuokralaisiin tekevät yhteydenpidon helpommaksi ja madaltaa palautteen antamisen kynnyksen.

Castrum tarjoaa nopeaa ja joustavaa asiakaspalvelua verkostumalla yhä enemmän alihankkijoiden ja muiden yhteistyökumppaneittensa kanssa.

Käytännön hoitotoimen hankinnan ja valvonnan Castrum on ulkoistanut Tallberg Toimitilajohto Oy:lle (Helsingin talousalue), Kestra Oy:lle (Keskon käytössä olevat kiinteistöt), Kai Miesmäki Oy:lle (Tampereen talousalue) ja Catella Kiinteistö konsultointi Oy:lle (Oulun talousalue). Jokaiselle kiinteistölle on nimetty tekninen vastuuhenkilö management-yhtiöstä ja kaupallinen vastuuhenkilö Castrumista.

Asiakastyytyväisyys

Jatkuva ja säännöllinen asiakaspalaute on Castrumille keskeinen liiketoiminnan kehittämiseen vaikuttava tekijä. Castrum kerää asiakkaitensa mielipiteitä muun muassa vuosittain tehtävällä asiakastyytyväisyystutkimuksella.

Vuoden 1999 kesä-elokuussa Castrumin edustajat vierailivat henkilökohtaisesti 120 vuokralaisen luona selvittämässä asiakkaiden kokemuksia ja odotuksia muun muassa yhteistyön sujuvuudesta ja alihankintapalvelujen laadusta. Haastatellut edustivat noin 90 prosenttia yhtiön kaikista silloisista vuokralaisista.

Castrum sai vuokralaisiltaan kokonaisarvosanaksi hyvän; parannusehdotukset kohdistuivat lähinnä yleisten tilojen siivoukseen ja korjausilmoitusten reagointiaikaan.

Strategia

Castrumin strategia on

- syventää erikoisosaamistaan
- kasvattaa kiinteistöpääomaansa Suomen kasvukeskuksissa liikenteen valtaväylien läheisyydessä
- laajentaa omistus pohjaansa.

Castrum jatkaa keskittymistään ja lisää osaamistaan kasvatamalla fokuksensa mukaista kiinteistöomaisuuttaan. Yhtiö pyrkii laajentamaan omistus pohjaansa lisätäkseen yhtiön osakkeiden vaihtuvuutta ja likviditeettiä arvopaperimarkkinoilla.

Parhaan arvosanan sai palvelun ystävällisyys. Tutkimuksen tulokset käydään läpi kiinteistömanagerien kanssa, jolloin epäkohtiin pystytään puuttumaan mahdollisimman nopeasti. Myös alihankkijat, kuten siivousliikkeet ja huolto-yhtiöt, saavat palautteen heti. Palautetta saadaan myös Castrumin kaksi kertaa vuodessa järjestämissä vuokralaistapaamisissa.

Vuokralaistapaamisia kahdesti vuodessa

Castrum järjestää jokaisessa kiinteistössään kahdesti vuodessa tapaamisen kiinteistöjen käyttäjien ja vuokranantajan edustajien välillä. Tapaamisissa ovat läsnä myös kiinteistömanageri sekä palvelutuottajien edustajat. Tapaamisissa selvitetään kiinteistön mahdollisia ongelmia, muutos- ja korjaustarpeita sekä alueen ja kiinteistön tulevaisuutta.

Säännöllinen arviointi takaa kiinteistöjen kunnan

Castrumin osaaminen näkyy myös yhtiön tekemissä investoinneissa. Kiinteistöjä ylläpidetään ja uudistetaan kohdistamalla investoinnit tyydyttämään asiakkaiden logistiikkaan perustuvia tarpeita. Castrumilla on monissa kiinteistöissä käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka luo asiakkaille laajentumisvaraa tämän nykyisellä sijaintipaikalla. Investoinneissa painotetaan kiinteistöjen muunneltavuutta ja kehittämispotentiaalia.

Kiinteistöjensä arvioinnin tehostamiseksi Castrum käynnisti kiinteistökannassaan kiinteistöselvitykset, joiden yhteydessä kiinteistöjen tiedot siirretään kiinteistöhallintajärjestelmiin. Kiinteistöselvitykset kattavat kiinteistöjen kuntokartoituksen, energiaselvitykset sekä huoltokirjojen ja suojelusuunnitelmien teon.

Kuntoarvioiden avulla Castrum määrittelee koko kiinteistökannalleen pitkän aikavälin kunnostussuunnitelman ja kunnossapidon kassavirtaennusteen, jotka muodostavat kunnossapitobudjettien rungon. Energiaselvitysten avulla Castrum seuraa kiinteistöjen hoitokuluja ja pystyy siten optimoimaan ne ja asettamaan niille tavoitetasot.

Kaikille kiinteistöille laaditut huoltokirjat helpottavat huoltopalvelujen tarjoajien kilpailuttamista ja huollon tason valvomista.

Castrumin kiinteistöomaisuus

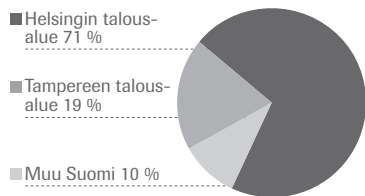


Castrum jakaa kiinteistöomaisuuteensa maantieteellisesti kolmeen osaan:

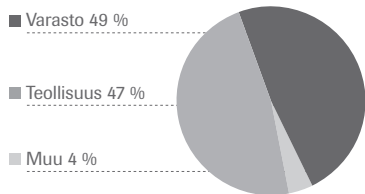
- Helsingin talousalue
- Tampereen talousalue
- Muu Suomi

Kiinteistöomaisuus alueittain

Yhteensä 1 442 Mmk

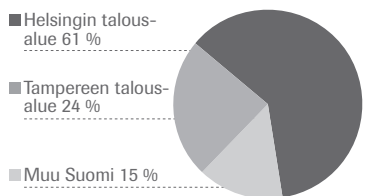


Kiinteistöomaisuus tilatyypeittäin

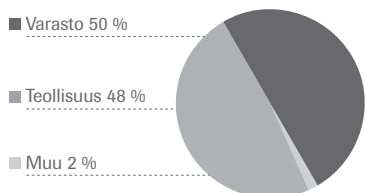


Huoneistoala alueittain

Yhteensä 444 000 m²



Huoneistoala tilatyypeittäin



Castrum on Pohjoismaiden johtava logistiikka- ja varastokiinteistöihin sekä kevyen teollisuuden kiinteistöjen vuokraamiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Varastokiinteistöille on ominaista helppo saavutettavuus, sujuva tavaroiden tuonti, välivarastointi ja edelleen jakelu.

Logistiikkakiinteistöt ovat kiinteistöjä, joissa tuotteita paitsi varastoidaan, myös jalostetaan. Jalostusastetta nostetaan esimerkiksi muuttamalla pakkauskojoja, varustelemalla tuotetta edelleen tai tarjoamalla tuotteille niiden vaatimat oikeat säilytys- tai kypsymisolosuhteet.

Kevyen teollisuuden kiinteistöissä tuotteen jalostusarvoa kehitetään vielä pidemmälle joko tutkimus- ja kehitystoiminnalla tai pienimuotoisella teollisella valmistuksella.

Castrumin kiinteistöjen pinta-alasta 98 prosenttia on pääkäyttötarkoituksen mukaan varasto- ja teollisuustilaa. Kiinteistöomaisuuden arvosta 49 prosenttia on varastoja ja 47 prosenttia teollisuuskiinteistöjä.

Alueellisesti Castrumin kiinteistöomaisuus on keskittynyt Helsingin ja Tampereen talousalueisiin. Kiinteistöomaisuuden arvosta 71 prosenttia on Helsingin talousalueella ja 19 prosenttia Tampereen talousalueella. Muualla Suomessa, lähinnä Turussa, Kuopiossa, Porissa, Oulussa ja Kotkassa sijaitsee noin 10 prosenttia Castrumin kiinteistöomaisuudesta.

Castrumin kiinteistöomaisuus on tasearvoltaan 1,44 miljardia markkaa. Ulkopuolisen asiantuntijan arvion mukaan markkina-arvo oli joulukuussa 1999 1,48 miljardia markkaa. Kiinteistöomaisuuden huoneistoala on 444 000 hm². Koko kannan vuositason nettovuokra on noin 22,72 mk/m²/kk. Huoneistoalakohtainen keskimääräinen arvo on noin 3 250 mk/m². Kiinteistöomaisuuteen kuuluu noin 580 000 km² käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka arvo on sisällytetty kaikkiin yllä oleviin lukuihin.

Kiinteistöomaisuuden arvo alueittain ja tilatyypeittäin, Mmk

Alue	Varasto	Teollisuus	Muu	Yhteensä
Helsingin talousalue	566	395	62	1 023
Tampereen talousalue	108	167	0	275
Muu Suomi	23	121	0	144
Yhteensä	697	683	62	1 442

Kiinteistöomaisuuden pinta-ala alueittain ja tilatyypeittäin, m²

Alue	Varasto	Teollisuus	Muu	Yhteensä
Helsingin talousalue	141 991	122 679	7 972	272 642
Tampereen talousalue	40 611	65 152	0	105 763
Muu Suomi	38 771	26 593	0	65 364
Yhteensä	221 373	214 424	7 972	443 769

■ Purotie 1

Purotie 1 Cariitti Oy

Vuonna 1981 valmistunut Kiinteistö Oy Purotie 1 sijaitsee Kirkkonummen aseman ja Hanko-tien välissä, Kirkkonummen keskustan tuntumassa. Noin 1 540 m²:n suuruinen pienteollisuuskiinteistö erottuu punatiilelementti-julkisivuineen edukseen monista muista teollisuuskiinteistöistä alueella. Toimistotilat on juuri remontoitu ja parhaillaan toteutetaan siirtymistä sähkölämmityksestä kaukolämpöön.

Tässä yhdelle käyttäjälle sopivassa rakennuksessa toimii Cariitti Oy, joka suunnittelee ja valmistaa erikoisvalaisimia. Cariitti Oy on valmistanut muun muassa Helsingin Esplanadien katu- ja julkisivuvalaisimet ja toteuttanut Hakaniemen sillan palkitun valaistuksen. Lisäksi yritys valmistaa Artekille muun muassa Alvar Aallon ja Leiviskän suunnittelemat valaisimet. Kirkkonummen keskustan kehittäminen on yksi

kunnan lähiajan tärkeimpiä tehtäviä. Kunta pyrkii tukemaan paikallista yritystoimintaa muun muassa takaamalla kilpailukykyiset sijoittumisehdot ja toimintaedellytykset joustavalla kaavoituksella. Kunta pyrkii myös tehostamaan pääkaupunkiseudulle suuntautuvia tie- ja rautatie-liikenneyhteyksiä sekä kehittämään Kantvikin satamaa erityisesti Baltiaan suuntautuvan liikenteen kannalta.



Äyrikuja 3

AW-Store Oy

Kiinteistö Oy Äyrikuja 3 sijaitsee Lentoasemantien varrella Vantaan Veromiehenkylässä, noin 200 metriä Kehä III:n pohjoispuolella ja 1 km lentoasemalta. Lentoaseman läheisyys ja hyvät yhteydet ulosmenoteille tekevät kiinteistöstä logistisesti toimivan kohteen.

Vuonna 1984 valmistuneessa rakennuksessa on noin 8 100 m² varastotilaa ja noin 1 000 m² toimistoa.

Kiinteistön vuokralaisena on varasto-hotelli-yhtiö AW-Store Oy, joka tarjoaa varastointiin liittyviä lisäarvopalveluja asiakkailleen. AW-Store tekee kuljetusten osalta yhteistyötä kuljetusliike Kuehne & Nagelin kanssa. AW-Storen asiakaskuntaan kuuluu muun muassa kotimaisia keskusliikkeitä.

Kiinteistössä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 324 k-m², mikä mahdollis-

taa kiinteistön joustavan kehittämisen käyttäjän tilatarpeiden kasvun mukaan. Veromiehenkylä on kehittymässä toimistovaltaisempaan suuntaan useiden käynnissä ja suunnitteilla olevien projektien seurauksena. Alueelle keskittyvien yritysten logistiikkatarpeet nostavat tulevaisuudessa Äyrikujan kiinteistön houkuttelevuutta ja arvoa.

■ Äyrikuja 3
kehä III

kehä I



Alueellinen jakauma

Helsingin talousalueeseen kuuluvat alle tunnin ajomatkan päässä Helsingin keskustasta olevat kiinteistöt.

Tampereen talousalueen muodostaa koko Tampereen seutukunta. Seutukunnan määrittelee Tilastokeskus.

Muu Suomi sisältää kaikki Helsingin ja Tampereen talousalueeseen kuulumattomat kiinteistöt, muun muassa Turussa, Kuopiossa, Porissa, Oulussa ja Kotkassa sijaitsevat kiinteistöt.

Kaikki Castrumin kiinteistöt sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esimerkiksi Helsingin seudulla kiinteistöt sijaitsevat kehäteiden ja ulosmenoteiden läheisyydessä.

Castrumin kiinteistöomaisuus koostuu 62 kiinteistöstä. Kiinteistö määritellään tässä yhden osoitteen muodostamaksi kokonaisuudeksi, joka voi koostua useasta kiinteistöosakeyhtiöstä. Esimerkiksi Tikkurilan yrityskeskus, PEX-projekti ja Messukylä koostuvat useasta kiinteistöosakeyhtiöstä.

Kuudestakymmenestä kahdesta kiinteistöstä 4 on huoneistoja tai huoneistokokonaisuuksia. Yhteen osoitteeseen voi kuulua usea huoneisto suuresta kiinteistöosakeyhtiöstä, esimerkiksi Sörnäisten Rantatie 33, Hyrylän Mukulakuja 4 tai Kipparinkatu 2, joissa Castrum omistaa usean huoneiston, mutta ei koko kiinteistöosakeyhtiötä.

Yli puolet Castrumin kiinteistöistä, 32 kappaletta, on yhden käyttäjän kiinteistöjä. Näissä käyttäjä pääsääntöisesti vastaa kiinteistön hoidosta ja kunnossapidosta itse, omalla kustannuksellaan.

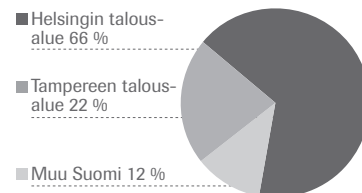
Kiinteistöomaisuuden nettotuotto ja nettotuottoaste alueittain ja tilatyypeittäin¹⁾

Alue	Varasto, 1 000 mk	Teollisuus, 1 000 mk	Muu, 1 000 mk	Yhteensä, 1 000 mk	Nettotuotto- aste, %
Helsingin talousalue	38 302	37 396	4 551	80 249	8,1
Tampereen talousalue	8 704	17 450	0	26 154	9,7
Muu Suomi	9 846	4 301	0	14 147	9,9
Yhteensä	56 852	59 147	4 551	120 550	8,5
Nettotuottoaste, %	7,3	10,4	7,7	8,5	

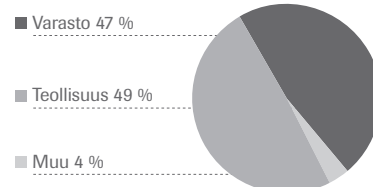
¹⁾ Vuositasolla 31.12.1999

Kiinteistöomaisuuden nettotuotto alueittain

Yhteensä nettotuotto 121 Mmk



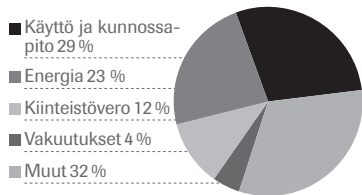
Kiinteistöomaisuuden nettotuotto tilatyypeittäin



10 Kiinteistöomaisuus

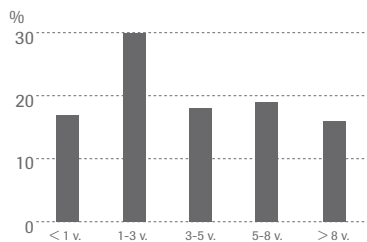
Kiinteistökustannusten jakauma

Yhteensä 29 Mmk



Vuokrasuhteiden kesto

Keskimääräinen vuokrapainotettu sopimuskesto 50 kk.



Asiakkaat

Castrumilla on noin 270 vuokrasopimusta ja noin 190 asiakasta. Suurin osa Castrumin asiakkaista edustaa seuraavia toimialoja:

- Varastointi (vuokralaisina muun muassa LP-Logistiikkapalvelut, AW-Store, Alko, Lindell)
- Kuljetus ja huolinta (muun muassa Fritz Companies Finland, Wilson Finland, BDN Cargo Transport, Combitrans, Global Mail FP)
- Tukkukauppa (muun muassa Kesko, Tecalemit, Computer 2000 Finland)
- Valmistavat ja tutkimusta tekevät yritykset (muun muassa Nokia, Patria Finavitec, Sandvik Tamrock, Kvaerner Pulping, General Electric Hydro, Instrumentointi, Valio, Novart, Cariitti).

Jako ei ole yksiselitteinen, kuten ei myöskään kiinteistöjen jako pääkäyttötarkoituksen mukaan. Moni Castrumin vuokralaisista harjoittaa tiloissaan erilaisia toimintoja varastoinnista ja jatkojalostuksesta aina toimistotyöhön ja työterveyshuoltoon.

Enemmistö Castrumin asiakkaista edustaa alojensa merkkiyhtiöitä. Kiinteistöjen suurimmat vuokralaiset on merkitty kiinteistöluetteloon (s. 14-15).

Vuokrausaste

Castrumin pinta-alan mukainen vuokrausaste oli 96 prosenttia 31.12.1999. Castrumin taloudellinen vuokrausaste oli samana ajankohtana 94 prosenttia.

Castrumilla oli 31.12.1999 yksitoista kiinteistöä, jossa oli vapaata tilaa. Suurimmat yksittäiset vapaat tilat olivat Vantaan Tikkurilan yrityskeskuksessa (varasto- ja terminaalityötilaa), Vantaan PEX-Projektissa (toimistotilaa), Vantaan Honkatalossa (toimistotilaa) sekä Tampereen Pihtisulussa (valmistus- ja toimistotilaa).

10 suurinta asiakasta

Yhtiö	Toimiala	% Vuosibruttotulosta
Kesko Oyj	Vähittäis- ja tukkukauppa	16,4
Nokia Oyj	Elektroniikkateollisuus	8,7
Alko Oyj	Vähittäis- ja tukkukauppa	7,2
Fritz Companies Finland Oy	Kuljetus ja huolinta	4,4
Metso Oyj	Metalliteollisuus	4,0
Lp-logistiikkapalvelut Oy	Varastopalvelut	3,3
Lindell Oy	Tukkukauppa	3,3
Computer 2000 Finland Oyj	Tukkukauppa	3,2
Kvaerner Pulping Oy	Metalliteollisuus	3,0
Wilson Finland Oy	Kuljetus ja huolinta	2,7
Yhteensä		56,2

kehä III

■ Santaradantie 8

kehä I

Santaradantie 8

Oy Klippan Ab

Santaradantie 8:n kiinteistö sijaitsee Vantaalla hyvien liikenneyhteyksien varrella Kehä III:n ja Lahden-moottoritien risteyksestä noin 2 km luoteeseen. Lentokentälle on matkaa noin 10 km ja Helsingin keskustaan noin 18 km. Alueelle on keskittynyt varasto-, teollisuus- ja tukkukaupan yrityksiä.

Vuonna 1974 valmistuneessa rakennuksessa on toimistoa 180 m² ja pienteollisuustilaa 2 700 m²,

joka sisältää myös vuonna 1990 valmistuneen laajennusosan. Kaksi lastauslaituria ja rakennuksen ympäriajomahdollisuus helpottavat rekka- ja tavaraliikennettä. Kiinteistössä on vuokralaisena Oy Klippan Ab, joka kehittää, valmistaa ja markkinoi erilaisia korkealaatuisia turvavöitä ja lasten turvaistuimia. Viranomaiset ovat hyväksyneet Klippan Oy:n törmäystestiradan E-sertifiointitesteihin.

Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 822 k-m², mikä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentamisen ja kiinteistön kehittämisen edelleen vuokralaisen tarpeiden mukaan. Alue kehittyi ja tiivistyi nykyisestään, kun ympäristön vielä rakentamattomat tontit jalostetaan varasto-, pienteollisuus- ja tukkukauppayritysten käyttöön.





■ Vitikka 6

Vitikka 6

Oy National Chemsearch Ab

Espoon Nihtisillassa sijaitseva Vitikka 6 on varastokiinteistö, joka oli alun perin Bergholmin lasiliike. Vanha lasiliikkeen tila, kooltaan noin 1 700 m², on peruskorjattu vuonna 1998, jolloin silloisen rakennuksen yhteyteen rakennettiin myös uudisrakennus.

Uudisrakennukseen kuuluu noin 2 400 m² varastoa sekä 250 m² toimistoa. Kiinteistö soveltuu toimivuudeltaan ja tekniseltä

tasoltaan erinomaisesti keskisuurten yritysten varastointitarpeisiin. Kiinteistö sijaitsee Turun moottoritien välittömässä läheisyydessä. Lähelle valmistuva Kehä II parantaa kiinteistön hyviä liikennetyhteyksiä entisestään.

Uudisosan varastosta on vuokrannut Oy National Chemsearch Ab, joka kuuluu kansainväliseen NCH-Corporation konserniin. Vuonna 1919 peruste-

tun NCH:n osake noteerataan New Yorkin arvopaperipörssissä. Suomen NCH tuo maahan ylläpito- ja korjaushyödykkeitä teollisuuden käyttöön. Toimistosa käyttää Laatutakuuyhtiöihin kuuluva Suomen Laatutakuujärjestelmät Oy. Kiinteistössä on noin 1 700 m² vapaata varastotilaa sisäänajomahdollisuuksineen ja siltanostureineen.



Castrumin sopimustyytit

Kiinteistöjen vaihtaessa omistajaa vuokrasuhteet jatkuvat yleensä ennallaan. Ripeän kasvunsa seurauksena Castrumille on kertynyt joukko erilaisia vuokrasopimuksia. Erilaiset vuokrasopimukset johtuvat kiinteistöjen erilaisista omistustaustoista ja taustayhteisöistä, joiden tapa hoitaa vuokraustointa eroaa toisistaan suuresti.

Castrumin vuokrasopimustyytit voidaan jakaa neljään pääluokkaan:

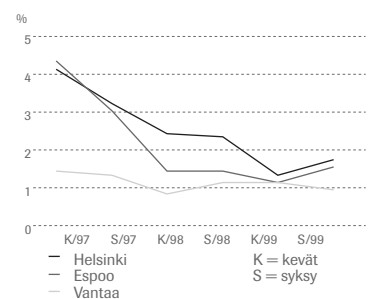
1. Vuokra koostuu pelkästään pääomavuokrasta. Tällöin vuokralainen ylläpitää kiinteistöä omalla kustannuksellaan.
2. Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta siten, että vuokralainen maksaa molemmat vuokrat Castrumille, joka ylläpitää kiinteistöä. Castrum perii ylläpitokustannukset vuokralaiselta erikseen hoitovuokrana.
3. Vuokra koostuu kokonaisvuokrasta siten, että vuokralainen maksaa vuokran Castrumille, joka ylläpitää kiinteistöä.
4. Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta siten, että vuokralainen maksaa pääomavuokran Castrumille ja hoitovuokran kiinteistön päävuokralaiselle, joka ylläpitää kiinteistöä.

Merkittäviä uusia vuokrasopimuksia (1.1.–31.12.1999)

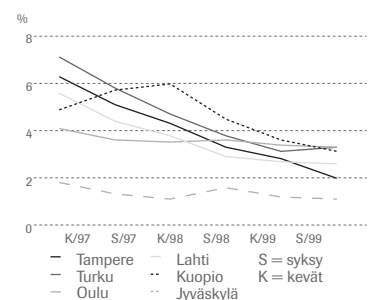
Castrum solmi 56 vuokrasopimusta 18 eri kiinteistössä. Vuokrattu pinta-ala oli 58 767 m² ja vastaava kokonaiskuukausivuokra 1,9 Mmk. Keskimääräinen vuokra tehdyille sopimuksille oli 32,31 mk/m²/kk. Solmittujen sopimusten keskimääräinen vuokrapainotettu kesto oli 4,9 vuotta.

Vuokralainen	Osoite	Pinta-ala, m ²
Wilson Finland Oy, Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	11 422
Computer 2000 Finland Oy, Ruosilantie 14	Helsinki	9 500
Oy Tecalemit Ab, Hankasuontie 13	Helsinki	8 634
Patria Finavitec Oy, Naulakatu 3	Tampere	5 964
Kesko Oyj Vanha, Porvoontie 229	Vantaa	3 040
Pyrolli Valkeakoski Oy, Rautajalankatu 1	Valkeakoski	5 500
Cariitti Oy, Purotie 1	Kirkkonummi	1 542
Pirkanmaan Sosiaalipalvelujen kuntayhtymä, Naulakatu 3	Tampere	1 365
Halti Oy, Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	1 154
YKK-Finland Oy, Insinöörinkatu 2	Helsinki	920

Vacancy rate Helsingin talousalueella

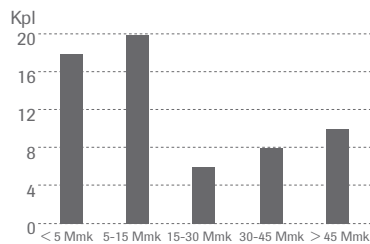


Vacancy rate muualla Suomessa

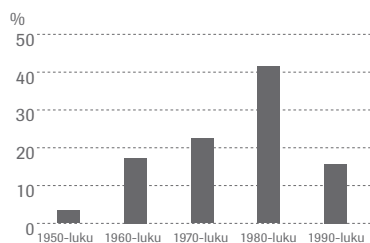


12 Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöjen jakauma arvon mukaan



Kiinteistöjen ikäjakauma



Myydyt kiinteistöt vuonna 1999

Paikkakunta	Osoite	Käyttötarkoitus	Myyntihinta, Mmk
Helsinki,	Kalevankatu 30	toimistokiinteistö	49,0
Helsinki,	Eerikinkatu 29	autopaikkoja	2,3
Helsinki,	Kappellitie 8	toimistokiinteistö	20,0
Vantaa,	hotellitontti	rakentamaton tontti	10,0
Harjavalta,	ABG-tonntti, osa I	rakentamaton tontti	6,5
Oulu,	Matinharjuntie 1	tontti ja kylmä varasto	0,2
Kotkan tie 8		koulutuskeskus	19,0
Pirkkala,	Turkkirata 14	valimokiinteistö	10,0
Yhteensä			117,0

Fokuksen mukainen kiinteistöportfolion muokkaus

Castrum on saavuttanut selkeän kilpailuedun yksittäisten tilojen tarjoajiin nähden fokuksittomaisensa, henkilöstönsä osaamisen ja suuren kiinteistöomaisuutensa ansiosta. Fokuksittomuus merkitsee asiakaspalvelun paranemista ja tarjonnan monipuolistumista. Castrum hakee suurista kiinteistöistä perustuottoa ja pitkäjänteisyyttä. Pienistä kiinteistöistä puolestaan haetaan joustavuutta, yksilöllisyyttä ja likvidiyyttä. Castrumin vahva asiakaskunta on hyvä perusta varmoille ja tasaisille vuokratuotoille.

10 suurinta kohdetta

Kohde	Osoite	Kunta	Pääkäyttö-tarkoitus	Pinta-ala, 1 000 m ²	Vuokra-sopimusten kesto, v.
Tikkurilan Yrityskeskus	Heidehofintie 2	Vantaa	Varasto/Teollisuus	29	9
Messukylä	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	Teollisuus	42	5
PEX-Projekti	Virkatie 12-14	Vantaa	Varasto	18	3
Honkatalo	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	Varasto	29	7
Rydönnotko	Rydönnotko 1	Turku	Varasto	20	9
Jokipohja	Jokipohjantie 28	Tampere	Varasto	26	9
Konalan yrityskeskus	Ruosilantie 14	Helsinki	Varasto	17	4
Juvanpuisto	Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	Varasto	11	5
Vapaalan yrityskeskus	Köysikuja 1	Vantaa	Terminaali/Varasto	12	2
Keran toimitalo	Karapellontie 4 C	Espoo	Varasto	8	2

Kasvustrategiansa Castrum toteuttaa ostamalla fokuksen mukaisia, sekä sijaintinsa että käyttötarkoituksen mukaisia kiinteistöjä, pääosin omapääomaehtoisin ehdoin. Muita hankintakriteerejä ovat kohteiden koko ja tuotto. Castrum osti ja myi kiinteistöjä vuoden 1999 aikana saattaakseen kiinteistöomaisuutensa entistä enemmän fokuksensa mukaiseksi. Castrum hankki vuoden aikana omistukseensa 51 uutta kiinteistöä ja möi 8 kiinteistöä, huoneistoa tai tonttia.

Ostetut kiinteistöt vuonna 1999

Myyjä	Kiinteistöjä, kpl ¹⁾	Kauppahinta, Mmk	Ajankohta, jolloin hallintaoikeus siirrynt
Sponda, Ilmarinen, Sampo,			
Nokia, Merita Kiinteistöt	41	700,0	1.3.1999
Kesko	8	243,0	1.7.1999
Merita Invest	1	9,5	1.9.1999
Kesko	1	²⁾	1.1.2000

¹⁾ Luku kuvaa osoitekokonaisuuksia, ei juridisia yksiköitä.

²⁾ Sisältyy kokonaiskauppahintaan 243 Mmk.



Pihtisulunkatu 9

Rengaslinja Oy

Kiinteistö Oy Pihtisulku sijaitsee Tampereella Pihtisulunkatu 9:ssä Myllypuron teollisuusalueella, kaupungin länsilaidalla. Vuonna 1990 valmistunut Pihtisulun toimisto- ja teollisuusrakennus siirtyi Castrumin omistukseen maaliskuun alussa vuonna 1999. Pihtisulun hyväkuntoinen ja edustava kiinteistö on kooltaan lähes 7 000 m², josta noin puolet on varastotilaa ja puolet toimistotilaa. Toimistotilat soveltu-

vat hyvin myös kevyeen kokoonpanoteollisuuteen. Rakennuksen ympärillä on laajat piha-alueet, yhteensä noin 24 ha. Suuret nosto-ovet ja siltanosturit tekevät varastosta käytännöllisen.

Pihtisulunkatu 9:n suurin käyttäjä on Rengaslinja Oy, joka käyttää suurta osaa rakennuksen varastosta renkaiden varastointiin. Rakennusta käyttävät myös Sandvik Tamrock Oy ja TRB-Raiseborers Oy. Vajaa 40 prosenttia rakennuksen

pinta-alasta on tällä hetkellä tyhjillään. Tyhjät tilat ovat lähinnä toimistotiloja, jotka soveltuvat erinomaisesti myös esimerkiksi elektroniikan kokoonpanotiloiksi.

Pihtisulun alueella on paljon käyttämätöntä, hyödynnettävissä olevaa rakennusoikeutta. Pihtisulun alueesta kehitetään toimiva ja houkutteleva yrityspuisto, jossa eri yrityksillä on hyvät toimintaedellytykset synergiaetuihin.



Naulakatu 3

Patria Finavitec Oy

Kiinteistö Oy Teollisuustalo Naulakatu 3 sijaitsee näkyvällä paikalla Tampereella, lähes kaupungin keskustassa. Vuonna 1984 valmistunut hyväkuntoinen ja edustava kiinteistö siirtyi Castrumin omistukseen maaliskuun alussa vuonna 1999.

Kiinteistössä on noin 14 700 m² vuokrattavaa tilaa, joka soveltuu parhaiten pienteollisuus- ja opetuskäyttöön. Rakennusta ympäröivälle suurehkolle piha-alueelle on mahdolli-

suus rakentaa lisää paikoitustilaa.

Tällä hetkellä suurimpana käyttäjänä Naulakatu 3:ssä on Patria Finavitec Oy. Patria Finavitec kuuluu suomalaiseseen, globaalisti toimivaan teknologia-alan konserniin Patria Industriesiin. Patria Finavitec valmistaa ja huoltaa lentokoneita ja niiden osia sekä suunnittelee ja valmistaa avaruusteknologiaa, elektroniikkaa ja ohjelmistoja. Naulakatu

3:n kiinteistöä käyttävät myös Tampereen Ammatillinen Aikuiskoulutuskeskus (TAKK), MSc Control Oy sekä useat pienemmät yritykset.

Castrum on kehittämässä Naulakatu 3:n kiinteistöä entistä keskitetympään korkean teknologian ja opetuksen keskeiseksi. Naulakatu 3:n tontille on tulevaisuudessa mahdollisuus rakentaa lisää tilaa vuokralaisille, mikä tukee näiden kasvutarpeita alueella.

Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy:n lausunto Castrumin kiinteistöomaisuudesta

Kiinteistöjen arviointi

Arvion tarkoituksena on määritellä kohteiden velaton markkina-arvo sijoitusomaisuutena 31.12.1999 mukaisessa tilanteessa.

Arviointiperiaatteena on käytetty pääasiassa tuottoarvomenetelmää, jossa tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot päämitetään kohteittain. Tuottovaateessa on huomioitu korkotasot, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likvidisyys. Vuokrasopimusten vaikutus on huomioitu kassavirtaperusteisesti.

Kohdekohtaiset tuotot ja kulut ovat voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisia. Kulut ovat kohdekohtaiset kuluennusteet vuodelle 2000.

Muutostekijät kohteiden arvoissa vuoden 1999 aikana

Arvoa nostavia tekijöitä ovat seuraavat: Inflaatio-odotukset ovat hieman kasvaneet, tilojen vajaakäyttöaste on edelleen alentunut pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa, hyvistä tiloista on kysyntää, uudet vuokrasopimukset ovat osittain aiempaa korkeammalla tasolla ja joissakin kohteissa on suoritettu parannustöitä. Arvoa alentavia tekijöitä ovat markkinakoron nouseminen ja se, että eräissä kohteissa korkealla tasolla olevien vuokrasopimusten jäljellä oleva sopimusaika on lyhentynyt.

Olemme käyttäneet korko- ja inflaatioluvuissamme muun muassa Valtiovarainministeriön laatimia talousennusteita. Ne ovat olleet perusteina tuottovaatimusten määrittämisessä. Markkinavuokrat on määritelty vertailutietojen perusteella.

Kiinteistöomaisuuden arvo

Kohteiden arvoissa on tapahtunut vuoden 1999 aikana muutoksia molempiin suuntiin. Korkeampien arvojen perusteena ovat pääasiassa markkinavuokran nousu sekä uudet, aiempaa paremmat vuokrasopimukset. Alempien arvojen syynä on useimmiten arvioidun riskin ja tuottovaatimuksen kasvaminen. Arvon nousuja on enemmän kuin arvon laskuja.

Kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo yhteensä on 1,48 mrd mk.

Helsingissä 31. päivänä joulukuuta 1999
Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy

Jouko Peltola, tekn. lis. Juhani Pulkkanen, DI
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA) Yleisauktorisoitu Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA) Toimitilat

Kiinteistökohteet 31.12.1999



Suurimmat vuokralaiset

Käyttämätön
rakennusoikeus
Kem² (kerrosala)

Kohteen nimi	Kiinteistön osoite	Kunta	Rakennus- vuosi	Pääkäyttö- tarkoitus	Huoneistoala, H-m ²	Käyttämätön rakennusoikeus Kem ² (kerrosala)	Suurimmat vuokralaiset
Atomitie	Atomitie 1	Helsinki	1972	Varasto	5 115	17 556	ISS-Suomi Oy, Finnstaples Oy
Hankasuontie	Hankasuontie 13	Helsinki	1961	Varasto	9 866	3 839	Oy Tecalemit Ab
Paino-Hermannin Tikkurilan yrityskeskus	Haukilahdenkatu 4	Helsinki	1988	Teollisuus	3 487	88	Art Print Oy
Hitsaajantalo	Heidehofintie 2	Vantaa	1982	Teollisuus	28 542	24 222	Alko Oyj, Tamro Oyj, Valio Oyj
Höyläämö	Hitsaajankatu 8	Helsinki	1958	Teollisuus	5 484	0	HA-Vartiointi Oy, Villa Ruutu Oy
Lahten nouto	Höyläämötie 12	Helsinki	1960	Teollisuus	1 926	1 585	Turkistukku Oy Suomen Euromasters Oy
Insinöörikatu	Ilmarisentie 3	Lahti	1981	Varasto	2 131	14 549	Kesko Oyj
Juvanpuisto	Insinöörikatu 2	Helsinki	1988	Teollisuus	4 221	10	YKK-Finland Oy, Oy Suomen Belimo Ab, Peab Oy
Kankirauta	Juvan Teollisuuskatu	Espoo	1974	Varasto	11 443	4 578	Wilson Finland Oy, Halti Oy
Keran toimitalo	Kankiraudantie 6	Helsinki	1983	Varasto	6 211	9 858	Kesko Oyj
Hollolan Kangas	Karapellontie 4	Espoo	1961	Varasto	8 386	23 149	Nokia Oyj
Keskikankaantie 9	Keskikankaantie 19	Hollola	1992	Teollisuus	3 043	586	Roxon Oy
Kilonkallio	Keskikankaantie 9	Hollola	1970	Teollisuus	17 678	0	Andritz Oy
Herkules	Kilonkallio 1	Espoo	1984	Teollisuus	3 675	0	Nokia Oyj
Nastolan Vilka	Kirkkoherrantie 6-8	Helsinki	1963	Muu	231	103	Kesko Oyj
Vapaalan yrityskeskus	Kouvolantie 227	Nastola	1981	Teollisuus	14 687	19 760	Novart Oy
Luisakaluima	Köysikujat 1	Vantaa	1961	Varasto	12 416	16 629	LP-Logistiikkapalvelut Oy, Deko Audio Oy
Matintalo	Luisakatie 8	Helsinki	1992	Varasto	1 116	0	KJK-Autoturvä-Pro Oy, Tamo Finland Oy
Meikonkatu	Matinpuron tie 3	Espoo	1974	Teollisuus	2 231	428	Sinax Oy
Hämeenportti	Meikonkatu 26	Helsinki	1982	Muu	5 758	0	Oy Lindell Ab
Mukulakuja	Mestartie 6	Vantaa	1991	Teollisuus	4 547	0	Oy Berendsen PMC Ab
Jokelan teollisuustalo	Mukulakuja 4	Tuusula	1987	Teollisuus	2 350	228	Yleiskylmä Findri Oy Ltd, Carital Oy
Olariintörmä	Nukarintie 12	Tuusula	1975	Teollisuus	2 249	6 675	(Yksityinen)
Ormuspelto	Olariinuoma 14	Espoo	1987	Teollisuus	7 431	0	Oy Esmi Ab
Puronvarsi	Ormuspellontie 20	Helsinki	1974	Teollisuus	1 005	1 300	T-Collar Oy
Konalan yrityskeskus	Purotie 1	Kirkkonummi	1981	Teollisuus	1 444	0	Cariitti Oy
Radanvarsi	Ruosilantie 14	Helsinki	1974	Varasto	16 632	12 079	Computer 2000 Finland Oy, Esseite Meto Oy, Pharmacia Biotech
Riihimäen teollisuustalo	Santarakantie 8	Vantaa	1974	Varasto	2 615	2 732	Oy Klippan Ab
Lippajärven toimitalo	Tehtaankatu 11	Riihimäki	1990	Teollisuus	2 484	2 158	LVI-Tukku Oy, Prolaser Oy Ltd, Nelikemia Oy
Työpaja	Teollisuustie 5	Kauniainen	1981	Teollisuus	1 812	273	Levanto Oy
	Työpajankatu 2	Helsinki	1988	Varasto	3 193	0	Freshfish Oy

Helsingin talousalue

Honkatalo	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	1976	Varasto	29 065	25 435	Oy Fritz Companies Finland Ab, Kesko Oyj, Petrasol Ky
Vanha Talvitie	Vanha Talvitie 1	Helsinki	1991	Varasto	3 428	0	Alko Oyj
Nastolanrinne	Vaijolanrinteentie 11	Nastola	1983	Teollisuus	4 585	3 406	Oy Berendsen PMC Ab
Verkatehtaankatu	Verkatehtaankatu	Hyväkkää	1977	Teollisuus	1 057	2 294	Suomen Euromaster Oy
Vierikuja	Vierikuja 7-9	Järvenpää	1986	Teollisuus	1 762	238	HT-Hylytekniiikka Oy
PEX-Projekti	Virkatie 12-14	Vantaa	1984	Varasto	18 077	49 377	BDN Cargo Transport Oy, Combitrans Oy, Schenker BTL Oy
Lasila	Vitikka 6	Espoo	1976	Teollisuus	3 975	0	National Chemsearch Oy, Suomen Laatutakuujärjestelmät Oy
Ylä-Malmin liiketalo	Ylä-Malmintori	Helsinki	1989	Varasto	2 183	0	Kesko Oyj
Äyrikuja 3	Äyrikuja 3	Vantaa	1984	Varasto	8 962	2 570	AW-Store Oy
ABG ¹⁾	Osuustie - ABG	Vantaa		Muu		21 640	
Tonttipaino ¹⁾	Valimotie 30 - Tonttipaino	Vantaa	1986	Muu	786	6 882	
Ankkuri ²⁾	Kipparinkatu 2	Espoo	1976	Muu	3 004	0	V. M. Sohlman Oy, Bouquet Finland Oy
Sörmäisten Rantatie ²⁾	Sörmäisten Rantatie 33	Helsinki	1976	Teollisuus	3 004	0	Sodexho Oy, Liikuntaympyrä Oy
					271 445	276 531	

Tampereen talousalue

Messukylä	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	1961	Teollisuus	4 1528	69 100	Valmet Oyj, Kvaerner Pulping Oy
Huhtakatu	Mottitie 2	Valkeakoski	1969	Teollisuus	1 202	473	Pirkanmaan sosiaalipalvelujen Kuntayhtymä
Valkeakosken arkkii	Rautajalankatu 1	Valkeakoski	1983	Varasto	5 295	8 959	Pyrolli Valkeakoski Oy
Jokipohjantie	Jokipohjantie 28	Tampere	1990	Varasto	2 5651	26 392	Kesko Oyj
Naulakadiun teollisuustalo	Naulakatu 3	Tampere	1983	Teollisuus	1 6025	595	Patria Finavitec Oy, TAKK
Pihtisulku	Pihtisulunkatu 9	Tampere	1990	Teollisuus	6 397	85 152	Sandvik, Tamrock Oy, Rengaslinja Oy
Sarankulma	Sarankulmankatu 22	Tampere	1974	Varasto	4 395	2 260	Instrumentointi Oy
Stark	Vihiojantie 1	Tampere	1991	Varasto	5 270	4 799	Starckjohann Oyj
					105 763	197 730	

Muu Suomi

Päivärannantie 18	Päivärannantie 18	Kuopio	1990	Varasto	1 4801	35 185	Kesko Oyj
Rydönnotko 1	Rydönnotko 1	Turku	1982	Varasto	2 0097	48 957	Kesko Oyj
Satakunnankatu 27	Satakunnankatu 27	Pori	1972	Varasto	2 801	5 483	Kesko Oyj
Takojaantie	Takojaantie 7	Kouvola	1963	Varasto	1 072	1 930	(Yksityinen)
Takojaantie 32	Takojaantie 32	Kotka	1980	Teollisuus	2 354	5 756	Oy Amri Ab
Emigrantti-hotelli	Hangon Bulevardi 15	Hanko	1907	Muu	1 197	0	Kärkulla Samkommun, Hangon Lehti
Trafik Center ²⁾	Gropintie 3	Tammisaari	1983	Varasto	1 152	2 304	Nice Price Oy Ltd
Humppliantie 35	Humppliantie 35	Hummppila	1968	Teollisuus	1 8035	8 465	Merita Kiinteistöt Oy
Välivainion teollisuustalo	Revontie 1	Oulu	1963	Teollisuus	3 119	0	
Jurvakainen	Tyrnäväntie 6	Oulu	1971	Teollisuus	3 085	2 820	Autotalo Jurvakainen, JP Caravan Oy
					66 561	108 596	
					443 769	582 857	

¹⁾ tontti

²⁾ kiinteistöosakkeet

Ympäristöpolitiikka ja ympäristökatsaus 1999

Kiinteistönpito & Ympäristö

Kiinteistönpidon ympäristövaikutukset 1990-luvulla olleet kasvavan mielenkiinnon kohteena. Siirryttäessä uudelle vuosituuhannelle ympäristöasiat tulevat olemaan yhä tärkeämpi osa kiinteistöalan liiketoimintaa. Castrumissa ympäristöasiat ovat tärkeä ja jokapäiväinen osa normaalia kiinteistönpidon toimintaa.

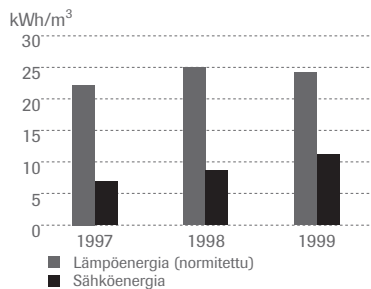
Castrum otti vuonna 1998 käyttöön tämän itselleen kehittämänsä ympäristöohjeen ja ympäristökatsauksen. Ympäristöohjeessa määritellään Castrumin toiminnan ympäristövelvoitteiden hoitamiseen sekä ympäristöriskien ja -vaikutusten ennalta ehkäisemiseen liittyvät

menettelytavat. Ympäristökatsauksessa esitetään tilastotietoja, jotka kuvaavat jätehuollossa, energiankulutuksessa ja veden käytössä tapahtuneita muutoksia.

Vastatakseen tuleviin haasteisiin Castrum on osallistunut RAKLI:n kehityshankkeisiin, joiden tavoitteena on ollut kiinteistönpidon ja rakennuttamisen ympäristöohjeiden laatiminen. Tämän yhteistyön kautta on kartoitettu myös Castrumin omia ympäristövelvoitteita.

Kiinteistönpidon toiminnoissaan, joilla on ympäristövaikutuksia, Castrum pyrkii noudattamaan omalta osaltaan kestävä kehityksen periaatetta.

Energiankulutus



Kuinka Castrum toteuttaa periaatteitaan käytännössä?

Kiinteistönpidon merkittävimmät ympäristövaikutukset johtuvat energian- ja vedenkulutuksesta, jätehuollosta ja kiinteistöjalostuksesta. Castrum on tehnyt Motivan, Kauppa- ja teollisuusministeriön ja RAKLI:n kanssa ProGresS-ympäristöohjelmaan kuuluvan kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimuksen, jossa Castrum sitoutuu energiaa säästävien ratkaisujen edistämiseen kiinteistöillään.

Toimintansa keskeisten ympäristövaikutusten kontrolloimiseksi Castrum noudattaa toiminnoissaan jäljempänä esitettyjä periaatteita.

Energiankulutus

Castrumin tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Kiinteistöjen energiankulutusta pyritään vähentämään toteuttamalla kuntokartoituksissa, energia-katselmuksissa ja sähkömarkkinakatselmuksissa havaitut säästömahdollisuudet. Vuonna 1999 käynnistettiin projekti, jossa kaikilla monen käyttäjän kiinteistöillä tullaan suorittamaan energiakatselmus. Castrumin kiinteistöjen ylläpitokustannuksia seurataan myös valtakunnallisessa "benchmark"-projektissa.

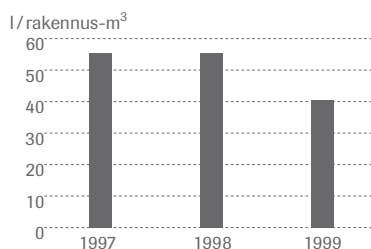
Vedenkulutus

Vedenkulutuksen riittävällä seurannalla Castrum pyrkii varmistamaan, ettei tiedostamattomia vuotoja esiinny ja että kalusteet ovat vettä säästäviä. Vedenkulutuksen seuranta kiinteistöillä on jatkuvaa. Korjaus- ja muutostöissä suositaan vettä säästäviä kalusteita.

Jätehuolto

Castrumin tavoitteena on kehittää kiinteistöjensä jätehuoltoa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti siten, että kaatopaikoille vietävän jätteen osuutta vähennetään ja kierrätettävän ja energiana hyödynnettävän jätteen osuutta lisätään. Tähän tavoitteeseen pyritään muun muassa järjestämällä kiinteistöille asianmukaiset tekniset edellytykset jätteen

Vedenkulutus



Ympäristöpolitiikka

Castrum Oyj:n ympäristönsuojelutoimenpiteet kiteytyvät seuraaviin neljään pääkohtaan:

1. Castrum Oyj noudattaa kaikessa toiminnassaan ympäristönsuojelusta säädettyjä lakeja ja määräyksiä.
2. Kiinteistöjalostuksen ja kunnossapitokorjausten suunnittelussa pyritään haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseen.
3. Aineellisten resurssien käytössä tavoitteena on kulutuksen vähentäminen, ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen sekä talteenoton ja kierrätyksen lisääminen.
4. Castrum Oyj kannustaa materiaalitoimittajia ja sopimus-kumppaneita ympäristömyönteisiin toimintatapoihin.

lajitteluun ja kierrättämiseen sekä jakamalla vuokralaisille tietoa jätteiden lajittelusta ja kierrätyksestä. Castrum kannustaa vuokralaisiaan toimimaan siten, että tämä tavoite toteutuu.

Rakentaminen

Castrum suosii suunnittelunohjauksessa ratkaisuja, jotka edistävät energiansäästöä ja varmistavat että rakennukset ovat käyttäjälleen terveellisiä ja viihtyisiä. Materiaalivalinnoissa tavoitteena on, että käytettävillä materiaaleilla on pitkä elinkaari ja että ne ovat mahdollisimman suurelta osin kierrätettäviä. Tilaratkaisuissa pyritään mahdollisimman suureen muuntojoustoon.

Sekä rakentamisessa että purkutöissä pyritään rakennusjätteet kierrättämään. Esimerkkinä rakennusjätteen kierrätyksestä Castrumin rakennushankkeissa on Alkon pääkonttorin rakentaminen, jonka aikana noin 85 prosenttia rakennusjätteestä kierrätettiin. Urakoitsijoiden valinnassa kiinnitetään huomiota urakoitsijoiden ympäristömyönteisiin toimintatapoihin. Erityisenä suosituksena pidetään sertifioitua ympäristöjärjestelmää.

Ympäristöriskien kartoitus kiinteistösijoituksessa

Castrum on kartoittanut kiinteistöjensä ympäristöriskejä useiden erilaisten ohjelmien avulla. Kiinteistöjen kuntoarvio- ja energiaselvitysohjelma on käynnistetty vuonna 1999. Home- ja kosteusvaurioiden toimintaohjeen laatiminen on aloitettu. Castrumin kiinteistöjen sijainti suhteessa luokiteltuihin pohjavesialueisiin on kartoitettu. Tärkeillä pohjavesialueilla sijaitsevilla riskikiinteistöillä on tehty ympäristökatselmus, jossa on kiinnitetty erityistä huomiota maaperän ja pohjaveden likaantumiseriskiin. Lisäksi maaperän ja pohjaveden likaantumiseriskejä on selvitetty niillä kiinteistöillä, joilla on toimintahistorian perusteella maaperän tai pohjaveden likaantumisen arvioitu olevan mahdollista. Kartoituksissa ei ole tullut ilmi laajoja, merkittäviä ympäristöongelmia. Castrum tulee toiminnassaan jatkossakin kiinnittämään huomiota ympäristöriskien hallintaan.

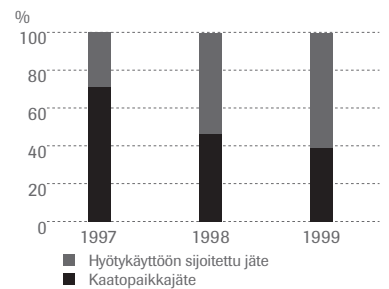
Mitä Castrum hyötyy ympäristömyönteisestä toimintatavastaan?

- energian, raaka-aineiden ja veden käyttö sekä jätehuolto tehostuvat
- ympäristöä säästäviä toimintatapoja ja tuotteita suunnitellaan
- liiketoimintaa uhkaavat ympäristöriskit voidaan tiedostaa ajoissa ja torjua
- tulevia ympäristökustannuksia ennakoidaan entistä luotettavammin
- ympäristömyönteisyys tuo markkinaetua

Eri jätelajit



Jätteiden hyötykäyttö



Rahoitus

Rahoituspolitiikka

Castrum säätelee operatiivisesta toiminnasta ja investoinneista johtuvien rahoitusriskien hallitsemista yhtiön hallituksen määrittelemällä rahoituspolitiikalla. Rahoituspolitiikka tukee liiketoimintaa ja pyrkii takaamaan pitkän aikavälin tasaisen ja riskittömän toiminnan kaikissa olosuhteissa.

Castrumin suurin yksittäinen rahoitusriski on velkoihin liittyvä korkoriski eli markkinakorkojen muutosten tulosvaikutus.

Suojautuakseen tältä ja muilta toiminnan rahoitukseen liittyviltä riskeiltä yhtiö toimii seuraavasti:

- Korkoriskit minimoidaan suojautumalla erilaisilla korkoinstrumenteilla.
- Vähintään puolet yli viiden vuoden korkoriskeistä suojataan eri instrumentein.
- Merkittävien korkorisken suojaamisesta päättää hallitus.
- Johdannaisia käytetään vain vähentämään lainasalkun aiheuttamia riskejä.
- Castrum ei sijoita pörssiosakkeisiin eikä muihin osakkeisiin

Lainasalkku 31.12.1999

Lainat ja niiden ehdot

Mmk	Laina-aika lainaa nostettaessa	Eräpäivä	Keskikorko, % pa
18	1 v.	31.12.2000	
54	2 v.	31.12.2001	
321	4 v.	4.3.2004	
300	7 v.	4.3.2007	
693 ¹⁾	5 v.		4,59
130 ²⁾	5 v.	23.12.2004	3,36
823	5,0 v. ³⁾		4,40

¹⁾ Den Danske Bank, Leonia Pankki ja Merita Pankki tasaosuuksin

²⁾ Landesbank, Kiel

³⁾ Jäljellä oleva painotettu laina-aika 31.12.1999

Lainojen korot

Korkosidonnaisuudet ja niihin liittyvät lainamäärät 6 kk

Mmk	Kiinteä korko Mmk	% pa	Korkokatto Mmk	% pa
18				
54				
107	107	3,94	107	4,50
100	100	4,42	100	4,80
279	207		207	
130				
409	207		207	

Rahoitusrakenne ja korkorisken suojaus

Uusien kiinteistöjen hankkimisen yhteydessä vuonna 1999 järjestettiin myös velkarahoitus uudelleen. Yhtiön vanha maksuvalmiuden varmistava rahoitussopimus olisi päättynyt vuoden 1999 lopussa.

Maaliskuun alussa 1999 Castrum uusi rahoitusrakenne sopimalla vajaan 700 miljoonan markan rahoituspaketista tasaosuuksin Den Danske Bankin, Leonia Pankin ja Merita Pankin kanssa. Kesäkuun puolivälissä yhtiö sopi 130 miljoonan markan lisärahoitus-sopimuksesta Landesbank, Kielin kanssa.

Yhtiöllä oli vuoden 1999 lopussa lainaa yhteensä 823 miljoonaa markkaa. Lainasalkku voidaan jakaa kolmeen osaan:

1. Lyhytaikaiset, yhteensä 72 miljoonan markan luotot, jotka erääntyvät vuosien 2000 ja 2001 lopussa. Lainaa lyhennetään myytävillä kiinteistöillä.
2. Yhteensä 451 miljoonan markan lainat, jotka erääntyvät vuonna 2004.
3. 300 miljoonan markan pitkäaikainen luotto, joka erääntyy vuonna 2007.

Lainasalkun painotettu keskimääräinen ikä oli tilikauden päättyessä 5,0 vuotta. Lainasalkusta 207 miljoonaa markkaa on suojattu 5 ja 8 vuoden koronvaihtosopimuksilla (SWAP) ja 207 miljoonaa markkaa 5 ja 8 vuoden korko-optiosopimuksilla (CAP-optio). Lainasalkun keskimääräinen korko tilinpäätöshetkellä oli 4,40 prosenttia. Lainasalkun ehtoina ovat omavaraisuuden, kassavirran sekä rahoituskulujen hoitokatteen pysyminen tietyillä sovitulla tasoilla.

Hankittavien kiinteistöjen rahoitus ja pääomarakenne

Castrumin tulokseen vaikuttaa merkittävästi onnistuminen investointien eli hankittavien kiinteistöjen ja muiden kohteiden hankkimisessa. Kohteiden valinnan lisäksi myös niiden rahoittamisella on keskeinen merkitys tulevaisuuden tuottoon ja siten yhtiön koko tulokseen.

elleivät ne liity hankittaviin kiinteistöihin tai tiloihin.

- Yhtiö ei ota valuuttariskejä.
- Likvidit varat sijoitetaan lyhytaikaisiin rahamarkkina-instrumentteihin.

Päärahoittajien kanssa pyritään yli suhdannesykliä kestävään pitkäaikaiseen ja luottamukselliseen suhteeseen. Castrumin rahoitukseen vaikuttavat rahoitussopimuksiin liittyvät kovenantit, jotka koskevat muun muassa vakuuksien käyttöä, rahoittajien välistä tasa-arvoa ja eräitä taloudellisia tunnuslukuja.

Hankittavat kiinteistöt arvioidaan kohteittain pääomittamalla tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot. Pääomittamisen diskonttauskertoimissa huomioidaan korkotaso, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likvidiys. Lisäksi otetaan huomioon voimassa olevien vuokrasopimusten nettokassavirrat. Arvioinnit suorittaa vähintään kaksi toisistaan riippumatonta auktorisoitua kiinteistöarvioijaa.

Uusien kiinteistöjen rahoitustavan ansioista oman ja vieraan pääoman suhde on parantunut merkittävästi vuoden 1999 aikana. Yhtiön omavaraisuusaste nousi vuoden 1998 lopun 21 prosentista 45 prosenttiin viime vuoden aikana. Oma pääoma kasvoi vastaavasti noin 121 miljoonasta markasta noin 711 miljoonaan markkaan. Vieraan pääoman määrä nousi noin 477 miljoonasta markasta noin 857 miljoonaan markkaan.

Herkkyysanalyysi

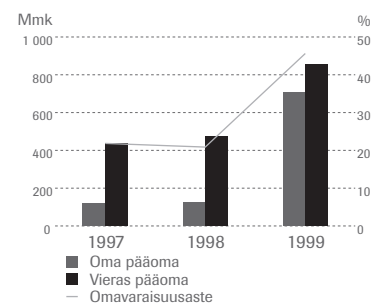
Jotta osakkeenomistuksen tulevaisuuden tuotot olisivat helpommin arvioitavissa, Castrum on laskenut eri muuttujien vaikutuksen tulokseen.

Herkkyysanalyysin tiedot perustuvat vuoden 1999 toteutuneisiin kustannuksiin. Kustannukset on muunneltu vuositason luvuiksi, koska suurin osa kiinteistöomaisuudesta on vaikuttanut vain osan vuodesta.

Vuokrien keskimääräinen korotus 0,50 mk/m²/kk parantaa operatiivista tulosta 2,8 miljoonalla markalla, mikä vastaa vuositason vuokrissa 1,8 prosenttia. Vuokrausasteen yhden prosentin lisäys parantaa operatiivista tulosta 1,5 miljoonalla markalla.

Jos hoitokustannukset nousevat 0,25 mk/m²/kk, laskee tulos 1,4 miljoonalla markalla, mikä vastaa 4,6 prosenttia hoitokustannuksissa. Hallinnollisten kustannusten noustessa 5 prosentilla laskee tulos 0,6 miljoonalla markalla. Jos korkotaso nousee 0,5 prosenttiyksiköllä, tulos heikkenee vuositasolla 4,0 miljoonalla markalla.

Pääomarakenne ja omavaraisuusaste



Rahoituksen tunnusluvut 1999

Omavaraisuusaste, %	45,4
Rahoituskulujen suhde liiketulokseen	2,04

Herkkyysanalyysi

Tekijä	Muutos, Tulosvaikutus,	
	%	Mmk
Vuokratulot	+ 1,0	+ 1,5
Hoitokustannukset	+ 1,0	- 0,3
Kiinteistövero	+ 1,0	- 0,3
Hallinnon kustannukset	+ 1,0	- 0,1
Korkotaso	+ 1,0-yks.	- 7,9
Vuokrausaste	+ 1,0	+ 1,5

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Maamme bruttokansantuote kasvoi ennakkotietojen mukaan noin 3,8 prosenttia vuonna 1999.

Kotimaisen kysyntä on säilynyt vakaana ja perinteinen teollisuustoiminta vahvistui loppuvuonna vientikysynnän vilkastuttua. Kotitalouksien luottamus maan talouteen on pysynyt vahvana. Työllisyyden koheneminen vahvistaa tätä uskoa. Vuoden 1999 aikana Euroalueen inflaation suunta kääntyi nousuun, jonka seurauksena odotukset Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen ovat kasvaneet.

Vuokrattavien tilojen kysyntä jatkui vuonna 1999 edelleen voimakkaana. Vapaita toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastotiloja on pitkän aikavälin keskiarvoon nähden varsinkin pääkaupunkiseudulla tarjolla todella vähän. Catellan markkinakatsauksen mukaan pääkaupunkiseudun teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöaste on pudonnut jo 1,4 prosenttiin.

Kiinteistösjoitusyhtiöiden osakkeiden kurssikehitys ei ole vastannut yhtiöiden voimakasta kasvua ja myönteistä tuloskehitystä, mikä on ilmeisesti vaikuttanut muun muassa uusien kiinteistöyhtiöiden listautumiseen pörssiin. Osakekurssien epäsuotuisa kehitys on johtanut siihen, ettei Castrumissa ole voitu toteuttaa osakkeen likvidisyyttä lisääviä toimenpiteitä.

Kiinteistöomaisuus

Castrum kasvatti vuoden 1999 aikana kiinteistöomaisuuttaan noin 0,6 mrd. mk:sta noin 1,45 mrd. mk:aan. Yhtiön kiinteistöjen huoneistoala kasvoi samana aikana noin 110 000 neliömetristä noin 444 000 neliömetriin.

4.2.1999 Castrum allekirjoitti sopimuksen usean sijoittajan kanssa kiinteistökaupoista, joiden seurauksena Castrumin kiinteistöomaisuus kasvoi runsaalla 700 miljoonalla markalla noin 1,3 mrd. mk:aan. Kauppojen kohteena olleet kiinteistöt siirtyivät Castrumille 1.3.1999.

28.5.1999 allekirjoitettiin Kesko Oyj:n ja sen lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa sopimus, jonka mukaan Castrum osti Keskolta 9 varasto- ja teollisuuskiinteistöä noin 243 milj. mk:n hintaan. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on lähes 90 000 neliometriä. Kiinteistöt siirtyivät Castrumille 1.7.1999. Sopimukseen sisältyneen Helsingissä sijaitsevan Kiinteistöosakeyhtiö Vanha Talvitie 12:n kaupat saatettiin päätökseen 23.12.1999.

Castrum osti 14.6.1999 Merita Invest Oy:ltä Atomitie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön Helsingistä. Kaupan arvo oli 9,5 milj. mk.

Castrum myi vuoden 1999 aikana useita ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kiinteistöjä. Sponda-konsernille myytiin Helsingistä Kalevankatu 30:n ja Espoosta Kappelitie 8:n toimistokiinteistöt, Helsingissä Eerikinkatu 29:ssä sijaitseva autotalihuoneisto ja Vantaalta tontti osoitteesta Virkatie 9. Näiden kiinteistöjen kauppahinta oli yhteensä 81,3 miljoonaa markkaa. Lisäksi Castrum myi Oulun kaupungille noin 19 milj. mk:n kauppahinnalla kiinteistön osoitteesta Kotkantie 3, Oulu. Lisäksi myytiin joitakin pienempiä kohteita.

Katsauskauden aikana on valmistunut ja aloitettu saneeraushankkeita seuraavasti: Heidehofintie 2:ssa Vantaalla valmistui noin 39 milj. mk:n uudisrakentamis- ja saneerausprojekti helmikuussa, jolloin Alko Oy:n käyttöön luovutettiin uusi pääkonttori ja saneerattu varasto. Ruosilantie 14:ssä Helsingissä aloitettiin noin 16 milj. mk:n varaston saneerausprojekti.

Tilikaudella tehtyjen kiinteistökauppojen johdosta konserniin kuuluvien kiinteistöyhtiöiden määrä on kasvanut 64 kappaleella. Vuoden lopussa yhtiöitä on yhteensä 94 kappaletta.

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli auktorisoidun ulkopuolisen arvioitsijan mukaan vuoden 1999 lopussa 1 480 milj. mk, mikä on 38 milj. mk kirjanpitoarvoa korkeampi.

Vuokraustoiminta

Kevään ja kesän 1999 aikana tapahtuneen laajan uuden kiinteistöomaisuuden haltuunoton yhteydessä myös vuokrasopimukset sekä kiinteistöihin liittyvät alihankintasopimukset siirtyivät Castrumille. Keskolta kesäkuussa ostetut kiinteistöt olivat pääasiassa yhden käyttäjän kiinteistöjä, joiden vuokralaisina ovat muun muassa Nokia, Alko ja Kesko. Pääosa näistä vuokrasopimuksista on yli 8 vuoden pituisia.

Castrumin kiinteistöjen vuokrausaste oli tilikauden päättyessä noin 96 prosenttia. Vuoden aikana vuokrasopimuksia tehtiin tai uusittiin noin 61 000 neliömetrin osalta, ja niiden sopimuskannan arvo on noin 112 miljoonaa markkaa. Vuokrausten sopimuskanta oli katsauskauden lopussa noin 592 milj. mk (v. 1998 226 milj. mk) ja vastaava vuokramäärälle painotettu keskimääräinen sopimuskesto 50,0 kk (52,0 kk).

Tilikauden liikevaihto ja tulos

Castrumin liikevaihto vuodelta 1999 kasvoi 129,2 milj. mk:aan edellisen vuoden 48,5 milj. mk:sta. Tilikauden liikevaihdosta 28,9 miljoonaa markkaa tuli ensimmäiseltä kolmannekselta, 45,6 milj. mk toiselta ja 54,7 miljoonaa markkaa kolmannelta kolmannekselta.

Yhtiön tulos kasvoi 21,6 milj. mk:aan (0,6 milj. mk). Tulos sisältää kiinteistöjen myyntivoittoa 0,9 milj. mk. Tulosta rasittavat 3 milj. mk:n kertaluontoiset, uusien kiinteistöjen haltuunotosta johtuvat kustannukset. Tulos/osake oli 0,35 markkaa (0,05 mk).

Rahoitus

Castrumin koko pitkäaikainen velkarahoitus järjestettiin uudelleen helmikuussa 1999 tehtyjen kiinteistökauppojen yhteydessä.

Vuoden 1999 aikana tehdyt kiinteistökaupat on rahoitettu puoliksi pitkäaikaisilla lainoilla ja puoliksi myyjäosapuolille suunnatuilla osakeanneilla.

Konserni maksoi pois kaikki vanhat lainansa (379 milj. mk) ja nosti vuoden aikana uutta pitkäaikaista lainaa yhteensä 829 milj. mk. Laina-aika on 3 vuotta 78 milj. mk:n osalta, 5 vuotta 451 milj. mk:n osalta ja 8 vuotta 300 milj. mk:n osalta. Lainoista 207 milj. mk:n osa on suojattu koronvaihtosopimuksilla ja toiselle 207 miljoonan markan lainoille on tehty korkokattosopimukset (ns. CAP-optio). Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 100 milj. mk.

Osakepääoman muutokset

Castrumin osakepääomaa alennettiin 9.3.1999 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 27 684 300 markalla 138 421 500 markasta 110 737 200 markkaan alentamalla yhtiön osakkeen nimellisarvo kymmenestä (10) markasta kahdeksaan (8) markkaan. Alentamismäärä käytettiin kokonaisuudessaan yhtiön vahvistetun taseen mukaisen tappion välittömään kattamiseen. Osake-pääoman alentaminen ei vaikuttanut oman pääoman kokonaismäärään.

Varsinainen yhtiökokous päätti korottaa yhtiön osakepääomaa vähintään 391 006 024 markalla ja enintään 467 574 000 markalla toimeenpanemalla uusmerkinnän, jolloin 9.3.–15.3.1999 Nokia Oyj:lle, Sponda Oyj:lle, Tamsoil Oy:lle, Vakuutusyhtiö Henki-Sampolle, Vakuutusosakeyhtiö ST Internationalille, Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiölle Ilmariselle ja Merita Kiinteistöt Oy:lle tarjottiin merkittäväksi 39 394 466 Castrumin uutta osaketta osana 4.2.1999 allekirjoitettujen sopimusten mukaisia kiinteistökauppoja. Lisäksi yhtiön vanhoille osakkeenomistajille ja optiotodistusten haltijoille tarjottiin merkittäväksi 10.3.–31.3.1999 yhtiön uusia osakkeita toisaalta osakkeenomistajien merkintäoikeuden nojalla ja toisaalta optiotodistusten ehtojen nojalla. Osakeannissa merkittiin yhteensä 48 875 753 osaketta 9 markan merkintähintaan.

Yhtiön ylimääräinen 24.6.1999 pidetty yhtiökokous päätti korottaa yhtiön osakepääomaa 501 743 224 markasta 611 432 160 markkaan toimeenpanemalla 109 688 936 markan määräisen uusmerkinnän, jolloin 24.6.1999 Kesko Oyj:lle, Keskon Eläkekassalle, Centeryhtiöt Oy:lle, Kespro Oy:lle, Kiinteistö Oy Kajaanin Hallitalolle, Kiinteistö Oy Porin Ostoskeskukselle, Kiinteistö Oy Kankiraudantie 6:lle ja Hämeenkyllän Kauppa Oy:lle tarjottiin merkittäväksi 13 711 117 Castrumin uutta osaketta osana 28.5.1999 sovittuja kiinteistöluovutuksia. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet 9 markan merkintähintaan.

Varsinainen yhtiökokous 9.3.1999 myönsi hallitukselle valtuudet yhden vuoden aikana valtuuksien rekisteröinnistä päättää uusmerkinnästä, optiolainasta tai vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Emissiot voidaan tehdä hallituksen tarkemmin päättämin ehdoin yhdessä tai useammassa erässä siten, että uusmerkinnässä annetut osakkeet, optiotodistuksilla tapahtuvassa merkinnässä annettavat osakkeet ja velkakirjoilla vaihdon yhteydessä annettavat osakkeet voivat kaikki yhteensä korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 27 680 000 markalla. Merkintä voidaan tehdä apporttiehdoilla. Hallitus voi päättää osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamisesta osakeyhtiölain sallimissa rajoissa, mikäli poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yrityskauppojen toteuttaminen, yhteistoimintajärjestelyjen toteuttaminen tai rahoituksellisten vaihtoehtojen lisääminen. Valtuutus kirjattiin kaupparekisteriin 15.4.1999. Tilinpäätöksen laatimishetkellä valtuutusta on käyttämättä 23 330 136 markkaa.

Castrum Oyj:n hallitus on käyttänyt valtuutusta päättämällä 24.6.1999 tarjota Merita Invest Oy:n merkittäväksi 28.6.–30.6.1999 välisenä aikana 543 733 kappaletta Castrumin uusia osakkeita osana

14.6.1999 sovittua kiinteistökauppaa. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet 9 markan merkintähintaan. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikettiin, koska uusmerkinnän avulla voitiin merkittävältä osalta rahoittaa yhtiön ja Merita Invest Oy:n välinen kiinteistökauppa. Kiinteistön hankinta oli Castrumin strategian mukainen ja kuuluu ohjelmaan, jonka tarkoituksena on yhtiön kiinteistöpääoman olennainen lisääminen. Kiinteistön kauppahinnan suorittaminen tarjoamalla myyjälle oikeus merkitä yhtiön osakkeita mahdollisesti Castrumin kannalta edullisen rahoitusvaihtoehdon uuden kiinteistöpääoman hankkimisen yhteydessä. Merita Invest Oy:n luovuttama kiinteistökohte tarkastettiin ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta ennen 14.6.1999 tehtyä kauppaa. Merita Invest Oy:n luovuttama kiinteistö arvostettiin samojen perusteiden mukaisesti kuin yhtiön silloinen muu kiinteistö-kanta. Kiinteistölle määriteltiin käypä markkina-arvo ja näiden arvojen perusteella yhtiön osakkeille markkina-arvoihin perustuva substanssiarvo. Emittoitavien uusien osakkeiden merkintähintaa määrättäessä otettiin huomioon myös yhtiön osakkeiden hintakehitys Helsingin Pörssissä.

Osakkeet oikeuttavat osinkoon ensimmäisen kerran vuodelta 1999 jaettavan osingon osalta.

Osakepääoman korotusten jälkeen Castrumin osakepääoma on 615 782 024 markkaa. Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat ja heidän osuutensa yhtiön äänivallasta 25.2.2000 ovat seuraavat: Tamro Oyj 17,9 %, Kesko Oyj 17,8 %, Sponda Oyj ja Tamsol Oy 17,0 %, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 13,8 %, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo ja Vakuutusosakeyhtiö ST International 10,9 %, Nokia Oyj 6,7 % sekä Merita Kiinteistöt Oy ja PMA-Invest Oy 5,6 %

Yhtiön osakkeet on siirretty arvo-osuusjärjestelmään 3.5.1999 alkaen.

Hallitus ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous 9.3.1999 päätti yhtiön hallituksen jäsenmääräksi kuusi ja valitsi hallituksen puheenjohtajaksi asianajaja Juhani Mäkisen, sekä jäseniksi pankinjohtaja Helena Walldénin, johtaja Hannu Lonkan, toimitusjohtaja Asko Piekkolan, diplomi-insinööri Juhani Pohjolaisen ja hallintojohtaja Pentti Tarkkasen. Ylimääräinen yhtiökokous 24.6.1999 päätti hallituksen jäsenmääräksi seitsemän ja valitsi uudeksi hallituksen jäseneksi johtaja Jouko Tuunaisen.

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

Vuosi 2000

Vuosituhanen vaihtumisesta ei aiheutunut ongelmia yhtiön toiminnalle. Tietojärjestelmät ja laitteet oli tarkistettu ja päivitetty ongelmien välttämiseksi. Laitteiden ja järjestelmien testaamisesta ja uusimisesta yhtiölle aiheutui kustannuksia noin 240 000 mk.

Hallituksen esitykset 23.3.2000 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle

Voitonjakokelpoiset varat ovat konsernissa 21 582 078,17 mk ja emoyhtiössä 25 732 020,70 mk.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle jaettavaksi osinkoa 0,25 mk/osake yhteensä 19 243 188,25 mk ja omaan pääomaan jätetään 6 488 832,45 mk.

Näkymät vuodelle 2000

Suomen talousnäkymät vuodelle 2000 ovat tällä hetkellä suotuisat. Hyvän talouskehityksen arvioidaan jatkuvan lähivuosina ja bruttokansantuotteen kasvavan vuonna 2000 noin 4 prosenttia. Euroalueen inflaation arvioidaan nousevan 2 prosentin tasolle ja korkojen hieman nousevan vuoden 1999 poikkeuksellisen alhaiselta tasolta. Rakentaminen jatkuu yhä ripeänä, vaikka sen kasvu on vähitellen hidastunut. Vapaiden toimitilojen määrän arvioidaan pysyvän edelleen niukkana tai jopa vähenevän. Vuokrattavien kiinteistöjen kysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. Castrum-konsernin tavoitteena on edelleen laajentaa omistuspohjaansa ja myös kiinteistöpääomaansa tulevien vuosien aikana. Liikevaihdon odotetaan lähinnä vuonna 1999 toteutettujen kiinteistökauppojen myötä kasvavan ja tuloksen paranevan vuoden 2000 aikana.

Tuloslaskelma

Tilikausi 1.1.–31.12.	Konserni		Emoyhtiö			
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
	1 000 e	1 000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
Liikevaihto (1)	21 736	8 153	129 238	48 474	117 335	35 720
Liiketoiminnan muut tuotot (2)	162		962		1 368	
Henkilöstökulut (3)	894	621	5 316	3 693	2 667	1 379
Poistot ja arvonalentumiset (4)						
Suunnitelman mukaiset poistot	3 779	1 393	22 468	8 280	2 499	142
Arvonalentumiset kiinteistöomaisuudesta		883		5 247		13 800
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	3 779	2 275	22 468	13 528	2 499	13 942
Liiketoiminnan muut kulut (5), (6)	6 300	2 623	37 458	15 598	74 738	34 336
Liiketulos	10 925	2 633	64 958	15 655	38 798	-13 937
Rahoitustuotot ja -kulut						
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista	12		73		73	
Muut korko- ja rahoitustuotot						
Samanaikainen yrityksiltä					27 484	11 127
Muilta	113	166	673	986	436	821
Korkokulut ja muut rahoituskulut (7)						
Muille	5 901	2 750	35 088	16 350	34 239	14 830
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 776	-2 584	-34 343	-15 365	-6 245	-2 882
Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta	5 149	49	30 615	289	32 553	-16 819
Tuloverot						
Tilikaudelta	1 534		9 121		6 821	
Aikaisemmilta tilikausilta		17		103		
Vähemmistön osuus	15	40	88	239		
Tilikauden tulos	3 630	106	21 582	631	25 732	-16 819

Tase

Vastaavaa

31.12.	Konserni		Emoyhtiö			
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
	1 000 e	1 000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat hyödykkeet (9)						
Muut pitkävaikutteiset menot	2 619	165	15 572	978	10 541	
	2 619	165	15 572	978	10 541	
Aineelliset hyödykkeet						
Maa-alueet	49 252	31 144	292 841	185 176		
Rakennukset ja rakennelmat	188 712	57 426	1 122 029	341 441	103 822	
Koneet ja kalusto	732	282	4 353	1 676	839	692
Muut aineelliset hyödykkeet	89		527			
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	513	4 528	3 048	26 922		
	239 297	93 380	1 422 798	555 216	104 661	692
Sijoitukset (10)						
Osuudet saman konsernin yrityksissä					442 802	64 307
Muut osakkeet ja osuudet	260	624	1 544	3 712	288	288
	260	624	1 544	3 712	443 090	64 595
Pysyvät vastaavat yhteensä	242 176	94 169	1 439 914	559 906	558 292	65 287
Vaihtuvat vastaavat						
Vaihto-omaisuus						
Osakkeet ja osuudet	2 792	840	16 602	4 993	11 639	
Saamiset (11)	2 792	840	16 602	4 993	11 639	
Pitkäaikaiset saamiset						
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä					887 332	464 254
Lyhytaikaiset saamiset						
Myyntisaamiset	754	159	4 481	945	3 970	506
Muut saamiset	767	4	4 561	26	4 554	26
Siirtosaamiset	783	1 203	4 655	7 155	2 992	2 411
	2 304	1 367	13 697	8 126	11 516	2 943
Rahoitusarvopaperit	3 588	3 095	21 335	18 400	21 335	18 400
Rahat ja pankkisaamiset (12)	13 268	1 496	78 887	8 896	70 453	6 860
	16 856	4 591	100 222	27 295	91 788	25 260
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	21 952	6 797	130 521	40 415	1 002 276	492 458
Vastaavaa yhteensä	264 128	100 967	1 570 435	600 321	1 560 568	557 745

Vastattavaa

31.12.	Konserni		Emoyhtiö			
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
	1 000 e	1 000 e	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk
Oma pääoma (13)						
Osakepääoma	103 567	23 281	615 782	138 422	615 782	138 422
Ylikurssirahasto	12 300	4 369	73 131	25 979	73 131	25 979
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	2	-7 434	14	-44 199		-26 843
Tilikauden tulos	3 630	106	21 582	631	25 732	-16 819
Oma pääoma yhteensä	119 499	20 323	710 509	120 833	714 645	120 738
Vähemmistöosuus	416	489	2 474	2 908		
Pakolliset varaukset						6 000
Vieras pääoma						
Pitkäaikainen vieras pääoma						
Vaihtovelkakirjalainat (14)		14 450		85 918		87 878
Lainat rahoituslaitoksilta (15)	134 382	63 236	799 000	375 984	799 000	337 761
Eläkelainat		496		2 947		
Muut pitkäaikaiset lainat				77		
Laskennallinen verovelka (16)	309	13	1 839			
	134 691	78 195	800 839	464 926	799 000	425 638
Lyhytaikainen vieras pääoma						
Vaihtovelkakirjalainat (14)	189		1 122		3 082	
Lainat rahoituslaitoksilta (15)	4 037		24 000		24 000	
Ostovelat	461	1 054	2 740	6 266	742	1 401
Muut velat	1 016	168	6 041	999	1 433	1 177
Siirtovelat (11)	3 819	738	22 708	4 388	17 667	2 791
	9 521	1 960	56 612	11 654	46 923	5 369
Vieras pääoma yhteensä	144 213	80 155	857 451	476 580	845 923	431 007
Vastattavaa yhteensä	264 128	100 967	1 570 435	600 321	1 560 568	557 745

Rahoituslaskelma

1 000 mk	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Liiketoiminnan rahavirta				
Myyntistä saadut maksut	131 954	29 183	116 132	-12 163
Maksut liiketoiminnan kuluista	-51 437	-15 262	-16 435	13 942
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	80 517	13 921	99 697	1 779
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-30 184	2 041	-31 955	-2 882
Saadut osingot liiketoiminnasta	73	-	73	-
Saadut korot liiketoiminnasta	673	-	435	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	51 079	15 962	68 250	-1 103
Liiketoiminnan rahavirta (A)	51 079	15 962	68 250	-1 103
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-537 190	-45 626	-66 509	-2 088
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 348	-	-204 080	-
Luovutustuotot muista sijoituksista	118 100	1 129	20 000	1 129
Investointien rahavirta (B)	-421 438	-44 497	-250 589	-959
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten saamisten muutos			-236 373	-26 942
Pitkäaikaisten lainojen nostot	829 000	34 650	829 000	34 650
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-385 009	-	-343 761	-
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-	-	-	-
Vähemmistöosuuden muutos	-706	-	-	-
Rahoituksen rahavirta (C)	443 285	34 650	248 866	7 708
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	72 927	6 115	66 527	5 646
Rahavarat tilikauden alussa	27 296	4 591	25 260	19 614
Rahavarat tilikauden lopussa	100 222	16 856	91 788	25 260

Myyjäosapuolille suunnatuilla osakeanneilla rahoitettua osuutta vuonna 1999 tehdyistä kiinteistökaupoista 568 Mmk ei ole esitetty investointina eikä oman pääoman lisäyksenä.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja muiden tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Arvioiden käyttö tilinpäätöksessä

Hyvän kirjanpitotavan mukaista tilinpäätöstä laatiessaan yhtiön johto joutuu tekemään arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen sisältöön ja esitettyihin tietoihin. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitiilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyritykset mukaan lukien kiinteistöyhtiöt. Konsernilla ei ole pääomaosuusmenetelmän mukaisesti konsolidoitavia osakkuusyhtiöitä, eikä ulkomaisia tytäryhtiöitä.

Konserniyhtiöiden keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenomenetelmällä. Hankintamenon ja hankintahetken oman pääoman välinen erotus on kohdistettu tytäryhtiöiden maa-alueisiin ja rakennuksiin, koska kaikki hankintahinnat ovat perustuneet omaisuuden käypään arvoon eikä varsinaista liiketoimintaa ole ostettu. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan kyseisen käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuus sisältää 15 prosenttia Kiinteistö Oy Vantaan Alfan, Vantaan Betan, Vantaan Gamman ja Koy Tuusulan Mukulakujan omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta.

Muut konserniyritykset ovat 100-prosenttisesti omistettuja.

Sisäiset liiketapahtumat

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat sekä keskinäiset saatavat ja velat on eliminoitu.

Liikevaihto

Liikevaihto sisältää kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden vuokra- ja vastiketut. Liiketappiot vuokrasaamisista on käsitelty muina liiketoiminnan kuluina.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muina tuottoina on esitetty käyttöomaisuuden ja vaihto-omaisuuteen sisältyvien kiinteistöosakkeiden myyntivoittoja.

Tuloverot

Verot jaksotetaan konserniyhtiöiden tuloksen perusteella ottaen huomioon yhtiöillä olevat vahvistetut tappiot. Ehdotetun osingon perusteella maksetuksi tuleva tuloverojen vähimmäismäärä on otettu huomioon sen tilikauden verona, jolta osinko maksetaan. Lisäksi vuodesta 1998 lähtien tilinpäätöksessä on otettu huomioon laskennalliset verovelat ja saamiset kirjanpidon ja verotuksen välisistä jaksotuseroista.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat hankinnan yhteydessä tehtyihin arvioihin kiinteistöjen käyvästä arvosta vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla sekä kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöomaisuudesta kirjattuja arvonalennuksia palautetaan, mikäli arvonalennukset eivät ole enää perusteltuja.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arvioita. Kirjanpito-arvon ja ulkopuolisten arvioiden välinen ero on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin ydinliiketoimintaan kuulumattomat kiinteistöt, jotka pyri-

tään realisoimaan lähivuosien aikana, on tilinpäätöksessä arvostettu enintään ulkopuolisen arvion mukaiseen todennäköiseen myyntihintaan.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuus on arvostettu välittömiin hankintakustannuksiin.

Käyttöomaisuuden hankintameno ei ole aktivoitu rakennusaikaisia tai muita korkomenoja. Rakennusten poistot on määritelty kohdekohtaisesti riippuen rakennuksen kunnosta ja teknisestä iästä, sijainnista, käyttötarkoituksesta ja vuokrattavuudesta.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Lähtökohtaisesti vuoden aikana tehtävät kohdekohtaiset ylläpitoinvestoinnit yhteensä vastaavat vuotuista poistojen kokonaismäärää.

Korjausinvestointien avulla on tavoite pitää kiinteistöt kunnossa ja säilyttää niiden nykyinen vuokratuotto.

Poistoaikaa on lyhennetty konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvissa kiinteistöissä ja sellaisissa kiinteistöissä, joissa on markkinatason oleellisesti ylittävä vuokrataso.

Uusiin vuokralaisiin liittyvät vuokralaiskohtaiset korjauskustannukset on kirjattu vuosikuluksi tai jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Suurista peruskorjauksista on laadittu oma poistosuunnitelmansa.

Kiinteistökauppoihin liittyvät palkkiot on aktivoitu muihin pitkäaikaisiin menoihin. Vuoden 1998 tilinpäätöksessä konsernin poistokäytäntöä muutettiin vastaamaan kansainvälistä käytäntöä pidentäen rakennusten poistoajoja. Poistoajojen muutos vaikutti vuoden 1998 tulokseen siten, että rakennusten poistot olivat 7,8 Mmk, kun ne aiemmin noudatettujen periaatteiden mukaan laskettuna olisivat olleet noin 13,6 Mmk.

Arvioituihin taloudellisiin pitoaikoihin perustuen suunnitelman mukaiset poistot on tehty tasapoistoina soveltaen seuraavia poistoajoja:

Rakennukset vuodesta 1998 alkaen:

Liiketilat, toimistot	75 vuotta
Varasto-, teollisuus- ja terminaalikiinteistöt	50 vuotta
Koneet ja kalustot, autot, atk-ohjelmat	5–6 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	20 vuotta

Maa-alueiden arvosta ei tehdä suunnitelman mukaisia poistoja.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus sisältää ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöosakkeita ja muita luovutettavaksi tarkoitettuja osakkeita.

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon.

Vaihto-omaisuudessa olevien kiinteistöosakkeiden arvostuksessa on huomioitu ulkopuoliset arvot.

Johdannaiset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannais-sopimuksia ei ole kirjattu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

Muut periaatteet

Konsernin omistamiin huoneisto-osakkeisiin ei kohdistu yhtiövelkaa.

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

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

Tilinpäätökseen ei sisälly ulkomaanrahanmääräisiä eräiä. Konsernilla ei myöskään ole rahoitusleasing-sopimuksia.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Vuokratuotot ja vastikkeet	129 238	48 474	117 335	35 720
	129 238	48 474	117 335	35 720

Toimintakertomuksessa selostetut tilikauden 1999 aikana toteutetut huomattavat kiinteistökaupat tulee ottaa huomioon vertailtaessa tietoja edelliseen tilikauteen.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot v. 1999 sisältää kiinteistöosakkeiden myyntivoittoa.

3. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Henkilöstökulut				
Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot	1 426	525	1 426	525
Muut palkat	2836	2 196	703	333
Eläkekulut	625	484	260	114
Muut henkilösivukulut	429	488	278	407
Henkilöstökulut yhteensä	5 316	3 693	2 667	1 379

Henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana

Toimitusjohtaja	1	1	1	1
Taloushallinto	3,5	2,5	1,5	
Kiinteistöhallinto	5	5		
Markkinointi	4,5	3,5	1,5	
Yhteensä	14	12	4	1

4. Poistot ja arvonalentumiset

Realisoitavaksi tarkoitetuista kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista kirjattiin vuonna 1998 arvonalennuksia nettona yhteensä 17,4 Mmk. Ydinliiketoimintaan kuuluvista kiinteistöistä aiemmin tehtyjä arvonalennuksia palautettiin yhteensä 12,2 Mmk, jolloin konsernin tuloslaskelmassa esitetyksi käyttöomaisuuden arvonalentumisten nettosummaksi vuonna 1998 muodostui 5,3 Mmk. Vastaavasti emoyhtiön tuloslaskelmaan on kirjattu tytäryhtiöosakkeista arvonalennuksia ja aiemmin tehtyjen arvonalennusten palautuksia vuonna 1998 nettona yhteensä 13,8 Mmk.

5. Liiketoiminnan muut kulut

Emoyhtiön liiketoiminnan muihin kuluihin on kirjattu myös tytäryhtiöille maksetut vastikkeet.

6. Kiinteistöverot

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998
Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyy kiinteistöveroja seuraavasti:	3 665	1 132

7. Korkokulut ja muut rahoituskulut

Muut rahoituksen kulut sisältävät lainojen nostopalkkioita sekä maksettua takaus- ja limiittiprovisioita.

8. Kiinteistöomaisuuden arvostuserot

Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla ja kirjatulla arvonalennuksilla. Kiinteistöistä aiemmin kirjattuja arvonalennuksia on palautettu mikäli arvonalennukset ovat osoittautuneet tarpeettomiksi käyvän arvon noustua.

Kiinteistöomaisuuden käyvästä markkina-arvosta on vuosittain laadittu yhtiön ja ulkopuolisten toimesta arviot. Käyvän arvon määrittäminen riippuu oletuksista, menetelmistä, käyttötarkoituksesta ja laatijasta.

Taulukossa esitetyt arviot on tehty tavanomaisin ehdoin vapaaehtoisella kaupalla kohteesta arviointihetkellä saatavasta myyntihinnasta.

(1 000 mk)	Kirjanpito- arvo	Arvio käyvästä arvosta	Arvostus- ero
Vuosi			
1995	542	413	-129
1996	535	487	-48
1997	532	520	-12
1998	562	580	18
1999	1 442	1 480	38

Vuoden 1999 aikana kiinteistöomaisuus on kasvanut tehtyjen kiinteistökauppojen johdosta. Vuokratuottojen kassavirtojen nousu on myös nostanut arviota käyvästä arvosta.

9. Käyttöomaisuus

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Hankintameno 1.1.	994	994	0	
Lisäykset	15198		11 145	
Hankintameno 31.12.	16 192	994	11 145	
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-16	-16		
Tilikauden poistot	-604		-604	
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-620	-16	-604	
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 572	978	10 541	
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	213 977	211 977		
Lisäykset	155 634	2 000		
Vähennykset	-51 006			
Hankintameno 31.12.	318 605	213 977		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-28 800	-28 800		
Myytyjen kohteidenarvonalennukset	3 036			
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-25 764	-28 800		
Kirjanpitoarvo 31.12.	292 841	185 177		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	457 155	440 172		
Lisäykset	804 088	16 983	105 582	
Siirrot keskeneräisistä	26 922			
Vähennykset	-52 471			
Hankintameno 31.12.	1 235 694	457 155	105 582	
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-95 814	-88 032		
Myytyjen kiinteistöjen kertyneet poistot	9 298			
Tilikauden poisto	-19 949	-7 782	-1 760	
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-106 465	-95 814	-1 760	
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-19 900	-19 900		
Myytyjen kiinteistöjen arvonalennukset	12 700			
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-7 200			
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 122 029	341 441	103 822	
Koneet ja kalusto				
Jäännösarvo 1.1.	1 676	1 226	692	291
Lisäykset	4 543	944	283	553
Vähennykset	-36	-11	-1	-10
Jäännösarvo 31.12.	6 183	2 159	974	834
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-1 830	-483	-135	-142
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 353	1 676	839	692
Muut aineelliset hyödykkeet				
Jäännösarvo 1.1.				
Lisäykset	598			
Vähennykset				
Jäännösarvo 31.12.	598			
Tilikauden suunnitelmapoisto 31.12.	-71			
Kirjanpitoarvo 31.12.	527			
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	26 922			
Lisäykset	3048	26 922		
Siirrot rakennuksiin	-26 922			
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 048	26 922		
Tytäryhtiösakkeet				
Hankintameno 1.1.			326 002	318 473
Lisäykset			385 845	7 529
Vähennykset			-8 254	
Hankintameno 31.12.			703 593	326 002
Kertyneet arvonalennukset 1.1.			-261 695	-253 895
Myydyn yhtiön arvonalennukset			754	

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Tilikauden arvonalennukset				-18 000
Tilikauden arvonalennuspalautus				10 200
Kertyneet arvonalennukset 31.12.			-260 941	-261 695
Kirjanpitoarvo 31.12.			442 652	64 307
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	6 412	7 526	288	1 402
Lisäykset	11	15		15
Vähennykset	-4 978	-1 129		-1 129
Hankintameno 31.12.	1 445	6 412		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-2 700	-2 000		
Tilikauden arvonalennukset		-700		
Myytyjen osakkeiden arvonalennukset	2 700			
Kertyneet arvonalennukset 31.12.		-2 700		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 445	3 712	288	288

10. Emoyhtiön tytäryhtiöosakkeet

Kiinteistö ja kotipaikka	Omistusosuus ja äänivaltaosuus, %	Kirjanpitoarvo, 1 000 mk
Vedex Oy, Helsinki	100	20 200
Castrum Generator Oy, Helsinki	100	1 102
Kiinteistö Oy Mäntsälän Teollisuushallit, Mäntsälä	100	0
Kiinteistö Oy Karapellontie 4 C, Espoo	100	3 100
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ruosilantie 14, Helsinki	100	330
Kiinteistö Oy Pohjois-Rintala, Vantaa	100	19 847
Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Vantaa	100	215
Kiinteistö Oy Vantaan Epsilon, Vantaa	100	342
Kiinteistö Oy Vantaan Lambda, Vantaa	100	55
Kiinteistö Oy Vantaan Omigron, Vantaa	100	45
Kiinteistö Oy Vantaan Zeeta, Vantaa	100	38
Kiinteistö Oy Kuninkaankaari, Vantaa	100	548
Kiinteistö Oy Kuninkaankruunu, Vantaa	100	296
Kiinteistö Oy Kuninkaanlinna, Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Kuninkaanpuisto, Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Kuninkaanvala, Vantaa	100	30
Kiinteistö Oy Hankasuontie 13, Helsinki	100	24 209
Kiinteistö Oy Haukilahdenkatu 4, Espoo	100	12 905
Kiinteistö Oy Vantaan Santaradantie 8, Vantaa	100	5 291
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9, Hollola	100	25 171
Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 19, Hollola	100	10 172
Kiinteistö Oy Humppilantie 35, Humppila	100	12 413
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kilonkallio 1, Espoo	100	144
Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo, Tampere	100	11 333
Kiinteistö Oy Väilivainion Teollisuustalo, Oulu	100	3 111
Kiinteistö Oy Järvenpään Vierikuja 7-9, Järvenpää	100	2 056
Kiinteistö Oy Riihimäen Tehtaankatu 11, Riihimäki	100	2 616
Kiinteistö Oy Helsingin Luiskakulma, Helsinki	100	2 044
Kiinteistö Oy Nastolan Varjolanrinne, Nastola	100	6 382
Kiinteistö Oy Oulun Jurvakainen, Oulu	100	3 545
Kiinteistö Oy Vantaan Honkanummi, Vantaa	100	66 775
Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, Vantaa	100	27 241
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Äyrikuja 3, Vantaa	100	50
Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Helsinki	100	31 493
Keskinäinen Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Helsinki	100	50
Kiinteistö Oy Olarintörmä, Espoo	100	28 056
Kiinteistö Oy Espoon Juvanpuisto, Espoo	100	53 994
Kiinteistö Oy Hämeenportin Yritystalo, Vantaa	100	15 167
Keskinäinen Kiinteistö Oy Kouvolantie 227, Nastola	100	120
Keskinäinen Kiinteistö Oy Naulakatu 3, Tampere	100	239
Keskinäinen Kiinteistö Oy Rautajalankatu 1, Valkeakoski	100	74
Kiinteistö Oy Insinööriinkatu, Helsinki	100	-110
Keskinäinen Kiinteistö Oy Matinpurentie 3, Espoo	100	82

Kiinteistö ja kotipaikka	Kpl	Omistusosuus ja äänivaltaisuus, %	Kirjanpitoarvo, 1 000 mk
Keskinäinen Kiinteistö Oy Purotie 1, Kirkkonummi		100	70
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vitikka 6, Espoo		100	140
Keskinäinen Kiinteistö Oy Teollisuustie 5, Kauniainen		100	79
Keskinäinen Kiinteistö Oy Sarankulmankatu 22, Tampere		100	105
Kiinteistö Oy Takojantie 32, Kotka		100	542
Keskinäinen Kiinteistö Oy Höyläämötie 12, Helsinki		100	56
Keskinäinen Kiinteistö Oy Ilmarisentie 3, Lahti		100	77
Keskinäinen Kiinteistö Oy Rydönnotko 1, Turku		100	443
Keskinäinen Kiinteistö Oy Satakunnankatu 27, Pori		100	85
Keskinäinen Kiinteistö Oy Jokipohjantie 28, Tampere		100	443
Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta, Helsinki		100	130
Kiinteistö Oy Kalatori, Helsinki		100	70
Kiinteistö Oy Atomitie 1, Helsinki		100	97
Kiinteistö Oy Messukylän Kattila, Tampere		100	626
Kiinteistö Oy Messukylän Turpiini, Tampere		100	626
Pihtisulku Oy, Tampere		100	6 423
Kiinteistö Oy Päivärannantie 18, Kuopio		100	18 378
Keskinäinen Kiinteistö Oy Päivälahdenranta, Kuopio		100	110
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 12, Helsinki		100	50
Kiinteistö Oy Valkeakosken Huhtakatu 1, Valkeakoski		100	1 434
Tamsilva Oy, Tampere		100	590
Keskinäinen Kiinteistö Oy Verkatehtaankatu 1, Hyvinkää		100	55
Keskinäinen Kiinteistö Oy Takojantie 7, Kouvola		100	53
Keskinäinen Kiinteistö Oy Turkkirata 14, Pirkkala		100	50
Kiinteistö Oy Harjavallan Teollisuustalo, Harjavalta		100	1 567
Drawer Oy, Tampere		100	1 253
Tamforest Oy, Tampere		100	1 404
Tamwell Oy, Tampere		100	997
Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Petäjälpe, Vantaa		100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Mukulakuja 4, Tuusula		85	5 254
Castratti Oy, Helsinki		100	15
Tonttipaino Oy, Vantaa		100	9 000
Kiinteistö Oy Ormuspellontie, Helsinki		100	1 544
Keskinäinen Kiinteistö Oy Messukylän Casari, Tampere		100	50
Keskinäinen Kiinteistö Oy Messukylän Castrulli, Tampere		100	50
Kiinteistö Oy Hitsaajatalo, Helsinki		100	55
			442 802
Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet			
Castrum Generator Oy			
Kiinteistö Oy Vantaan Köysikuja 1, Vantaa		100	56 359
Kiinteistö Oy Vantaan Alfa, Vantaa		85	4 598
Kiinteistö Oy Vantaan Beta, Vantaa		85	4 598
Kiinteistö Oy Vantaan Gamma, Vantaa		85	4 598
Kiinteistö Oy Tuusulan Opinkulma, Tuusula		100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Nukarinsuora, Tuusula		100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Kartanonmäki, Tuusula		100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Puistonreuna, Tuusula		100	50
Kiinteistö Oy Tuusulan Tärkkelystehdas, Tuusula		100	50
CG-Autopaikoitus Oy, Helsinki		100	3 830
			74 233
Vedex Oy			
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori 6, Helsinki		100	37 700
Kiinteistö Oy Kirkkoherrantie 6-8, Helsinki		100	200
Kiinteistö Oy Hangon Bulevardi, Hanko		100	2 524
			40 424
Emoyhtiön ja tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet			
Emoyhtiön omistamat muut osakkeet			
Suomen Osakekeskusrekisteri	3		210
Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet			
Ylä-Malmintori, pysäköintitalon osakkeet	22	4,00	1 117

11. Saamiset ja velat

Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät

Konsernilla ja emoyhtiöllä siirtosaamiin sisältyvät merkittävimmät erät ovat arvonlisäverosaamiset. (konsernilla 4,6 Mmk, emoyhtiöllä 2,9 Mmk)

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Konsernilla merkittävimmät erät ovat tilikauden verojaksotukset (9,1Mmk) ja korkojaksotukset (9,5 Mmk)

Emoyhtiöllä olennaisimmat erät ovat myös tilikauden verojaksotus(6,8 Mmk) ja korkojaksotus (9,5 Mmk)

Lainat lähipiiriin kuuluville henkilöille

Hallituksen jäsenille tai toimitusjohtajalle ei ole myönnetty lainoja, eikä heidän hyväkseen ole annettu takauksia.

12. Rahoitusarvopaperit

Rahoitusarvopaperiin sisältyy likvidien varojen sijoittamiseksi hankittuja korkorahasto-osuuksia ja markkinarahasijoituksia. Sijoitusten käypä arvo ei tilinpäätöshetkellä poikennut olennaisesti kirjanpitoarvosta.

13. Oman pääoman muutokset

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
Osakepääoma				
Tilikauden alussa	138 421	138 421	138 421	138 421
Osakepääoman alennus	-27 684		-27 684	
Osakeannit				
Uusmerkintä 9.3.99	391 006		391 006	
Uusmerkintä 24.6.99	109 689		109 689	
Uusmerkintä 24.6.99	4 350		4 350	
Tilikauden lopussa	615 782	138 421	615 782	138 421
Ylikurssirahasto				
Tilikauden alussa	25 979	25 979	25 979	25 979
Katettu edellisten tilikausien tappioita	-15 978		-15 978	
Uusmerkintä 9.3.99	48 875		48 875	
Uusmerkintä 24.6.99	13 711		13 711	
Uusmerkintä 24.6.99	544		544	
Tilikauden lopussa	73 131	25 979	73 131	25 979
Edellisten tilikausien tulos				
Tilikauden alussa	-43 568	-44 199	-43 662	-26 844
Tappion kattaminen osakepääoman alennuksella	27 684		27 684	
Siirto ylikurssirahastosta	15 978		15 978	
Muu muutos	-80			
Tilikauden lopussa	14	-44 199	0	-26 844
Tilikauden tulos	21 582	631	25 732	-16 819
Oma pääoma tilikauden lopussa	710 510	120 833	714 646	120 738
Jakokelpoiset varat	21 582	-43 568	25 732	-43 663

Castrum Oyj:n osakepääomaa alennettiin tilikaudella 27 684 300 markalla alentamalla nimellisarvoa 10 markasta 8 markkaan.

Alentamismäärä käytettiin kertyneiden tappioiden kattamiseen. Ylikurssirahastosta on siirretty 15 978 433,50 mk vahvistettujen tappioiden kattamiseen.

Tilikauden aikana toteutettujen kiinteistökauppojen yhteydessä yhtiön osakepääomaa on korotettu suunnatuilla anneilla, jotka on yksityis-kohtaisemmin selostettu hallituksen toimintakertomuksessa.

14. Vaihtovelkakirjalainat ja optiotodistukset

(1 000 mk)	Konserni 1999	Konserni 1998	Emoyhtiö 1999	Emoyhtiö 1998
l/88 5.4.1988	0	33 950	1 960	35 910
l/95 17.2.1995	1 122	51 968	1 122	51 968
	1 122	85 918	3 082	87 878

Emoyhtiön pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy vaihtovelkakirjalaina l/88, joka on laskettu liikkeelle 5.4.1988, ja joka erääntyy 30.4.2000. Konserni-tilinpäätöksessä on eliminoitu konserniyhtiön arvopaperisalkussa oleva lainaosuus.

Vaihtovelkakirjalaina l/95 laskettiin liikkeelle 17.2.1995 ja laina on koroton. Lainaa maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.4.2000. Lainan kukin 1 000 markan velkakirja on vaihdettavissa 100 Castrum Oyj:n kymmenen markan nimellisarvoiseen osakkeeseen.

Vaihtovelkakirjalainaan l/95 liittyi optiotodistuksia 51 968 kpl. Kullakin optiotodistuksella voi merkitä sata Castrum Oyj:n kymmenen markan nimellisarvoista osaketta yhdeksän markan kappalehinnalla. Osakemerkintä on tehtävissä 3.5.1999–30.4.2004. Vaihtovelkakirjoilla ja optiotodistuksilla ei ole suoritettu merkintöjä vuosina 1995–1999.

Uusmerkinnässä 9.3.1999 osa uusien osakkeiden merkintähinnoista, 84 796 tmk, suoritettiin kuittaamalla niitä vaihtovelkakirjalainojen I/88 ja I/95 pääomia vastaan.

15. Pitkäaikaiset lainat

Pitkäaikaiset lainat erääntyvät (1 000 mk)	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	1999	1998	1999	1998
1999		379 008		337 761
2000	24 000	85 918	24 000	87 878
2001	60 000		60 000	
2002	6 000		6 000	
2003	6 000		6 000	
2004	442 000		442 000	
2005	3 000		3 000	
2006	3 000		3 000	
2007	279 000		279 000	
	823 000	464 926	823 000	425 639

Tilikauden aikana Castrum Oyj sopi kolmen rahoittajapankin kanssa pitkäaikaisesta rahoitusohjelmasta, jolla korvattiin vanhat lainat.

Pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 409 Mmk on markkinaehtoista euriborkorkoihin sidottua, 207 Mmk on muutettu kiinteäkorkoiseksi, koronvaihtosopimuksella ja 207 Mmk on suojattu korkokattosopimuksella.

16. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Vuoden 1998 tilinpäätöksessä otettiin huomioon laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjanpidon ja verotuksen välisistä jaksotuseroista. Tällä laskentaperiaatteen muutoksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai omaan pääomaan.

Castrum-konsernissa laskennallista verovelkaa syntyy konsernitiilinpäätöksessä rakennuksille kohdistetusta konserniaktiivasta ja laskennallista verosaamista syntyy vahvistetuista tappioista ja verotuksessa vähentämättömistä arvonalennuksista. Vahvistetuista tappioista ja arvonalennuksista on laskettu verosaamista varovaisuuden periaatetta noudattaen ottaen huomioon tappioiden käyttämiseen liittyvät epävarmuustekijät. Verovelkojen ja -saamisten laskennassa on käytetty tilinpäätöshetkellä vahvistettua verokantaa. Laskennallisia verovelkoja ja -saamisia ei ole kirjattu emoyhtiön tai muiden yksittäisten konserniyhtiöiden tilinpäätöksiin. Konsernilla on seuraavista eristä johtuvia laskennallisia verovelkoja ja -saamisia seuraavasti:

(1 000 mk)	Konserni	Konserni
	1999	1998
Yhtiöiden omat taseet		
Verosaaminen vahvistetuista tappioista	9 257	5 676
Verovelka poistoerosta	-1 839	
Verosaaminen arvonalennuksista	13 849	
Yhdistelytoimenpiteet		
Verovelka kohdistetusta konserniaktiivasta	-23 106	-5 676
Yhteensä, netto	-1839	0

Vuoden 1999 lopussa emoyhtiöllä ja muilla konserniyhtiöillä oli vahvistettuja tappioita yhteensä noin 106 Mmk.

17. Annetut pantit, takaukset ja muut vastuut

(1 000 mk)	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	1999	1998	1999	1998
Rahalaitoslainojen 823 Mmk, vakuudeksi annetut				
Kiinnitykset kiinteistöihin	1 723 741	433 057		
Muut pantit	20 800	52 467	24 798	24 798
Muut omien sitoumusten vakuudeksi annetut pantit		2 278		
Takaukset muiden puolesta	280	280	280	280

18. Johdannaiset

Castrum Oyj on suojannut pitkäaikaisista lainoista aiheutuvaa korkorisikiä johdannaisopimuksilla.

Avoimien sopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	Nimellisarvo	Käypä arvo
	1 000 mk	Mmk
Koronvaihtosopimukset (SWAP), 5 vuotta	107 100	3,84
8 vuotta	99 900	5,34
	207 000	9,18
Korkokatto-optiot (CAP-optio), 5 vuotta	107 100	3,62
8 vuotta	99 900	6,88
	207 000	10,50

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

Castrumin osakepääoma

Osakepääoma

Castrum Oyj:n osakkeita on 25.2.2000 liikkeellä kaikkiaan 76 972 753 kappaletta. Osakkeen nimellisarvo on 8 markkaa. Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 25.2.2000 oli 615 782 024 markkaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Castrumin vähimmäispääoma on 300 miljoonaa markkaa ja enimmäispääoma on 1 200 miljoonaa markkaa. Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jako-osuuksiin. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen. Osakkeenomistajia on 25.2.2000 yhteensä 406 kappaletta.

Castrum Oyj:n osakkeet on listattu HEX Helsingin Pörsissä, jossa kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakkeen pörssitunnus on CAS1S. Osakkeen pörssierä on 2 000 osaketta. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. 99,95 prosenttia osakkeista oli 25.2.2000 mennessä liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Vaihtovelkakirjalainat ja optiotodistukset

Castrum on 17.2.1995 laskenut liikkeelle 51 986 000 määräisen vaihtovelkairjalainen, jonka yhteydessä annettiin optiotodistuksia. Yhdellä 1 000 markan velkakirjalla voi merkitä 100 osaketta.

Pääosakkaat ovat 4.2.1999 sovittujen kiinteistökauppojen yhteydessä kuitanneet merkintähinnat vaihtovelkakirjalainan 1/1995 pääomia vastaan yhteensä 50 846 000 markkaa. Yhtiön osakepääoma voi jäljellä olevien velkakirjojen nojalla nousta vaihtamisen ehtojen mukaan enintään 897 600 markalla. Vaihto on tehtävissä 30.4.1995–31.10.2000 lukuunottamatta kunkin vuoden marras- ja joulukuuta.

Varsinainen yhtiökokous 9.3.1999 päätti, osakkeen nimellisarvon alentamiseen ja osakepääoman korottamiseen liittyen, vaihtovelkakirjalainan optiotodistuksin 1/95 liittyneiden optiotodistusten ehtojen tarkistamisesta. Tämän seurauksena yhtiö laskee liikkeeseen yhteensä enintään 51 968 optiotodistusta. Optiotodistukset tarjotaan vaihtovelkakirjalainaan optiotodistuksin 1/95 liittyen annettujen optio-todistusten haltijoiden merkittäväksi. Kukin vaihtovelkakirjalainaan 1/95 liittynyt optiotodistus vastaa yhtä tämän päätöksen mukaista optiotodistusta. Vuonna 1999 tehtyjen kiinteistökauppojen yhteydessä pääosakkaat ovat palauttaneet hallussaan olleet vaihtovelkakirjalainaan 1/1995 liittyneet optio-todistukset yhtiölle yhteensä 50 846 kappaletta. Yhtiön osakepääoma voi jäljellä olevien optiotodistusten nojalla tapahtuvan merkinnän seurauksena nousta osakemerkintäehtojen mukaan enintään 897 600 markalla. Osakemerkintä on tehtävissä 3.5.1999–30.4.2004 lukuunottamatta kunkin vuoden marras- ja joulukuuta.

Osakepääoman kehitys

Castrumin osakepääomaa on tilikaudella alennettu varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 27 684 300 markalla 138 421 500 markasta 110 737 200 markkaan alentamalla yhtiön osakkeen nimellisarvo kymmenestä (10) markasta kahdeksaan (8) markkaan.

Varsinainen yhtiökokous 3.9.1999 päätti, osana 4.2.1999 sovittuja kiinteistökauppoja, korottaa yhtiön osakepääomaa 110 737 200 markasta 501 743 224 markkaan toimeenpanemalla 391 006 024 markan määräisen uusmerkinnän.

Ylimääräinen yhtiökokous 24.6.1999 päätti, osana 28.5.1999 sovittuja kiinteistökauppoja, korottaa yhtiön osakepääomaa 501 743 224 markasta 611 432 160 markkaan toimenpanemalla 109 688 936 markan määräisen uusmerkinnän.

Yhtiön hallitus päätti 24.6.1999 varsinaisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa 611 432 160 markasta 615 782 024 markkaan toimeenpanemalla 4 349 864 markan määräisen uusmerkinnän, osana 14.6.1999 sovittuja kiinteistökauppoja.

Kaikki yllä mainitut osakkeet oikeuttavat osinkoon ensimmäisen kerran vuodelta 1999 jaettavan osingon osalta.

Osakepääoman korotusvaltuudet

Varsinainen yhtiökokous 9.3.1999 myönsi hallitukselle valtuudet yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä päättää uusmerkinnästä, optio-oikeuksien antamisesta tai vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Emissiot voidaan tehdä hallituksen tarkemmin päättämien ehdoin yhdessä tai useammassa erässä siten, että uusmerkinnässä annettavat osakkeet voivat kaikki yhteensä korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 27 680 000 markalla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta.

Hallitus on käyttänyt 27 680 000 markan antivaltuuksistaan 14.6.1999 sovitun kiinteistökaupan yhteydessä 4 349 864 markkaa, joten osakepääomaa voidaan hallituksen antivaltuudella korottaa enintään 23 330 136 markalla.

Osakepääoman muutokset

Korotustapa	Maksupäivä/ merkintäaika	Korotus, kpl	Korotus, mk	Uusi osake- määrä, kpl	Uusi osake- pääoma, mk
Osakepääoma 1.1.1999					138 421 500
Nimellisarvon muutos 10 mk -> 8 mk	14.4.1999		-27 684 300	13 842 150	110 737 200
Uusmerkintä kiinteistöjen luovuttajille osakkaille, 1:1 ¹⁾	9.3-15.3.1999 10.3-31.3.1999	48 875 753	391 006 024	62 717 903	501 743 224
Suunnattu anti Kesko Oyj:lle	24.6.1999	13 711 117	109 688 936	76 429 020	611 432 160
Suunnattu anti Merita Invest Oy:lle	28.6-30.6.1999	543 733	4 349 864	76 972 753	615 782 024

¹⁾ Merkintäsuhde

Osingonjakopolitiikka

Castrumin tavoitteena on olla omistajilleen yhtiö, jonka arvo kasvaa. Tavoitteena on yhtiön hallituksen päätöksen mukaisesti jakaa osinkoa 50–90 prosenttia yhtiön operatiivisesta tuloksesta. Yhtiö pyrkii pitämään vakavaraisuutensa 45–50 prosentissa. Castrumin tavoitteena on turvata, että osakkeenomistajien sijoitukselle kyettäisiin jakamaan tuotto, joka olisi yli nykyisen joukkovelkakirjalainojen koron.

Osakeomistukset ja osakkeenomistajat

Kaikki yhtiön osakkaita koskevat tiedot perustuvat arvo-osuusrekisteriin 25.2.2000.

Suurimmat osakkeenomistajat 25.2.2000

Omistajat	Osakemäärä kpl	Osuus osakkeista %
Tamro Oyj	13 781 769	17,90
Kesko Oyj	13 711 117	17,81
Sponda Oyj ja Tamsoil Oy	13 111 116	17,03
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	10 644 453	13,83
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo ja ST International	8 394 450	10,91
Nokia Oyj	5 222 223	6,78
Merita Kiinteistöt Oy ja PMA-Invest Oy	4 299 543	5,59
Cast-Rixa Oy	1 747 512	2,27
Keskinäinen yhtiö Yrittäjien vakuutus-Fennia	1 010 000	1,31
Osuuspankkien Keskuspankki ja Osuuspankkien Eläkekassa	1 414 825	1,84
Muut osakkeenomistajat yhteensä kpl 392	3 635 745	4,72
Yhteensä	76 972 753	100,0

Osakkeenomistuksen jakautuminen 25.2.2000

Osakeomistus	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista	Osakemäärä kpl	Osuus osakkeista %
1 - 1 000	224	55,17	60 123	0,08
1 001 - 10 000	141	34,73	502 623	0,65
10 001 - 100 000	21	5,17	530 391	0,69
100 001 - 1 000 000	9	2,22	4 905 893	6,37
1 000 001 -	11	2,71	70 938 848	92,16
Yhteensä	406	100,0	76 937 878	99,95
Osakkeita yhteistilillä			34 875	0,05
Kaikki yhteensä			76 972 753	100,0

Osakkeenomistajat ryhmittäin 25.2.2000

Ryhmät	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista	Osakemäärä kpl	Osuus osakkeista %
Yksityiset yritykset	52	12,81	54 145 828	70,34
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6	1,48	11 149 001	14,48
Julkisyhteisöt	1	0,25	10 644 453	13,83
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2	0,49	5 616	0,01
Kotitaloudet	343	84,48	990 960	1,29
Ulkomaat	2	0,49	2 020	0,00
Arvo-osuuksiksi vaihtamattomat osakkeet			34 875	0,05
	406	100,0	76 972 753	100,00
Hallintarekisteröidyt osakkeet	2		4 046	0,01

Johdon osakkeenomistus

Castrum Oyj:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 25.2.2000 yhteensä 77 000 osaketta eli 0,1 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja äänivallasta.

Castrum Oyj:n hallitus on päättänyt, että Helsingin Pörssin uusia sisäpiirisäännöksiä sovelletaan 1.3.2000 alkaen.

Osakekurssin kehitys ja kaupankäyntivolyymit

Tunnusluvut	1999	1998	1997	1996	1995
Osakepääoma, Mmk	615,8	138,4	138,4	129,9	129,9
Osakkeet, 1 000 kpl, kauden lopussa	76 972,8	13 842,2	13 842,2	12 992,2	12 992,2
Osakkeet 1000 kpl, keskimäärin	61 026,7	13 842,2	13 240,3	12 992,2	12 992,2
Tulos/osake, mk	0,35	0,05	0,6	-1,04	-1,89
Oma pääoma/osake, mk	9,23	8,73	8,68	7,94	8,90
Osinko/osake, mk ¹⁾	0,25	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko/tulos, %	62,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Efektiiivinen osinkotuotto, %	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto (P/E)	14,43	112,0	14,7	negat.	negat.
Osakkeen keskimurssi	6,66	7,26	10,40	6,18	3,36
Vuoden ylin kurssi	8,62	10,5	13,50	7,50	4,00
Vuoden alin kurssi	4,99	5,2	7,10	4,00	2,00
Kurssi tilikauden lopussa	5,05	5,6	8,80	7,00	4,00
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Mmk	388,7	77,5	121,8	90,9	52,0
Vaihto, 1 000 kpl	14 224,9	910,0	1 112,7	668,0	4,2
Vaihtuvuus, %	18,5	6,6	8,0	5,0	0,0
Pörssivaihto, Mmk	95,0	6,6	11,6	4,1	0,0

¹⁾ Tilikausi 1999: hallituksen ehdotus

Castrumia seuraavat analyytikot

Alfred Berg

ABN Amro, 85 London Wall, London EC2M 7BU,
England

P. +44 171 256 4900, f. +44 171 920 9126

Aros Securities Oy

Kaivokatu 8, 00100 Helsinki

P. (09) 173 371, f. (09) 622 1511

FIM Pankkiiriliike Oy

Pohjoisesplanadi 33 A, 00100 Helsinki

P. (09) 613 4600, f. (09) 613 46226

Handelsbanken Markets

Eteläranta 8, 00130 Helsinki

P. 010 44 411, f. 010 444 2299

Mandatum Pankkiiriliike Oy

Bulevardi 10, 00120 Helsinki

P. (09) 166 721, f. (09) 651 093

Merita Pankkiiriliike Oy

Fabianinkatu 29 B, 00020 MERITA

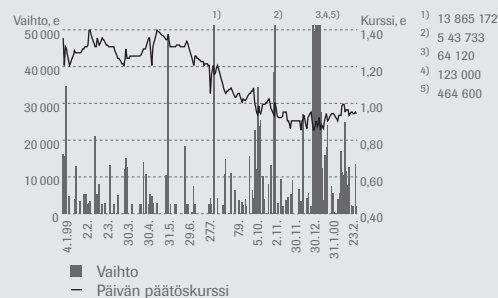
P. (09) 12341, f. (09) 612 1145

Opstock Oy

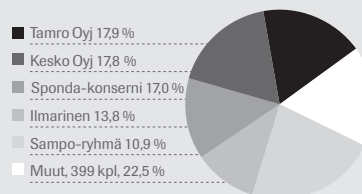
Teollisuuskatu 1B, 00510 Helsinki

P. (09) 40 465, f. (09) 404 4490

Osakkeen kurssi ja vaihto



Suurimmat osakkeenomistajat



Tunnusluvut ja laskentaperiaatteet

Tunnusluvut

Konserni	1999	1998	1997	1996	1995
	Mmk	Mmk	Mmk	Mmk	Mmk
Liikevaihto	129,2	48,5	42,1	36,5	30,4
Palkat ja palkkiot	5,3	3,7	2,5	1,6	1,4
Liiketulos	65,0	15,6	20,5	5,7	0,2
% liikevaihdosta	50,3	32,2	48,7	15,6	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot ²⁾	22,5	8,3	13,8	13,4	11,9
Nettorahoituskulut	-34,3	-15,3	-12,0	-19,2	-24,9
% liikevaihdosta	26,6	31,5	28,6	52,6	81,9
Tulos ennen satunnaisia eriä	30,6	0,3	8,4	-13,5	-24,7
% liikevaihdosta	23,7	0,6	20,0	negat.	negat.
Tulos ennen veroja ja vähemmistöosuutta	30,6	0,3	8,4	-13,5	-35,0
% liikevaihdosta	23,7	0,6	20,0	negat.	negat.
Koroton vieras pääoma	34,4	97,6	93,2	96,2	104,8
Korollinen vieras pääoma	823,0	378,9	344,0	359,7	358,7
Oma pääoma ja varaukset	710,5	120,8	120,2	103,1	116,6
Taseen loppusumma	1570,4	600,3	560,5	562,2	582,5
Oman pääoman tuotto, %	5,1	0,3	7,5	-12,8	-18,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,1	3,4	5,0	1,3	0,3
Omavaraisuusaste, %	45,4	21,0	22,0	18,9	20,5
Nettovelkaisuusaste %	101,5	284,2	261,7	334,8	287,5
Verot	9,1	-0,1	-0,2	0,1	0,1
Osinko ¹⁾	19,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	984,0	44,5	19,8	5,8	3,9
% liikevaihdosta	761,4	91,8	47,0	15,9	12,7
Henkilöstö tilikauden lopussa	14	13	12	8	7

¹⁾ Tilikausi 1999: hallituksen ehdotus

²⁾ Vuonna 1998 tilinpäätöksessä konsernin poistokäytäntöä muutettiin vastaamaan kansainvälistä käytäntöä pidentäen rakennusten poistoajoja.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Sijoitettu pääoma	= Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{Vähemmistön osuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/Osake, Mk ³⁾	= $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot} - \text{Vähemmistön osuus}}{\text{Osakkeet keskimäärin}}$
Oma pääoma/Osake, Mk ³⁾	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Kauden lopun osakemäärä}}$
Osinko/Osake, Mk	= $\frac{\text{Nimellisosinko/Osake}}{\text{Osakeantikerroin}}$
Osinko/Tulos, %	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
osinkotuotto, % ³⁾	= $\frac{\text{Osinko/Osake}}{\text{Pörssikurssi 31.12./Osakeantikerroin}} \times 100$
P/E-luku ³⁾	= $\frac{\text{Pörssikurssi 31.12./Osakeantikerroin}}{\text{Tulos/Osake}}$
Vaihtuvuus, %	= $\frac{\text{Pörssivaihto, Kpl}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$
Sopimuskannan keskim.kesto	= Sopimuskanta/Vuokratulo (kk)
Sopimuskanta	= Vuokratulo (mk) x sopimuksen kesto (kk)
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Vuokratut m}^2}{\text{kaikki m}^2}$
	x 100

³⁾ Esitetyistä tunnusluvuista tähdellä merkityt ovat osakeantikorjattu.

Tuloksen käsittely ja tilintarkastuskertomus

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Konsernin voitto tilikaudelta 1999	21 582 078,17 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet voittovarot	14 223,86 mk
<hr/>	
Konsernin jakokelpoinen oma pääoma 31.12.1999	21 596 302,03 mk
Emoyhtiön voitto tilikaudelta 1999	25 732 020,70 mk
Aikaisempien vuosien kertyneet voittovarot	0,00 mk
<hr/>	
Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma 31.12.1999	25 732 020,70 mk
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että	
- osinkoa jaetaan 0,25 markkaa osakkeelta, yhteensä 19 243 188,25	
- edellisten tilikausien voitto/tappio tilille kirjataan 6 488 832,45	
Mikäli hallituksen ehdotus hyväksytään, on yhtiön oma pääoma voitonjaon jälkeen seuraava:	
Oma pääoma	
Osakepääoma	615 782 024,00 mk
Ylikurssirahasto	73 131 169,50 mk
Kertyneet voittovarot	6 488 832,45 mk
<hr/>	
Oma pääoma yhteensä	695 402 025,95 mk

Helsingissä 29. päivänä helmikuuta 2000

Juhani Mäkinen
puheenjohtaja

Hannu Lonka
Pentti Tarkkanen

Asko Piekkola
Jouko Tuunainen

Juhani Pohjolainen
Helena Walldén

Tilintarkastuskertomus

Castrum Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Castrum Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1999. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme 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 sekä 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 tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 1. päivänä maaliskuuta 2000

KPMG Wideri Oy Ab
KHT-yhteisö

Sixten Nyman, KHT

Tiina Torniainen, KHT

Corporate governance

Hallituksen päätehtäviä ovat

- konsernin liiketoimintastrategian vahvistaminen
- toimintasuunnitelman hyväksyminen
- budjetin hyväksyminen ja toteutumisen valvominen
- juridisten rakennemuutosten hyväksyminen
- toiminnan ja taloudellisen tuloksen analysointi
- laajoista investoinneista sekä myynneistä päättäminen
- toimitusjohtajan toimiohjeen päivittäminen
- toimitusjohtajan ja henkilökunnan kannustus- tai tavoitepalkkauksen määrittäminen
- toimitusjohtajan nimittäminen.

Hallitus arvioi toimintatapojaan ja työskentelyperiaatteitaan säännöllisesti vuosittain.

Periaatteet

Castrum Oyj:n hallitus-työskentely ja hallinnointimenettely perustuvat pääosin

Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton vuonna 1997 antamiin suosituksiin julkisten yhtiöiden hallinnoinnista sekä OECD Principles of Corporate Governance ohjeeseen.

Ylin vastuu konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Castrum Oyj:n toimitusjohtajalla, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallituksen toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen. Hallituksen valitsemisen lisäksi yhtiökokouksen yksinomaiseen toimivaltaan kuuluvat osakeyhtiölain mukaan muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttaminen, tilinpäätöksen hyväksyminen, osingon määrästä päättäminen ja tilintarkastajien valinta.

Hallitus

Yhtiön hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät Suomen osakeyhtiölain sekä muun soveltuvan lainsäädännön pohjalta.

Hallituksella on yleistä toimivaltaa kaikissa niissä yhtiön asioissa, joita ei lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla ole määrätty toisten elinten päätettäväksi tai suoritettavaksi. Hallituksen yleistehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus toimii kaikissa tilanteissa yhtiön edun mukaisesti.

Yhtiön toimivassa hallituksessa on seitsemän jäsentä. Toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen. Kaikki hallituksen jäsenet on nimitetty yhtiön ulkopuolelta.

Hallitus kokoontuu yleensä kahdeksasta kymmeneen kertaa vuodessa. Hallitus kokoontuu yhtiön toimitiloissa tai poikkeuksellisesti muussa ennalta määrättyssä paikassa.



Hallitus: Juhani Mäkinen, Helena Walldén, Hannu Lonka, Asko Piekkola, Pentti Tarkkanen, Jouko Tuunainen ja Juhani Pohjolainen

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa osakeyhtiölain mukaisista juoksevasta toiminnasta ja siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito järjestetty luotettavalla tavalla.

Tämän ohella tai osana edellä mainittua toimitusjohtajan tehtäviin kuuluu

- huolehtia siitä, että yhtiö noudattaa viranomaismääräyksiä ja että verot suoritetaan oikea-aikaisesti
- huolehtia siitä, että yhtiön ja tytäryhtiöiden taloushallinto ja sen seuranta sekä valvontajärjestelmät ovat asianmukaisesti järjestettyjä
- huolehtia siitä, että yhtiön ja tytäryhtiöiden toiminnan ja omaisuuden turvaavat vakuutukset ovat voimassa
- seurata yhtiön kassavirtaa ja likviditeettiä
- huolehtia siitä, että yhtiön hallintojärjestelmät ovat asianmukaisia ja tuottavat luotettavalla tavalla oikea-aikaista tietoa
- huolehtia tilinpäätösten valmistumisesta, osavuosikatsausten laatimisesta ja pörssitiedottamisesta Helsingin Pörssin ohjesäännön ja arvopaperimarkkinalain säädännön edellyttämällä tavalla
- toimenpanna hallituksen päätökset ja raportoida niistä hallitukselle
- esitellä hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat.

Hallituksen ja toimitusjohtajan omistus

Hallituksen ja johdon jäsenten 25.2.2000 omistamien Castrum Oyj:n osakkeiden määrät ovat seuraavat: hallituksen jäsenet 75 000 kpl, toimitusjohtaja 2 000 kpl.

Hallitus

Puheenjohtaja Juhani Mäkinen, syntynyt 1956, asianajaja,
Asianajotoimisto Hannes Snellman Oy
Castrumin hallituksen puheenjohtajana vuodesta 1996

Hannu Lonka, syntynyt 1951, johtaja,
Merita Kiinteistöt Oy
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Asko Piekkola, syntynyt 1952,
toimitusjohtaja,
AG-Partners Corporate Finance Oy
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Juhani Pohjolainen, syntynyt 1938,
diplomi-insinööri,
Hallituksen jäsen vuodesta 1998

Pentti Tarkkanen, syntynyt 1942,
hallintojohtaja,
Tamro Oyj
Hallituksen jäsen vuodesta 1993

Jouko Tuunainen, syntynyt 1945,
johtaja,
Kesko Oyj
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Helena Waldén, syntynyt 1953,
pankinjohtaja,
Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
Hallituksen jäsen vuodesta 1997

Organisaatio ja yhteystiedot



Johtoryhmä: Calle Roselius, Jukka Hakkila, Risto Adler, Jari Kähkönen ja Hannu Parikka

Johto

Hannu Parikka, syntynyt 1952
Toimitusjohtaja vuodesta 1998
Puh. (09) 6226 7239, 050 352 2635
hannu.parikka@castrum.fi

Johtoryhmä

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, kolmen hallintoryhmän johtajat ja korjaus- ja rakentamistoiminnan vastaava. Johtoryhmän viisi jäsentä ovat toimitusjohtaja Hannu Parikka, kiinteistöjohtaja Jukka Hakkila, talousjohtaja Jari Kähkönen, markkinointijohtaja Calle Roselius ja rakennuttamispäällikkö Risto Adler.

Johtoryhmän päätehtävät ovat yhtiön toiminnan kehittäminen, informaation jakaminen hallintoryhmien kesken sekä investointipäätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu säännöllisesti kerran viikossa.

Hallintoryhmät

Castrumin henkilökunta työskentelee kolmessa ryhmässä. Hallintoryhmät muodostavat yhdessä toimitusjohtajan kanssa yhtiön 13 hengen suuruisen henkilökunnan.

Henkilöstön tavoitepalkkio

Castrumin koko henkilöstö on allekirjoittanut tavoitepalkkiosopimuksen. Tavoitepalkkio maksetaan Castrumin tilikauden 1.1.–31.12.2000 aikana toteutuvan tuloskehityksen perusteella. Arviointiperustana on yhtiön tilinpäätöksen osoittama osakekohtainen tulos.



Takana: Eve Silventoinen, Lea Jokinen, Pirjo Wiksten, Eija Riitala, Hanna Nurminen, Salla Karvinen ja Juha Hakkarainen
Keskellä: Hannu Parikka, Jukka Hakkila, Calle Roselius, Risto Adler, Jari Kähkönen ja Merja Ekberg
Edessä: Eva Schalin ja Veli-Pekka Mäkinen

Markkinointi

Vuokraustoiminta
Kiinteistöjen myynti
Asiakastytyväisyytutkimus
Yritysmarkkinointi
Viestintä ja tiedotus

Markkinointijohtaja Calle Roselius
Puh. (09) 6226 7234, 0500 417 997
calle.roselius@castrum.fi

Veli-Pekka Mäkinen,
toimitilamarkkinointi
Puh. (09) 6226 7242, 040 543 0972
vp.makinen@castrum.fi

Lea Jokinen,
toimitilamarkkinointi
Puh. (09) 6226 7246, 050 597 5146
lea.jokinen@castrum.fi

Juha Hakkarainen,
toimitilamarkkinointi
Puh. (09) 6226 7243, 050 3285 852
juha.hakkarainen@castrum.fi

Eva Schalin,
tiedotus
Puh. (09) 6226 7232, 050 531 9907
eva.schalin@castrum.fi

Kiinteistöhallinta

Kiinteistöhallinta (tekninen
Isännöinti)
Rakennuttaminen (projektijohto,
urakat)
Isännöinti (hallinnollinen isännöinti)

Kiinteistöjohtaja Jukka Hakkila
Puh. (09) 6226 7237, 040 588 5251
jukka.hakkila@castrum.fi

Rakennuttamispäällikkö Risto Adler
Puh. (09) 6226 7236, 050 584 2184
risto.adler@castrum.fi

Projektsihteeri Hanna Nurminen
Puh. (09) 6226 7233, 050 548 4229
hanna.nurminen@castrum.fi

Isännöitsijä Eija Riitala,
isännöinti, laskutus
Puh. (09) 6226 7240
eija.riitala@castrum.fi

Taloushallinto

Budjetointi
Taloudellinen raportointi
Rahoitus
Kirjanpito
Palkat
Tilinpäätösten laatiminen
Maksuliikenne
Osto- ja myyntireskontrat

Talousjohtaja Jari Kähkönen
Puh. (09) 6226 7245, 0400 697 796
jari.kahkonen@castrum.fi

Pirjo Wiksten,
pääkirjanpito, maksuliikenne
Puh. (09) 6226 7238
pirjo.wiksten@castrum.fi

Eve Silventoinen,
kirjanpito, perintä
Puh. (09) 6226 7231
eve.silventoinen@castrum.fi

Merja Ekberg,
kirjanpito
Puh. (09) 6226 7231
merja.ekberg@castrum.fi

Salla Karvinen,
kirjanpito
Puh. (09) 6226 720
salla.karvinen@castrum.fi



Kalevankatu 30, 00100 Helsinki, puhelin (09) 6226 720, faksi (09) 6226 7222
www.castrum.fi



KREAB / Libris 2000