

Aleksia Oyj:n hallitus päätti 24.8.1999 hakea listautumista HEX Helsingin Pörssiin välittömästi sen jälkeen, kun MeritaNordbanken Oyj on tarjonnut Aleksian osakkeita yleisölle. MeritaNordbanken Oyj:n hallitus on tehnyt päätöksen osakemyynnin aloittamisesta tämän vuoden aikana, mikäli markkinaolosuhteet sen sallivat.

Aleksia perustettiin lokakuussa 1998 sen jälkeen, kun MeritaNordbanken oli tehnyt strategisen päätöksen luopua omaisuudesta, joka ei ole pankin ydinliiketoiminnalle tarpeellista. Aleksian strategian mukaisesti on tarkoitus luoda kaupallinen kiinteistöyhtiö, jolla on keskitetty korkealuokkainen kiinteistösalkku ja jonka osakkeita tarjotaan sekä kotimaisille että kansainvälisille sijoittajille Helsingin Pörssiin listautumisen yhteydessä. Listauduttuaan Aleksian odotetaan olevan yksi suurimmista julkisesti noteeratuista pohjoismaisista kiinteistöyhtiöistä.

Helsinki 25.8.1999

ALEKSIA OYJ
Hallitus

Lisätietoja
Toimitusjohtaja Heikki Hyppönen, puh. (358) 10 3040 201
Sähköposti: heikki.hyppönen(at)aleksia.fi

Tai

Hallituksen puheenjohtaja Sven-Åke Johansson, puh. (46) 8 614 7804

JAKELU
Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet

ALEKSIA OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1-6/99:

Aleksian toiminnan tulos yhtiön ensimmäiseltä toimintakaudelta kehittyi myönteisesti. Konsernin liikevoitto katsauskaudella oli 132,9 Mmk (109,1) ja liikevaihto 314,9 Mmk (272,6). Yhtiön kaupallisten kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 % ja näiden kiinteistöjen nettovuokratuotto 6,2 %. Omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 36,5 %.

TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 30.6.1999

ALEKSIAN LIIKETOIMINNAN ALOITTAMINEN

Aleksia Oy perustettiin 20.10.1998 ja merkittiin kaupparekisteriin 27.10.1998. Varsinaisen liiketoimintansa Aleksia aloitti vuoden 1999 alussa, kun pääosa Merita Kiinteistöjen arvokiinteistöistä siirrettiin Aleksia Oy:lle liiketoimintasiirrossa. Yhtiö muutettiin julkiseksi osakeyhtiöksi, Aleksia Oyj:ksi, yhtiökokouksen päätöksellä 21.4.1999.

Aleksia Oyj:n konserniin (Aleksia) kuuluu 134 kiinteistöyhtiötä sekä kokonaan omistetut hotelli- ja ravintolatoimintaa harjoittava Osakeyhtiö Kämp ja markkinointiyhtiö Kämp Galleria Oy. Kiinteistöt sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa. Useat Aleksian kiinteistöistä ovat osa Suomen kulttuuriperintöä. Tunnetuimpia ovat Kämp-kortteli, World Trade Center, Aleks 13 ja Grönqvistin talo. Helsingin Aleksanterinkadun varrella olevista kaupallisista kiinteistöistä Aleksia omistaa huomattavan osan.

Aleksian toiminta-ajatuksena on lisätä omistaja-arvoa vuokraamalla ja kehittämällä asiakkaiden tarpeisiin korkeatasoisia toimitilakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen kasvukeskuksissa. Tätä toteutetaan kiinteistöjen kustannustehokkaalla hallinnoinnilla sekä kehittämällä aktiivisesti kiinteistökantaa investoinnein, ostoin ja myynnein. Aleksia noudattaa asiakaslähtöistä toimintatapaa tähdäten pitkäaikaisiin ja molemminpuolisesti kannattaviin asiakassuhteisiin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen kansantalouden nopea kasvu ja talouden perustekijöiden vakiintuminen on heijastunut myös toimitilamarkkinoille Aleksian toiminta-alueella. Erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muissa kasvukeskuksissa toimitilojen kysyntä on jatkunut voimakkaana ja vuokratasot ovat nousseet. Kuitenkin Helsingin toimitilavuokrat ovat kansainvälisessä vertailussa vielä suhteellisen matalia. Vapaita, laadukkaita toimitiloja sekä asemakaavoitettua tonttimaata on tarjolla niukasti, minkä vuoksi uudisrakentaminen ei ole kyennyt tyydyttämään kasvanutta kysyntää. Viimeisimpien markkinatutkimusten mukaan toimitilojen vajaa-käyttöaste on etenkin pääkaupunkiseudulla alhainen.

Aleksialla on merkittävä markkina-asema toimialueellaan. Sen yli 1.400 asiakasta edustavat monipuolisesti Suomen elinkeinoelämää ja julkishallintoa.

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Aleksian hallituksen puheenjohtajana katsauskaudella toimi Sven-Åke Johansson sekä muina jäseninä Göte Dahlin, Jakob Grinbaum, Martti Huh-
tamäki, Heikki Hyppönen, Kari Suominen ja Pertti Voutilainen. Yhtiöko-
kous valitsi uudeksi hallitukseksi 1.7.1999 alkaen Matti Honkalan,
Heikki Hyppösen, Sven-Åke Johanssonin, Håkan Lennersandin, Juha Ranta-
sen ja Kari Suomisen. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Sven-Åke Jo-
hansson. Aleksian toimitusjohtaja on ekonomi Heikki Hyppönen.

Aleksia Oyj:n palveluksessa oli katsauskauden lopussa 86 henkilöä. Tä-
män lisäksi hotelli Kämpin palveluksessa oli 112 henkilöä. Kiinteistö-
jen huoltopalvelut Aleksia ostaa ulkopuolisilta palveluyrityksiltä.

OSAKEOMISTUS JA OSAKKEET

Aleksia Oyj kuuluu MeritaNordbanken-konserniin. Yhtiön koko osakekan-
nan omistaa Merita Kiinteistöt Oy.

Yhtiön osakepääomaa korotettiin 1.1.1999 tehdyn yhtiökokouksen päätök-
sen mukaisesti 50.000 markasta miljardiin markkaan. Samalla yhtiön
osakkeiden määrää lisättiin 39.998.000 osakkeella 40.000.000 kappalee-
seen 25 markan nimellisarvoista osaketta. Osakepääoman korotus merkit-
tiin kaupparekisteriin 15.1.1999. Merita Kiinteistöt Oy maksoi osake-
pääoman korotuksen Aleksialle nettoapporttina elinkeinoverolain mukai-
sessa liiketoimintasiirrossa. Ylikurssirahaston määräksi nettoappor-
tissa tuli 4,2 miljardia markkaa.

Huhtikuussa 1999 pidetyn yhtiökokouksen päätösten mukaisesti alennet-
tiin ylikurssirahastoa palauttamalla 2,3 miljardia markkaa osakkeen-
omistajalle ja siirtämällä 963 miljoonaa markkaa perustettuun rahas-
toon. Yhtiökokous päätti myös muuttaa osakepääoman euromääräiseksi ja
siirtää osakepääomasta 8,2 miljoonaa euroa ylikurssirahastoon siten,
että osakkeiden nimellisarvo alentui 4,00 euroon. Muutokset merkittiin
kaupparekisteriin 26.4.1999 ja 25.5.1999. Toimenpiteiden jälkeen oma
pääoma aleni 3,0 miljardiin markkaan ja omavaraisuusasteeksi muodostui
36,5 prosenttia.

Aleksia Oyj:n osakkeet liitettiin arvo-osuusjärjestelmään 11.5.1999.

LIIKETOIMINTA 1.1.-30.6.1999

Aleksian toiminnan alkaessa 1.1.1999 sille liiketoimintasiirrossa
siirtyneet varat olivat kirjanpitoarvoltaan 7,7 miljardia markkaa ja
velat 2,6 miljardia markkaa. Liiketoimintasiirtoon liittyen Aleksia
3(11)

osti lisäksi tammikuussa Merita Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiöltä PMA-
Invest Oy:ltä 12 kiinteistökohdetta 296 miljoonalla markalla.

Katsauskauden lopussa Aleksian kiinteistöomaisuuteen kuului 170 kiin-
teistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli 8,0 miljardia markkaa. Vuok-
raustoiminnan kohteena olevien eli kaupallisten kiinteistöjen osuus
oli 6,9 miljardia markkaa ja kiinteistökehityskohteiden osuus 1,1 mil-
jardia markkaa.

Kaupallisista kiinteistöistä kirjanpitoarvoltaan 92 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä myytiin Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6 Helsingistä ja toimistotalo Kiinteistö Oy Keilarannanpuisto Espoosta. Molemmat ovat käynnissä olevia kiinteistökehityshankkeita, joiden loppuunsaattamisesta Aleksia vastaa. Lisäksi Aleksia luovutti vaihtokaupassa Länsi-Pasilassa sijaitsevia toimistotiloja ja vastaanotti Kaisaniemen metroasemalla sijaitsevia liiketiloja. Aleksian vaihdossa saamat tilat liittyvät Fennia-korttelin kehittämiseen ja ne on lähes täyteen vuokrattu. Toisella neljänneksellä Aleksia luopui osuudestaan toimisto- ja varastotiloja hallinnoivassa Helsingin Vihertukku Oy:ssä ja myi Kiinteistö Oy Järvenpään Roclantie 1-nimisen teollisuuskiinteistöyhtiön. Luovutusten kirjanpitoarvo oli yhteensä noin 170 miljoonaa markkaa.

Aleksian bruttoinvestoinnit, liiketoimintasiirtoon liittyen tehdyt hankinnat poislukien, olivat yhteensä 348 miljoonaa markkaa. Ne kohdistuivat edellä mainittua vaihtokauppaa lukuun ottamatta lähinnä kiinteistökehityshankkeisiin. Suurin investointi, noin 150 miljoonaa markkaa, oli Kämp-kortteli.

Catella Kiinteistökonsultointi Oy päivitti huhtikuussa 1999 arvionsa Aleksian kiinteistöomaisuudesta. Sen jälkeen tehdyt investoinnit huomioon ottaen Aleksian kiinteistöomaisuuden markkina-arvo ylitti katsauskauden lopussa kirjanpitoarvon runsaalla 650 miljoonalla markalla.

VUOKRAUSTOIMINTA

Aleksian kaupallisten kiinteistöjen pinta-ala on noin 790.000 neliömetriä. Niiden taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 prosenttia. Pintaalaan perustuva vuokrausaste oli 91,2 prosenttia.

Katsauskauden aikana solmittiin useita merkittäviä vuokrasopimuksia ja jatkettiin tai laajennettiin aiempia vuokrasopimuksia. Yhteensä uudet tai uudelleen neuvotellut sopimukset kattoivat pinta-alaltaan noin 170.000 neliömetriä. Uudisvuokrauksesta merkittävä osuus kohdistui Kämp-kortteliin.

4(11)

KEHITYSTOIMINTA

Aleksian kiinteistökehitystoiminnan tuloksena yleisölle avattiin Helsingin ydinkeskustassa kauppakeskus Kämp Galleria ja Hotel Kämp. Huhtikuussa avatussa kauppakeskuksessa toimii lähes 50 liikettä ja palveluyritystä, liiketilaa on yhteensä 11.500 neliömetriä. Kävijämäärä on asettunut noin 15.000 kävijään päivässä. Toukokuun lopussa aloitti toimintansa viiden tähden hotelli, Hotel Kämp. Hotellissa on 179 huonetta sekä korkealuokkaiset kokoustilat. Hotelli- ja ravintolatoiminta hoidetaan ulkopuolisin palvelusopimuksin.

Espoon Matinkylässä aloitettiin huhtikuussa Aleksian tähän asti suurimman kehitysprojektin rakennustyöt. Isoksi Omenaksi nimetyn kaupan, kulttuurin, vapaa-ajan ja julkisten palvelujen kauppakeskus muodostaa valmistuessaan myös uuden kaupunkikeskuksen Matinkylä-Olarin alueelle. Hanke on suunniteltu laajapohjaisena yhteistyönä Espoon kaupungin, Asuntosäätiön, Tielaitoksen sekä useiden alueen intressiryhmien kans-

sa. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 51.000 neliömetriä. Siitä on vuokrattu jo yli 40 prosenttia. Ison Omenan arvioidaan valmistuvan vuonna 2001.

Muut suurimmat rakenteilla olevat hankkeet ovat Helsingissä sijaitsevat toimistokiinteistöt Valimotie 21 ja syksyllä valmistuva Mikonkatu 9 sekä Aleksian osittain omistamat Vantaanportin liikekeskus Jumbo ja Kluuvin pysäköintilaitos Helsingin keskustassa.

YMPÄRISTÖOHJELMA

Aleksia valmistelee ympäristöohjelmaansa tavoitteenaan parantaa valmiuksia ja menetelmiä ympäristöasioiden ja kestävä kehityksen periaatteiden huomioon ottamiseksi. Kauppakeskusprojekti Iso Omena on mukana Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto Raklin ProGresS-ympäristöohjelmassa ja suunnitteilla oleva Helsingin Herttoniemen toimisto- ja liikekilaprojekti on mukana saman yhteisön Terve talo-teknologiaohjelmassa.

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

Aleksia aloitti liiketoimintansa vuoden 1999 alussa ja laati ensimmäisen välitilinpäätöksen kaudelta 1.1.-30.6.1999. Toiminnan kehityksen kuvaamiseksi Aleksia on laatinut ns. historialliset tuloslaskelmat ja taseet vuodelta 1998. Ne on johdettu Merita Kiinteistöt Oy:n ja sen tytäryhtiöiden tilintarkastetuista tilinpäätöstiedoista, kuten jäljempänä taulukko-osan yhteydessä selostetaan. Katsauskauden kehitystä verrataan seuraavassa näihin historiallisiin tilinpäätöstietoihin.

5(11)

TULOSKEHITYS KATSAUSKAUDEN AIKANA

Aleksian toiminnan ensimmäiseltä puolivuotiskaudelta kertyi liikevoittoa 133 miljoonaa markkaa. Se kasvoi 24 miljoonaa markkaa, eli 22 %, edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli 315 miljoonaa markkaa, joka oli 42 miljoonaa markkaa edellisvuoden vastaavia tuottoja enemmän. Kiinteistökuluja kertyi 94 miljoonaa markkaa eli vajaat 10 miljoonaa markkaa edellisvuotta enemmän. Nettovuokratuotot kasvoivat siten noin 17 prosenttia 221 miljoonaan markkaan.

Kiinteistökehitysprojektien valmistuminen kasvatti nettovuokratuottoja 13 miljoonalla markalla. Tyhjien tilojen käyttöönoton ja vuokratason nousun vaikutus kasvuun oli noin 11 miljoonaa markkaa. Loppuosa kasvusta muodostui kiinteistökannan lisääntymisestä.

Kaupallisten kiinteistöjen nettovuokratuotto laskettuna katsauskauden lopun kirjanpitoarvolle oli 6,2 prosenttia. Vastaava tuotto koko kiinteistökannalle oli 5,5 prosenttia.

Kauden muut liiketoiminnan tuotot, 13 miljoonaa markkaa, muodostuivat kiinteistöjen luovutusvoitoista.

Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut olivat noin 24 miljoonaa markkaa. Kulujen selvä kasvu vuoden 1998 vastaavaan kauteen verrattuna johtui Aleksian toiminnan aloittamisesta erillisenä yhtiönä. Kertaluonteisia kuluja koitui muun muassa oman tietohallinnon luomisesta, yhtiön osakkeiden liittämisestä arvo-osuusjärjestelmään ja päätoimipaikan muutosta omiin tiloihin.

Osana MeritaNordbankenin kiinteistöstrategian muutosta Merita Kiinteistöt teki vuonna 1998, ennen kiinteistöjen siirtämistä Aleksialle, 2,2 miljardin markan arvonalennukset Aleksian nykyiseen kiinteistöomaisuuteen. Tästä johtuen Aleksian suunnitelman mukaiset poistot katsauskaudella, 58 miljoonaa markkaa, olivat kuusi prosenttia edellisvuoden vastaavaa määrää alhaisemmat.

Kokonaan omistetun Hotelli Kämpin tilinpäätös yhdistellään Aleksian konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Hotellin toiminnan käynnistämiseen liittyvät kertaluonteiset menot, 18 miljoonaa markkaa, on kirjattu katsauskauden kuluksi.

Rahoituskulut katsauskaudelta olivat 68 miljoonaa markkaa. Pääoma- ja rahoitusrakenteen uudelleen järjestely, joka on kuvattu jäljempänä, kasvatti rahoituskuluja lähes kahdeksalla miljoonalla markalla edellisvuoden rahoituskuluihin verrattuna.

Veroina on kirjattu katsauskauden tulosta vastaava vero. Verojen jälkeen tulos oli 48 miljoonaa markkaa.

6(11)

Nettovuokratuottojen kehitys:

	1.1.- 31.3.99	1.4.- 30.6.99	1.1.- 30.6.99	1.1.- 30.6.98
Liikevaihto	153	162	315	273
Kiinteistökulut	-48	-45	-94	-84
Nettovuokratuotot	105	116	221	189

RAHOITUS

Aleksian aloittaessa toimintansa yhtiön oma pääoma oli 5,2 miljardia markkaa. Omavaraisuusaste oli 65 prosenttia. Aleksian toimiala ja kiinteistösalkun koostumus huomioon ottaen asetettiin tavoitteeksi 35-40 prosentin omavaraisuusaste.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti ylikurssirahastoa alennettiin toukokuussa palauttamalla siitä omistajalle 2,3 miljardia markkaa.

Aleksia sopi kesäkuussa MeritaNordbankenin kanssa 6,2 miljardin markan rahoituslimiitistä. Sen puitteissa nostetuilla luotoilla korvattiin aikaisempi vieras pääoma. Limiitistä oli käytössä kesäkuun lopussa 5,1 miljardia markkaa ja Aleksian omavaraisuusaste oli 36,5 prosenttia.

Rahoitus on markkinaehtoista lukuun ottamatta 1,6 miljardin markan projektirahoituserää, joka on aluksi nollakorkoista ja muuttuu vaihteittain markkinaehtoiseksi vuoden 2001 loppuun mennessä. Tehtyjen ko-

ronvaihtosopimusten jälkeen lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on 1,7 vuotta.

	Limittin erääntyminen milj. mk	Korkomaturiteetti milj. mk	Nostetut luotot Keskikorko %
1999		2.600	2,52
2000		500	0,0
2001		500	0,0
2002	600	500	4,17
2003	500	500	4,46
2004	2.000	500	4,68
2006	3.100		
Yhteensä	6.200	5.100	2,59

7(11)

MERKITTÄVÄT KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Aleksia Oyj:n hallitus päätti 24.8.1999 hakea yhtiön osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin. Listautuminen edellyttää kuitenkin omistajan päätöstä yhtiön osakkeiden myynnistä.

Elokuun lopulla solmittiin yhteistoimintasopimukset, jotka tähtäävät suunnitteilla olevan Espoon Leppävaaran liike- ja vapaa-ajankeskuksen toteuttamiseen. Keskus vastaisi laajuudeltaan Matinkylään rakenteilla olevaa Isoa Omenaa. Suunnitelman mukaan Aleksiasta tulee yksi neljästä omistajasta ja sijoittajasta. Hankkeen toteuttamispäätös voidaan tehdä Helsingin ja Espoon kaupunkien valtuustojen käsittelyn jälkeen.

NÄKYMÄT

Alan markkinakatsausten mukaan toimitilamarkkinoiden odotetaan edelleen kehittyvän myönteisesti. Myös Aleksian kiinteistökehityskohteiden valmistumisen ennakoidaan vaikuttavan positiivisesti yhtiön liiketoiminnan kehitykseen loppuvuoden aikana.

VUOSI 2000 JA EURON KÄYTTÖÖNOTTO

Aleksian taloushallinnon järjestelmät ja tietojenkäsittely-ympäristö on otettu käyttöön katsauskauden aikana, jolloin otettiin huomioon myös vuosi 2000-toimivuus. Kiinteistönpidon tietojärjestelmien muutostarpeet on kartoitettu ja tarvittavat toimenpiteet saatetaan loppuun syksyn aikana. Kustannuksiksi arvioidaan noin miljoona markkaa.

Vuonna 1999 Aleksian kirjanpitovaluutta on edelleen markka. Euromääräisen tapahtumakäsittelyn järjestelmiin aiheuttamat muutokset on saatettu loppuun katsauskauden aikana.

Aleksia Oyj:n osavuositarkastus 1.1. - 30.6.1999

Aleksia Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty hankinta-ajankohdasta alkaen hankintamenomenetelmällä. Tästä poiketen Kämp Galleria Oy ja Osakeyhtiö Kämp, joiden harjoittama toiminta poikkeaa olennaisesti Aleksian muusta liiketoiminnasta, sekä osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmää noudattaen. Käyttöomaisuus poistetaan noudattaen ennen liiketoimintasiirtoa voimassa olleita, omaisuuden taloudelliseen pitoaikaan perustuvia poistosuunnitelmia. Kirjanpidon ja verotuksen jaksotuseroista johtuvat laskennalliset verosaamiset on merkitty konsernin taseeseen.

Aleksian ensimmäinen tilikausi sisältää jakson 20.10.1998 - 31.12.1999. Seuraavassa taulukossa vuodelta 1999 esitetyt puolivuositilinpäätöksen luvut sisältävät myös ajalta 20.10.1998 - 31.12.1998 kertyneen Aleksia Oyj:n tappion 0,1 miljoonaa markkaa.

8(11)

Vuoden 1998 ns. historialliset tilinpäätökset on laadittu perustuen oletukseen, että tammikuussa 1999 tehty liiketoimintasiirrot olisi toteutettu jo 1.1.1998. Luvut on johdettu Merita Kiinteistöt Oy:n ja sen tytäryhtiöiden tilintarkastetuista tilinpäätöksistä yhdistämällä Aleksialle siirrettyyn liiketoimintaan kohdistuneet tulos- ja tase-erät sellaisina kuin ne oli yhdistelty MeritaNordbankenin konsernitilinpäätöksiin. Liikevaihto, kiinteistökulut ja poistot sekä arvonalennukset on poimittu kiinteistökohtaisesti. Aleksialle kuuluva osuus niistä Merita Kiinteistöt Oy:n tilinpäätöksiin sisältyneistä hallinto- ja liiketoiminnan muista kuluista sekä rahoituskuluista on johdettu laskennallisesti. Osuus on laskettu Aleksialle siirtyneen ja Merita Kiinteistöt -konserniin jääneen kiinteistöomaisuuden tasearvojen suhteessa. Aleksian osuus Merita Kiinteistöt Oy:n tase-eristä, joita ei kyseisenä ajankohtana voitu yksilöidysti kohdistaa Aleksialle siirtyneeseen liiketoimintaan, on merkitty Aleksian taseeseen edellä esitetyllä tavalla lasketuin suhteellisin osuuksin.

KONSERNITULOSLASKELMA	1.1. - 30.6.99 Milj.e	1.1. - 30.6.99 milj.mk	1.1. - 30.6.98 Milj.mk	1.1. - 31.12.98 milj.mk
LIIKEVAIHTO	53,0	314,9	272,6	561,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2,2	13,0		0,6
Kiinteistökulut	-15,8	-93,7	-84,0	-176,6
Henkilöstökulut	-2,4	-14,1	-12,4	-21,2
Poistot	-9,8	-58,0	-61,7	-127,8
Liiketoiminnan muut kulut	-1,7	-10,2	-5,8	-17,5
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyistä yhtiöistä	-3,2	-18,9	0,4	-2,1
LIIKEVOITTO	22,4	132,9	109,1	216,4
Rahoitustuotot ja kulut	-11,4	-67,6	-59,9	-122,5
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	11,0	65,3	49,2	93,9
Satunnaiset kulut 1)				-2 236,5
VOITTO/TAPPIO ENNEN VEROJA	11,0	65,3	49,2	-2 142,5

Välittömät verot	2)	-2,9	-17,4	-13,8	91,1
Vähemmistöosuus		0,0	0,2	7,5	23,2
Katsauskauden voitto/tappio		8,1	48,1	42,9	-2 028,3

KONSERNITASE		30.6.99	30.6.99	30.6.98	31.12.98
		Milj.e	milj.mk	milj.mk	Milj.mk

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat		1 352,0	8 038,8	9 408,0	7 908,4
Vaihtuvat vastaavat	2)	59,7	355,0	115,4	240,4
Vastaavaa yhteensä		1 411,7	8 393,8	9 523,4	8 148,8

9(11)

VASTATTAVAAA

Oma pääoma		505,4	3 005,2	6 795,8	5 257,1
Vähemmistöosuus		10,2	60,5	84,4	76,7
Pakolliset varaukset		0,1	0,5	0,4	0,5
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma		873,6	5 194,0	2 518,3	2 041,9
Lyhytaikainen vieras pääoma		22,5	133,6	124,6	772,5
Vastattavaa yhteensä		1 411,7	8 393,8	9 523,4	8 148,8

Korollinen vieras pääoma		875,1	5 203,3	2 518,3	2 728,4
Koroton vieras pääoma		20,9	124,3	124,5	86,1

- 1) Kiinteistöomaisuuden arvonalennukset, jotka tehtiin ennen kiinteistöjen siirtämistä Aleksiaan.
- 2) Sisältää ennen 31.12.1998 muodostetun laskennallisen verosäämisen 91,8 milj.mk (15,4 milj. e). Saaminen johtuu kiinteistöomaisuuden arvonalennuksista, joita ei ole vähennetty verotuksessa

KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		30.6.99	30.6.99	30.6.98	31.12.98
		Milj.e	milj. mk	milj. mk	Milj. mk

Velat, joiden vakuutena kiinnitykset

Rahalaitoslainat,		8,5	50,5	90,1	90,1
Joista vakuudeksi annetut					
Kiinnitykset	1)	22,3	132,7	211,8	211,8
Maanvuokrasopimusvelvoitteet		2,2	13,3	14,0	14,0
Joista vakuudeksi annetut					
Kiinnitykset	1)	2,2	13,3	14,0	14,0
Vakuudet muiden puolesta					
Annetut kiinnitykset	2)			260,7	260,7
Muut omat vastuusitoumukset					
Rakentamiseen liittyvät					
Velvoitteet		4,0	23,6	23,1	26,7

Yhteensä

Vakuudeksi annetut

Kiinnitykset	24,6	146,0	486,5	486,5
Muut omat vastuusitoumukset	4,0	23,6	23,1	26,7
Leasing-vastuut 3)				
Koronvaihtosopimukset				
3 vuoden kiinteä korko, nimellisarvo	84,1	500,0		
4 vuoden kiinteä korko, nimellisarvo	84,1	500,0		
5 vuoden kiinteä korko, nimellisarvo	84,1	500,0		

10(11)

- 1) Kiinteistötytäryhtiöiden velkojen sekä maanvuokrasopimusten vakuudeksi annetut kiinnitykset
- 2) Merita Kiinteistöt -yhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinnitykset
- 3) Konsernin leasing-sopimukset käsittävät vain kopiokone- ja autoleasing-sopimuksia, jotka ovat vähäisiä
- 4) Sopimukset tehty korkoriskin suojaamiseksi. Niiden käypä arvo 30.6.1999 oli -2,1 milj.mk.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT	30.6.99 e	30.6.99	30.6.98	31.12.98
Liikevoitto, % liikevaihdosta		42,2 %	40,0 %	38,6 %
Voitto ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta		20,7 %	18,0 %	16,7 %
Nettovuokrakate, % 1)		70,2 %	69,2 %	68,5 %
Nettovuokratuotto, % 2)		5,5 %	4,0 %	4,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto, % 3)		3,3 %	2,4 %	2,6 %
Oman pääoman tuotto, % 4)		2,3 %	1,0 %	1,5 %
Omavaraisuus, % 5)		36,5 %	72,2 %	65,5 %
Gearing 6)		1,7	0,4	0,5
Korkokate 7)		2,8	2,7	2,6
Bruttoinvestoinnit (milj. euro/mk) 8)	58,5	347,9	321,3	1 093,4
% liikevaihdosta		110,5 %	117,9 %	194,9 %
Henkilöstö keskimäärin 9)		83	79	79
Kiinteistöliiketoiminta		112	-	-
Hotelli- ja ravintolatoiminta				
Tulos per osake (euro/mk) 10)	0,20	1,20	1,07	2,45
Oma pääoma per osake (euro/mk) 11)	12,64	75,13	169,89	131,43
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)		40,0	40,0	40,0

- 1) Nettovuokratuotot = liikevaihto (=vuokratuotot) - kiinteistökulut
Nettovuokrakate, % = nettovuokratuotot /liikevaihto(=vuokratuotot)
- 2) Nettovuokratuotto, % = nettovuokratuotot/kiinteistöomaisuuden

- kirjanpitoarvo keskimäärin, oikaistuna vähemmistölle kuuluvilla osuuksilla
- 3) Sijoitetun pääoman tuotto, % = $(\text{tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{rahoituskulut}) / (\text{taseen loppusumma} - \text{korottomat velat})$ keskimäärin
- 4) Oman pääoman tuotto, % = $(\text{tulos ennen satunnaisia eriä-verot}) / (\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus})$ keskimäärin
- 5) Omavaraisuus, % = $(\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}) / \text{taseen loppusumma}$
- 6) Gearing = $(\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}) / (\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus})$
- 11(11)
- 7) Korkokate = $(\text{liikevoitto} + \text{poistot}) / \text{rahoituskulut}$
- 8) Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen eivät sisällä liiketoimintasiirrossa Aleksialle siirtynyttä eikä siirtoon liittyen PMA-Invest Oy:ltä hankittua omaisuutta, yhteensä 7,9 miljardia markkaa.
- 9) Lukumäärä on laskettu keskiarvona kuukausien lopussa laske-
tuista henkilökunnan lukumääristä.
- 10) Tulos per osake = $(\text{tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} + \text{vähemmistöosuus}) / \text{osakkeiden lukumäärä}$ keskimäärin. Veroina on huomioitu katsauskauden tulosta vastaava vero.
- 11) Oma pääoma per osake = $\text{oma pääoma} / \text{osakkeiden lukumäärä}$

24 elokuuta 1999

Aleksia Oyj
Hallitus

Tiedot perustuvat Aleksia Oy:n tilintarkastettuun välitilinpäätökseen.

Lisätietoja

Heikki Hyppönen, toimitusjohtaja, puh. 010 3040 201
Viri Heilala, talousjohtaja, puh. 010 3040 501
Outi Raekivi, hallintojohtaja, puh. 010 3040 551