

Suomen P. K.

O S A V U O S I K A T S A U S

1.1.-31.8.1989

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kuluvan vuoden alkupuoli on ollut kiinteistöalalla edellisen vuoden lopun suurtaarjonnan jälkeen hiljaista aikaa. Kaikki myytävissä oleva omaisuus myytiin jo viime vuonna ja kierto vilkastunee vasta kuluvan vuoden loppupuolella.

Kiinteistösijoittamista on rajoittanut myös pääoman korkea hinta, mikä asettaa uusia vaatimuksia tehtäville sijoituksille. Jämerä-Kiinteistöt Oy:n vieraan pääoman käyttö on ollut vähäistä eikä yhtiöllä ole pääoman kallistumisesta johtuvia toimintaan tai kannattavuuteen kohdistuvia riskejä.

Jämerä-Kiinteistöt Oy on alkuvuodesta hankkinut omistukseensa Kiinteistö Oy Kutomotie 6:n koko osakekannan ja myynyt Kiinteistö-osakeyhtiö Ruoholahdenkatu 4:ssä omistamansa osakkeet. Kaupat kasvattivat yhtiön kiinteistökantaa n. 7.000 m²:llä.

Jämerä-Kiinteistöt Oy on perustajaosakkaana Kolmostien Aluekeskus Oy -nimisessä yhtiössä, jonka tarkoituksena on rakennuttaa liikekeskus Riihimäen kaupunkiin uuden Helsinki — Hämeenlinna -moottoritien varteen. Liikekeskuksen laajuudeksi on suunniteltu n. 32.000 m², josta n. 12.000 m² on tarkoitus jättää sijoituskohteeksi. Jämerä-Kiinteistöt Oy:n osuus Kolmostien Aluekeskus Oy:stä on 70 %.

Yhtiön substanssiarvo on alkuvuoden aikana kasvanut 454 Mmk:aan, joka yhtiön omaisuudesta ulkopuolisen arvion mukaan jäisi jäl-

jelle heti tapahtuvan myynnin ja velkojen maksun jälkeen. Substanssiarvon kehitysnäkymät ovat lyhyellä tähtäyksellä parhaat Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 11:n osalta, mutta myös muissa konsernin yhtiöissä esiintyvä kehityspotentiaali tulee nostamaan yhtiön substanssiarvoa merkittävästi.

Rakennusvero ei vaikuta yhtiön hankkeisiin, koska uudisrakennus Vanha Talvitie 11 on pinta-alaltaan n. 3.200 m² ja Kolmostien Aluekeskuksen rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vasta vuoden 1991 alussa. Muissa yhtiön kiinteistöissä tapahtuva kehitystyö ei myöskään ole rakennusveron alaista. Rajoittaessaan merkittävästi uudistuotantoa rakennusvero tukee erityisesti sellaisten yhtiöiden toimintaa, joiden omistama kiinteistökanta on valmis. Tasapainottuva kysynnän ja tarjonnan suhde näkyy positiivisena myös substanssiarvojen kehityksessä.

Kertomusajan jälkeen on yhtiön hallitus päättänyt esittää yhtiökokoukselle sulautumista Suomen Pörssikiinteistöt Oy:öön. Fuusion tarkoituksena on parantaa yhtiöiden toimintaedellytyksiä ja luoda markkinoille voimakas kokonaisuus, jolla on mahdollisuus monipuolisemman toiminta-ajatuksen toteuttamiseen ja nopeampaan omaisuuden arvonnousuun. Muodostuva uusi kokonaisuus on selvästi markkinoiden suurin kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on erinomaiset mahdollisuudet toteuttaa dynaamista kiinteistösijoituspolitiikkaa.

Helsingissä 12.10.1989



Ilpo Saarinen
toimitusjohtaja

KONSERNIN TULOSLASKELMA

KONSERNITASE

(luvut 1.000 mk)

1.1.-31.8.89 2.12.87-
31.8.88 2.12.87-
31.12.88

Liikevaihto	13.639	6.197	22.693
Kiinteät kulut	-3.939	-1.826	-3.393
Käyttökate	9.700	4.371	19.300
Suunnitelman mukaiset poistot	-4.002	-2.773	-3.332
Konsernireservin vähennys	768		1.152
Liikevoitto	6.466	1.598	17.120
Rahoitustuotot ja -kulut	-1.809	744	2.422
Voitto rahoituserien jälkeen	4.657	2.342	19.542
Muut tuotot ja kulut	3.097	-42	-3.196
Vähemmistön osuus	10		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	7.764	2.300	16.346

(luvut 1.000 mk)

Virallinen tase
31.8.89 31.8.88 31.12.88

VASTAAVAA			
Rahoitusomaisuus	8.375	2.803	57.985
Käyttöomaisuus	465.345	430.605	446.910
Vastaavaa yhteensä	473.720	433.408	504.895
VASTATTAVAA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	21.035	20.323	82.197
Pitkäaikainen vieras pääoma	26.827	765	607
Konsernireservi	9.600	11.520	10.368
Varaukset	6.804		6.804
Vähemmistön osuus	365		
Osakepääoma	359.444	100.000	359.444
Osakeanti		298.500	
Vararahasto	39.056		39.056
Edellisen tilikauden tulos	2.825		
Kauden voitto	7.764	2.300	6.419
Vastattavaa yhteensä	473.720	433.408	504.895

KOMMENTIT VÄLITILINPÄÄTÖKSEEN 31.8.1989

KONSOLIDOINTI

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Kiinteistö Oy Kutomotie 6:n kaupassa syntynyt 35 Mmk:n konserniaktiiva on kohdistettu tontille ja rakennuksille verotusarvojen suhteessa. Suomi-Filmi Oy:n kaupassa syntynyt 31 Mmk:n konserniaktiiva on kohdistettu osakkeille.

Konserniyhtiöiden väliset saamiset ja velat sekä muut liiketapahtumat on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on tehty seuraavia yhtiökohtaisia pitoaikoja noudattaen:

	Rakennukset vuotta	Koneet ja kalusto vuotta	Muut pitkävai- kutteiset menot vuotta
Jämerä-Kiinteistöt Oy		5	5
Tomera-Invest Oy			10
Simonkatu 8	50	20	
Vanha Talvitie 11	30	5	
Kutomotie 6	30	10	
Kornetintie 6	30	20	

MUUT TUOTOT JA KULUT

Muihin tuottoihin sisältyy Kiinteistö-osakeyhtiö Ruoholahdenkatu 4:n liikehuoneiston myyntivoitto 2,8 Mmk.

VÄHEMMISTÖOSUUS

Vähemmistöosuus on Kolmostien Aluekeskus Oy:n konserniin kuulumattomien yhtiöiden 30%:n osuus.

TULOS

Konsernin tulos on laskettu ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja.

VERTAILULUVUT

Katsauskaudella 2.12.87-31.8.88 on 2,9 Mmk:n suuriset perustamis- ja emissioikulut jaksotettu viidelle vuodelle, tilinpäätöksessä 31.12.1988 kyseiset kulut on käsitelty kokonaan vuosikuluina.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

Kuukausi	ylin kurssi (mk)	alin kurssi (mk)	vaihto (kpl)
06/88	27,50	24,80	28.760
07/88	26,50	24,00	9.500
08/88	24,00	22,50	12.980
09/88	22,50	18,00	20.470
10/88	26,00	18,00	33.100
11/88	25,50	20,20	72.280
12/88	23,50	20,00	27.240
01/89	24,00	20,00	4.910
02/89	24,00	21,00	7.400
03/89	23,00	19,00	15.960
04/89	25,00	19,00	1.023.580
05/89	23,80	22,50	5.050
06/89	22,50	21,00	9.600
07/89	22,00	20,50	2.400
08/89	21,00	20,50	630

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

	Osakkeet kpl	Osuus-% lukumäärästä	Osuus-% äänistä
Kansallis-Osake-Pankki	3.982.590	22,16	31,50
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	2.900.000	16,14	29,63
Tukkukauppojen Oy	1.832.350	10,19	11,38
Instrumentarium Oy	2.000.000	11,13	7,56
Muut osakkaat	7.257.280	40,38	19,93
	17.972.220	100,00	100,00

JÄMERÄ
JÄMERÄ-KIINTEISTÖT OY

Bulevardi 12, 00120 HELSINKI
Puhelin (90) 680 1355, telefax (90) 680 1277