

Helsinki/Tukholma 16.12.1998

MeritaNordbanken-ryhmä: Ohjelma Suomen kiinteistökannan myymiseksi

MeritaNordbankenin hallitus on päättänyt luopua ryhmän suomalaisista kiinteistöomistuksista aiemmin suunniteltua nopeammassa tahdissa.

- **Muodostettava Kiinteistöyhtiö Aleksia on tarkoitus viedä pörssiin vuonna 1999.**
- **Hotellikiinteistöt siirretään vaihtokaupalla KKK:hon, ryhmän puoliksi omistamaan kiinteistöyhtiöön, josta tulee Suomen suurin hotellikiinteistöyhtiö.**
- **Ostokeskukset keskitetään niihin erikoistuneeseen osakkuusyhtiöön.**
- **Lopuista kiinteistöistä, pankkikiinteistöt pois lukien, luovutaan suunniteltua nopeammin; valtaosasta kolmessa vuodessa.**

Nopeutetun aikataulun vuoksi kirjataan vuoden 1998 tilinpäätöksessä 3,6 miljardin markan arvonalennukset.

Suurten osakeomistusten myynnistä on 1. lokakuuta 1998 jälkeen kertynyt myyntivoittoja runsaat 0,8 miljardia markkaa.

Ryhmän pankkitoiminnan tuloskehitys on edelleen vakaata.

MeritaNordbankenin hallitus on tämpäpäiväisessä kokouksessaan päättänyt toteuttaa laajan ohjelman, jolla nopeutetaan kiinteistökannasta luopumista Suomessa. Päätökset noudattavat vuonna 1997 päätettyä strategiaa. Sen mukaisesti MeritaNordbanken keskittyy pankkitoimintaan ja sen laajentamiseen.

Edellytykset nopeuttaa kiinteistöistä luopumista ovat hyvät. Tilanne toimitila- ja liikekiinteistöjen markkinoilla paranee koko ajan. Kysynnän kasvu mahdollistaa vuokratason ja käyttöasteen nousun ja luo suotuisan tilanteen kiinteistökannan jalostamiselle ja kehittämiselle.

Kiinteistöomistusten tämänhetkinen tulos ei riitä kattamaan niistä konsernille aiheutuvia rahoituskustannuksia. Kiinteistöjen tulorasisus konsernille alenee asteittain ohjelman toteuttamisen tahdissa.

Muodostettava Kiinteistöyhtiö Aleksia irroitetaan myöhemmin konsernista

Merita Kiinteistöistä siirretään muodostettavaan Aleksiaan noin 170 korkeatasoista kiinteistöä, joiden vuokrattava pinta-ala on noin miljoona neliometriä. Niistä 75 prosenttia on konttori- ja liikekiinteistöjä. Suurin osa kannasta sijaitsee Helsingin seudulla. Siellä sijaitsevien kiinteistöjen arvo on yli 80 prosenttia Aleksian kiinteistöjen kokonaisarvosta. Pääkaupunkiseudun kanta käsittää yli 120

kiinteistöä, joiden vuokrattava pinta-ala on lähes 600 000 neliometriä. Muut Aleksian kiinteistöomistukset keskittyvät neljään suureen kaupunkiin, Tampereelle, Turkuun, Ouluun ja Jyväskylään.

Aleksiaan siirretään myös joukko käynnissä olevia rakennus- ja kehitysprojekteja, jotka kaikki valmistuvat lähivuosina. Näistä projekteista ovat huomattavimpia Kämp ja Metropol 2001 Helsingin keskustassa sekä Matinkylän liikekeskus Espoossa.

Aleksian kiinteistöomistusten kirjanpitoarvo on 2,2 miljardin markan arvonalennusten jälkeen 7,7 miljardia markkaa. Niiden markkina-arvo on noin 8,4 miljardia markkaa. Omaa pääomaa Aleksiaan sijoitetaan 2,7 miljardia markkaa. Yhtiön omavaraisuusaste on 40 prosenttia, kun oman pääoman lisäksi otetaan huomioon 0,7 miljardia markkaa, jolla kiinteistöjen markkina-arvo ylittää niiden kirjanpitoarvon. Alkuvaiheessa Aleksian kiinteistöjen tuotoksi arvioidaan 5,4 prosenttia. Yhtiön ulkoisesta rahoituksesta, yhteensä 5,0 miljardista markasta, 1,6 miljardia markkaa on projekteihin liittyviä korottomia lainoja. Ne kuoleutuvat sitä mukaa kuin käynnissä olevat projektit valmistuvat. Arvion mukaan korottomat lainat on maksettu kokonaan takaisin vuonna 2002.

Vuoden 1999 aikana päätetään, miten Aleksia siirretään MeritaNordbankenilta uusille omistajille. Pörssinoteerauksen ja myynnin lisäksi tullaan harkitsemaan sen osakkeiden jakamista osinkoina MeritaNordbankenin osakkeenomistajille.

Hotellikiinteistöjä vaihtokaupassa KLK:hon

Merita Kiinteistöillä on tarkoitus siirtää 16 kokonaan ja 2 osittain omistamaansa hotellikiinteistöä Kansalliset Liikekiinteistöt Oy:lle (KLK). Vastineeksi Merita Kiinteistöt saa KLK:lta 17 liikekiinteistöä, joista suurin osa siirretään Aleksiaan. Vaihtokaupan arvo on 670 miljoonaa markkaa.

Vaihtokaupan yhteydessä kirjataan Merita Kiinteistöissä mm. siirrettäviin hotellikiinteistöihin arvonalennukset, joiden tulosvaikutus on 0,2 miljardia markkaa.

KLK:sta tulee kaupan myötä hotellisijoituksiin erikoistuva kiinteistöyhtiö. MeritaNordbanken omistaa yhtiöstä 50 prosenttia, Sampo-ryhmä noin 35 prosenttia sekä Eläke-Kansa ja Kansa Internationalin konkurssipesä yhteensä 15 prosenttia. Vaihtokaupan jälkeen KLK omistaa yhteensä 23 hotellikiinteistöä, joissa on yli 4 000 huonetta. Yhtiön kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 1,2 miljardia markkaa. KLK omistaa mm. kolme suurinta hotellia Helsinki-Vantaan lentoasemalla (Cumulus Airport, Ramada Airport ja Holiday Inn).

KLK:n tarkoituksena on kasvattaa hotellikiinteistökantaansa ja laajentaa omistajapiiriä. Yhtiö on tarkoitus viedä pörssiin heti kun edellytykset ovat olemassa.

Ostos- ja liikekeskukset siirretään osakkuusyhtiöön

Merita Kiinteistöt pyrkii muodostamaan yhteistyössä muiden omistajien kanssa kiinteistöyhtiön, joka erikoistuu omistamaan ja hallinnoimaan ostoskeskuksia. Yhtiöön kiinteistöomistusten arvoksi kaavaillaan noin 2,0 miljardia markkaa.

Muodostamisen yhteydessä Merita Kiinteistöjen tarkoituksena on siirtää yhtiöön markkinahintaan arvostettuja ostoskeskuskiinteistöjä noin 0,8 miljardin markan arvosta, josta noin puolet käteistä

korvausta ja loppuosa uuden yhtiön osakkeita vastaan. MeritaNordbankenin omistusosuuden odotetaan olevan alussa vajaat 40 prosenttia. Yhtiö voidaan myöhemmin noteerata pörssissä.

Uuteen yritykseen siirrettäväksi tarkoitettujen kiinteistöjen arvonalennukset ovat Merita Kiinteistöissä vajaat 0,2 miljardia markkaa.

MeritaNordbankenille jäävät suomalaiset kiinteistöt

Muut kuin pankkikiinteistöt, yhteensä yli 1 800 kiinteistöä, ovat pääosin saatavien turvaamiseksi haltuun otettuja kiinteistöitä. Kolme neljäsosaa niistä on konttori- ja varastokiinteistöjä ja asuntoja sekä ulkomaisia kiinteistöjä, neljäsosa tontteja ja kehitysprojekteja. Yhteensä niiden kirjanpitoarvo on 1,0 miljardin markan arvonalennuksen jälkeen 4,5 miljardia markkaa. Tontit ja kehityshankkeet poislukien kiinteistöjen tuotto on 4,8 prosenttia. Valtaosa niistä myydään lähimmän kolmen vuoden aikana.

Varsinaisten pankkikiinteistöjen kirjanpitoarvo on 2,9 miljardia markkaa. Niiden vuokratuotto on noin 4,3 prosenttia ja ne jäävät ryhmän omistukseen.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvoihin yhteensä 3,6 miljardin markan alennukset

Koska kiinteistökannasta luopumista on päätetty nopeuttaa, tehdään kirjanpitoarvoihin yhteensä 3,6 miljardin markan arvonalennukset. Arvonalennukset perustuvat Huomin ja Peltola & Pulkkasen syksyllä 1998 tekemiin ulkopuolisiin arvioihin markkinatilanteesta.

Myyntivoitot

Lokakuun 1. päivän jälkeen MeritaNordbanken on myynyt joukon suurehkoja osakeomistuksiaan, joista saatu myyntivoitto on yhteensä runsaat 0,8 miljardia markkaa. Mm. Nokian ja Tiedon osakkeet on myyty. Samoin on myyty osa muun muassa HEXin osakkeista.

Ylikatteet

Ryhmän eläkekassassa ja eläkesäätiöiden ylikatteesta arvioidaan voitavan palauttaa yhteensä noin 0,8 miljardia markkaa. Suomessa eläkekassan ylikatteen palautus edellyttää asianomaisen viranomaisen lupaa. Palautus ei vaikuta ryhmän liikutulokseen, mutta parantaa tilivuoden voittoa.

Pankkitoiminta kehittyy hyvin

Ryhmän pankkitoiminnan tuloskehitys on jatkunut hyvänä viimeisimmän tulostiedotteen kattaman ajanjakson, tammi-syyskuun jälkeen. Tammi-syyskuun liikutulos oli 6,2 miljardia markkaa.

Yhdistyminen edistyy edelleen alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Syksyllä 1997 ennakoitujen synergiavaikutusten odotetaan toteutuvan.

Vuoden 1998 osingonjako

Hallituksen ehdotus vuoden 1998 osingonjaoksi annetaan vuositilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä 23. helmikuuta 1999.

Oma pääoma

MeritaNordbanken-ryhmän ensisijaisten omien varojen arvioidaan olevan vuoden 1998 lopussa yli 6,5 prosenttia saamisista ja vastuusitoumuksista.

16. joulukuuta 1998

MeritaNordbanken Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Hans Dalborg, konsernijohtaja ja toimitusjohtaja, p. (09) 165 42203

Sven-Åke Johansson, varatoimitusjohtaja, kiinteistötoiminta, p. (09) 165 42233

Arne Liljedahl, varatoimitusjohtaja, taloushallinto, p. (09) 165 42311

Björn Westberg, Investor Relations, p. (09) 165 43082

Timo Nikinmaa, konserniviestintä, p. (09) 165 42471