



**IVG IMMOBILIÈRE SAS:N**  
**LUNASTUSTARJOUS**  
**POLAR KIINTEISTÖT OYJ:N**  
**OSAKKEISTA**



IVG Immobilière SAS ("Tarjouksentekijä"), Ranskassa rekisteröity osakeyhtiö, joka kuuluu saksalaiseen IVG Immobilien AG -konserniin ("IVG-konserni"), tarjoutuu lunastamaan arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n mukaisesti ja tämän tarjousasiakirjan ("Tarjousasiakirja") mukaisin ehdoin ("Lunastustarjous") kaikki Polar Kiinteistöt Oyj:n ("Yhtiö" tai "Polar") osakkeet ("Osakkeet" tai yksittäin "Osake"), jotka eivät jo muutoin ole IVG-konsernin omistuksessa. IVG-konsernista katso tarkemmin kohta "Tarjouksentekijän ja IVG-konsernin esittely".

IVG Immobilien AG:n ("IVG Immobilien") ja Cervuctum Oy:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n, Partek Oyj:n, UPM-Kymmene Oyj:n, Wärtsilä Oyj:n ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan välillä 1.10.2003 allekirjoitetun osakekauppasopimuksen seurauksena IVG-konserni on hankkinut 71,41 prosenttia Polarin kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä. Tarjouksentekijä on lisäksi 1.10.2003 jälkeen yllä mainitun osakekaupan toteutushetken eli 31.10.2003 mennessä hankkinut markkinoilta 5,52 prosenttia Polarin kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä. Siten IVG-konsernin omistusosuus Polarin kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä oli 31.10.2003 76,93 prosenttia. IVG-konsernille on siten 31.10.2003 syntynyt arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n mukainen lunastusvelvollisuus. Tarjouksentekijä toteuttaa Lunastustarjouksella IVG-konsernille syntyneen lunastusvelvollisuuden.

Polar on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Arvopaperi- ja johdannaispörssi, selvitysyhtiö Oy:n ("Helsingin Pörssi") päälliställä.

Osakkeiden lunastushinta jokaiselta Osakkeelta, jonka osalta Lunastustarjous on tämän Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti hyväksytty, on 0,75 euroa ("Lunastushinta"). Lunastushinta maksetaan rahana.

Lunastustarjous ei ole ehdollinen, ja siten se tullaan toteuttamaan kaikkien tämän Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti lunastettavaksi tarjottujen Osakkeiden osalta.

Lunastustarjous alkaa 7.11.2003 kello 9.30 (Suomen aikaa) ja päättyy 8.12.2003 kello 16.30 (Suomen aikaa). Katso tarkemmin kohta "Lunastustarjouksen ehdot".

TIETTYJEN VALTIOIDEN LAINSÄÄDÄNTÖ SAATTA ASETTAA RAJOITUKSIA TÄMÄN LUNASTUSTARJOUKSEN TEKEMISELLE TAI TÄMÄN TARJOUSASIAKIRJAN LEVITTÄMISELLE. LUNASTUSTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN EIKÄ VÄLILLISESTI ALUEILLA, JOILLA SEN TEKEMINEN OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TÄTÄ TARJOUSASIAKIRJAA LEVITETÄ TAI VÄLITETÄ MILLÄÄN TAVALLA ALUEILLE, JOILLA TARJOUSASIAKIRJAN LEVITTÄMINEN OLISI LAINVASTAISTA TAI JOILLA LUNASTUSTARJOUS EDELLYTTÄISI MUITA KUIN SUOMEN LAIN MUKAAN EDELLYTETTYJÄ TOIMIA. TÄTÄ TARJOUSASIAKIRJAA EI MISSÄÄN OLOSUHTEISSA SAA LEVITTÄÄ YHDYSVALTOIHIN, KANADAAN EIKÄ JAPANIIN.

Tämän etusivun tiedot tulee lukea yhdessä muualla tässä Tarjousasiakirjassa, kuten erityisesti kohdassa 2, esitettyjen tarkempien tietojen kanssa.

**Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja ja Lunastustarjouksen järjestäjä:**

**PCA CORPORATE FINANCE OY**  
MEMBER OF HSH NORDBANK GROUP

**Lunastustarjouksen järjestäjä:**



## TÄRKEITÄ TIETOJA

Tämä Tarjousasiakirja on laadittu Suomen lainsäädännön, mukaan lukien arvopaperimarkkinalaki (26.5.1989/495, muutoksineen) ("AML"), sekä Rahoitustarkastuksen antamien ja soveltamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lunastustarjoukseen ja Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niitä koskevat riitaisuudet ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

Tarjousasiakirja on saatavilla suomenkielisenä. Lunastustarjouksesta laadittu erillinen markkinointiesite, joka sisältää muun ohella tämän Tarjousasiakirjan kohdassa 2 esitetyt Lunastustarjouksen ehdot, on saatavilla suomen- ja englanninkielisenä. Mikäli Tarjousasiakirjan ja markkinointiesitteen välillä on eroavaisuuksia, Tarjousasiakirja on ratkaiseva.

Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän Tarjousasiakirjan, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätöksen diaarinumero on 10/273/2003. Hyväksymispäätös on nähtävillä PCA Corporate Finance Oy:n toimitiloissa osoitteessa Eteläranta 12, 00130 Helsinki.

Kaikki tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Yhtiötä koskevat tiedot perustuvat yksinomaan Yhtiön 31.12.2002 päättyneeltä tilikaudelta julkistamaan tilinpäätökseen, Yhtiön 21.10.2003 julkistamaan osavuositarkastukseen, Yhtiön 3.11.2003 mennessä julkistamiin pörssitiedotteisiin, Yhtiön Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteritietokannasta 3.11.2003 ilmeneviin kaupparekisterimerkintöihin ja yhtiöjärjestykseen, 3.11.2003 päivättyyn Yhtiön osakasluetteloon ja muihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin.

Tarjouksentekijä tai sen johto tai Tarjouksentekijän neuvonantajat eivät millään tavalla vastaa tässä Tarjousasiakirjassa Yhtiöstä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta tai täydellisyydestä lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä sellaisina kuin ne yllä kerrotuissa asiakirjoissa ja muissa julkisesti saatavilla olevissa tiedoissa on esitetty.

Tarjousasiakirjaa ei päivitetä eikä täydennetä minkään Yhtiön tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen julkistaman taloudellisen tai muun tiedon perusteella, eikä Tarjouksentekijä tiedota erikseen tällaisen taloudellisen tai muun tiedon julkistamisesta, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

PCA Corporate Finance Oy ("PCA"), joka on Suomessa Rahoitustarkastuksen valvonnassa, toimii Tarjouksentekijän eikä kenenkään muun taloudellisenä neuvonantajana tähän Lunastustarjoukseen liittyen sekä Lunastustarjouksen järjestäjänä, eikä ole vastuussa kenellekään muulle kuin Tarjouksentekijälle Lunastustarjoukseen liittyvästä neuvonannosta.

Opstock Oy ("Opstock"), joka on OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n tytäryhtiö ja on Suomessa Rahoitustarkastuksen valvonnassa, toimii Lunastustarjouksen järjestäjänä ja lunastuspaikkana eikä ole vastuussa kenellekään muulle kuin Tarjouksentekijälle Lunastustarjoukseen liittyvästä neuvonannosta.

### **Tarjousasiakirja ja markkinointiesite ovat saatavissa seuraavista paikoista:**

Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n  
arvopaperikonttorit

PCA Corporate Finance Oy  
Eteläranta 12, 00130 Helsinki

Helsingin Arvopaperi- ja johdannaispörssi,  
selvitysyritys Oy  
HEX Gate, Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki

Lisäksi Internetissä osoitteista:

[www.osuuspankki.fi/esite](http://www.osuuspankki.fi/esite), [www.merkinta.pca.fi](http://www.merkinta.pca.fi) sekä [www.polarkiinteistot.fi](http://www.polarkiinteistot.fi)

**Tärkeitä päivämääriä:**

- 31.10.2003 Osakekauppasopimuksen mukainen osakkeiden omistusoikeuden siirtyminen ja lunastusvelvollisuuden syntyminen IVG-konsernille
- 31.10.2003 IVG-konsernin ilmoitus Polarin hallitukselle lunastusvelvollisuuden syntymisestä
- 5.11.2003 Lunastustarjouksen julkistaminen
- 7.11.2003 Lunastustarjous alkaa
- 8.12.2003 Lunastustarjous päättyy (ellei Lunastustarjousta jatketa Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti)

## TARJOUKSENTEKIJÄN JA IVG IMMOBILIENIN HALLITUSTEN VAKUUTUS

Tarjouksentekijä on laatinut tämän Tarjousasiakirjan Suomen lainsäädännön ja Rahoitustarkastuksen antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti Lunastustarjouksen tekemiseksi.

Tarjouksentekijän ja IVG Immobilienin hallitusten jäsenten parhaan tiedon ja ymmärryksen mukaan Tarjousasiakirjasta ei ole jätetty pois mitään Tarjouksentekijän ja IVG Immobilienin hallitusten jäsenten tiedossa olevaa Lunastustarjouksen edullisuuden arviointiin olennaisesti vaikuttavaa tietoa.

Kaikki Tarjousasiakirjassa esitettävät Yhtiötä koskevat tiedot perustuvat yksinomaan julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä ja IVG Immobilien eivät vastaa tässä Tarjousasiakirjassa Yhtiöstä esitetyistä tiedoista millään tavalla lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä Tarjousasiakirjassa.

Pariisissa 4.11.2003

IVG IMMOBILIÈRE SAS  
Hallitus

Bonnissa 4.11.2003

IVG IMMOBILIEN AG  
Hallitus

## TARJOUKSENTEKIJÄ JA SEN NEUVONANTAJAT

### **Tarjouksentekijä:**

IVG Immobilière SAS, (ranskalainen yhteisötunnus, RCS Paris B 412 619 140 (1997B08801))  
7, Place Vendôme, 75001 Paris, Ranska

### **IVG-konsernin emoyhtiö:**

IVG Immobilien AG (saksalainen yhteisötunnus, Amtsgericht Bonn HRB 4148)  
Zanderstrasse 5-7, 53177 Bonn, Saksa

### **Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja ja Lunastustarjouksen järjestäjä:**

PCA Corporate Finance Oy  
Eteläranta 12, 00130 Helsinki

### **Tarjouksentekijän oikeudellinen neuvonantaja:**

Asianajotoimisto Merilampi Marttila Laitasalo Oy  
Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki

### **Lunastustarjouksen järjestäjä:**

Opstock Oy  
Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki

## SISÄLLYS

<b>1. LUNASTUSTARJOUKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....</b>	<b>6</b>
1.1 Lunastustarjouksen taustaa.....	6
1.2 Arvopaperimarkkinallain mukainen lunastusvelvollisuus ja lunastustarjousmenettely .....	6
1.3 Lunastushinta ja kaupankäynti Polarin Osakkeella .....	6
1.4 Lunastustarjouksen rahoittaminen .....	9
1.5 Osakeyhtiölain mukainen lunastus .....	9
1.6 Kaupankäynnin lopettaminen Polarin osakkeilla .....	9
1.7 Suunnitelmat Polarin toiminnan jatkamisesta, varojen käytöstä sekä johdon ja henkilöstön asemasta .....	9
<b>2. LUNASTUSTARJOUKSEN EHDOT .....</b>	<b>10</b>
2.1 Lunastustarjouksen kohde.....	10
2.2 Lunastushinta ja sen määräytyminen.....	10
2.3 Lunastusaika.....	10
2.4 Lunastustarjouksen hyväksyminen .....	10
2.5 Maksuehdot ja selvitys .....	11
2.6 Ilmoitus Lunastustarjouksen tuloksesta .....	12
2.7 Omistusoikeuden siirtyminen .....	12
2.8 Varainsiirtovero ja muut kulut .....	12
2.9 Sovellettava laki ja oikeuspaikka .....	12
2.10 Muut seikat.....	12
<b>3. TARJOUKSENTEKIJÄN JA IVG-KONSERNIN ESITTELY .....</b>	<b>13</b>
3.1 IVG-konserni lyhyesti .....	13
3.2 Tarjouksentekijä lyhyesti .....	13
3.3 Omistus Yhtiössä.....	14
<b>4. POLARIN ESITTELY .....</b>	<b>15</b>
4.1 Yleistä .....	15
4.2 Osakepääoma ja omistusrakenne .....	15
4.3 Osakassopimukset ja eräät muut sopimukset .....	15
4.4 Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat .....	15
4.5 Yhtiön omistus IVG-konsernissa .....	16
4.6 Taloudellinen informaatio .....	16
4.7 Yhtiöjärjestys .....	16
<b>5. VEROTUS.....</b>	<b>17</b>
5.1 Yleistä .....	17
5.2 Luonnolliset henkilöt.....	17
5.3 Yhteisöt.....	17
5.4 Rajoitetusti verovelvolliset.....	17
5.5 Varainsiirtoverotus .....	17
<b>LIITTEET</b>	
Liite A Yhtiön tilinpäätös.....	19
Liite B Yhtiön osavuosisikatsaus .....	46
Liite C Yhtiön yhtiöjärjestys .....	53
Liite D 4.11.2003 julkaistu kutsu Yhtiön 21.11.2003 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen .....	55

## **1. LUNASTUSTARJOUKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET**

### **1.1 Lunastustarjouksen taustaa**

IVG Immobilien, jonka konserniin Tarjouksentekijä kuuluu, ilmoitti 1.10.2003 AML:n 2 luvun 9 §:n mukaisella ilmoituksella Rahoitustarkastukselle ja Polarille, että sen ja Polarin pääosakkeenomistajien Cervuctum Oy:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n, Partek Oyj:n, UPM-Kymmene Oyj:n, Wärtsilä Oyj:n ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan ("Myyjät") välillä oli samana päivänä allekirjoitettu osakekauppasopimus ("Osakekauppasopimus"), jonka perusteella IVG sitoutui ostamaan kaikki Myyjien omistamat yhteensä 128.579.392 Yhtiön osaketta 0,75 euron osakekohtaisella kauppahinnalla ("Osakekauppa"). Osakekaupan kohteena olleet osakkeet edustivat yhteensä 71,41 prosenttia Yhtiön kaikista liikkeeseenlasketuista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä. Osakekaupan toteuttamisen ehtona oli Osakekauppasopimuksen ehtojen mukaisesti muun ohella, että Osakekaupalle saadaan Suomen ja Saksan kilpailuviranomaisten luvat. Osakekauppasopimuksen ehtojen mukaisesti IVG Immobilienillä oli oikeus siirtää Osakekauppasopimus mille tahansa sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai yhtiöille.

IVG Immobilien siirsi 29.10.2003 Osakekauppasopimuksen sen ehtojen mukaisesti Tarjouksentekijälle, IVG Beteiligungs GmbH:lle ja IVG Promotion SàRL:lle, jotka kaikki ovat IVG-konserniin kuuluvia yhtiöitä. Suomen Kilpailuvirasto hyväksyi Osakekaupan 15.10.2003 ja Saksan Bundeskartellamt hyväksyi Osakekaupan 27.10.2003. Osakekaupan muidenkin toteuttamisedellytysten tultua täytetyiksi, Osakekauppa toteutettiin Helsingin Pörssissä 31.10.2003 ja Myyjiltä hankitut osakkeet siirtyivät IVG-konsernille 3.11.2003. Hankittujen Polarin osakkeiden omistusoikeus jakautuu IVG-konsernissa siten, että Tarjouksentekijä omistaa 40,00 prosenttia, IVG Beteiligungs GmbH 11,41 prosenttia ja IVG Promotion SàRL 20,00 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä (mainitut prosenttiluvut ovat likiarvoja).

Lisäksi Tarjouksentekijä on Osakekauppasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen 2.10. –31.10.2003 välisenä aikana hankkinut Helsingin Pörssissä yhteensä 9.933.039 Yhtiön osaketta 0,75 euron osakekohtaiseen hintaan.

Lunastusvelvollisuuden syntyhetkenä eli 31.10.2003 IVG-konserni omisti siten yhteensä 76,93 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä. Näistä Tarjouksentekijä omistaa 45,52 prosenttia, IVG Beteiligungs GmbH 11,41 prosenttia ja IVG Promotion SàRL 20,00 prosenttia (mainitut prosenttiluvut ovat likiarvoja). Muut IVG-konserniin kuuluvat yhtiöt tai muut AML 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tahot eivät omista Yhtiön osakkeita.

### **1.2 Arvopaperimarkkinalain mukainen lunastusvelvollisuus ja lunastustarjousmenettely**

AML:n 6 luvun 6 §:n mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kahden kolmasosan (2/3) julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön osakkeiden äänimäärästä, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain (29.9.1978/734, muutoksineen) mukaan oikeuttavista arvopapereista. AML 6 luvun 6 §:n 2 momentin mukaan edellä tarkoitettuun osakkeenomistajan ääniosuuteen luetaan muun ohella muiden sellaisten yhteisöjen, jotka toimivat yksissä tuumin osakkeenomistajan kanssa määrävän vallan käyttämiseksi yhtiössä, omistamat osakkeet.

Sen johdosta, että IVG-konsernin osuus kaikkien Yhtiön osakkeiden äänimäärästä on 31.10.2003 ylittänyt AML:n 6 luvun 6 §:ssä mainitun kahden kolmasosan (2/3) rajan ja että IVG-konsernilla siten on arvopaperimarkkinalain mukainen velvollisuus tarjoutua lunastamaan loput Yhtiön osakkeista, Tarjouksentekijä toteuttaa tällä tarjouksella IVG-konsernille syntyneen lunastusvelvollisuuden.

### **1.3 Lunastushinta ja kaupankäynti Polarin Osakkeella**

Kustakin Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti tarjotusta Osakkeesta maksettava Lunastusvastike on 0,75 euroa.

Lunastusvelvollisuuden synnyttäneessä Osakekaupassa Yhtiön osakkeista maksettu kauppahinta oli 0,75 euroa osakkeelta. Kaupan kohteena oli yhteensä 71,41 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänimäärästä. Tässä Osakekaupassa ammattimaista sijoitustoimintaa harjoittavat osapuolet ovat huolellisesti käytettävissä olevan tiedon perusteella arvioineet osakkeen hintaan vaikuttavia seikkoja ja päätyneet neuvotteluissa yllä mainittuun 0,75 euron osakekohtaiseen kauppahintaan.

### *Osakkeen markkinahinta*

Polar on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osake noteerataan pörssissä. Pörssi tarjoaa kiinteistösijoitusyhtiöille ja muille julkisesti noteeratuille yhtiöille julkisen hinnoittelupaikan, jossa osakkeen arvolle muodostuu markkinahinta. Tyypillisesti pörssissä noteerattujen kiinteistöyhtiöiden arvo on alittanut niiden tasearvon (diskontto). Diskonton suuruuteen vaikuttavat pääasiallisesti kiinteistösijoitusyhtiöiden kilpailukyky sijoituskohteena (kysyntä vs. tarjonta) suhteessa muihin sijoitusmuotoihin, suoran ja epäsuoran kiinteistömistuksen verotukselliset erot sekä yhtiön kiinteistöportfolion rakenne ja laatu. Polarin omaisuuden taseeseen merkitty osakekohtainen substanssiarvo on 21.10.2003 julkaistun tammi-syyskuun osavuosisikatsauksen mukaan 1,06 euroa, ja ilman osavuosisikatsauksen mukaista laskennallista verosaatavaa arvo on 0,92 euroa. Suhteessa Lunastushintaan tämän suuruinen diskontto on Tarjouksentekijän näkemyksen mukaan kiinteistösijoitustoimialalle tavanomainen.

Kiinteistösijoitusyhtiöiden markkinahinnan muodostukseen vaikuttaa yhtiön säännöllisen toiminnan odotettavissa oleva tulos ja kassavirta, osingonmaksukyky ja -taso, kiinteistömistusten arvo sekä liiketoiminnan ja markkinaympäristön riskit sekä näiden suhde muihin pörssissä noteerattujen yhtiöiden sekä kilpailevien omaisuusluokkien ja sijoitusmuotojen vastaaviin ominaisuuksiin.

Kiinteistön omistaminen noteeratun kiinteistösijoitusyhtiön, eli ns. epäsuoran kiinteistömistuksen kautta ja tavallinen suora kiinteistömistys eivät ole sijoittajien kannalta sijoitusmuotoina yhdenvertaisia, koska vaihtoehdot eivät ole keskenään veroneutraaleja. Epäsuoraan kiinteistömistukseen kohdistuva verotus suhteessa suoraan kiinteistömistukseen on usein kaksinkertainen, mikä alentaa suhteellisesti epäsuoran kiinteistömistuksen arvoa pörssissä verrattuna suoraan kiinteistömistukseen.

Diskonton suuruuteen vaikuttaa myös kiinteistöportfolion koko, kohteiden maantieteellinen sijainti, yksittäisten kohteiden koko ja omistusrakenne, portfolion yhtenäisyys sekä kiinteistömistusten likvidiys. Polarin kiinteistöportfolion diskonttoon vaikuttavat erityisesti portfolion hajanainen rakenne sekä yksittäisten kohteiden sijainti, koko, omistusrakenne ja näiden perusteella arvioitu, kohteisiin liittyvä riski ja likviditeetti. Lisäksi Polarin osakkeen hinnoitteluun vaikuttavat jäljempänä mainitut erityispiirteet.

### *Osakkeen kurssikehitys*

Alla on esitetty Yhtiön osakkeen kurssikehitys Helsingin Pörssin päälistalla IVG-konsernille syntyneitä lunastusvelvollisuutta edeltäneiden 5 vuoden aikana (2.11.1998 – 30.10.2003).



Yhtiön osakkeen kurssi oli viiden vuoden jakson alkaessa 2.11.1998 0,51 euroa osakkeelta. Osakkeen kurssi on ollut alimmillaan 28.12.2001 0,19 euroa ja ylimmillään juuri ennen lunastusvelvollisuuden synnyttäneen osakekauppautisen julkistamista 1.10.2003 0,82 euroa.

Yhtiön osakkeista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta ennen Polarin osakkeita koskevan kaupan julkistamista oli 1 kuukauden jaksolta 0,76 euroa, 3 kuukauden jaksolta 0,74 euroa, 6 kuukauden jaksolta 0,68 euroa ja 12 kuukauden jaksolta 0,60 euroa.

### *Polarin osakkeen hinnoitteluun vaikuttavat erityispiirteet*

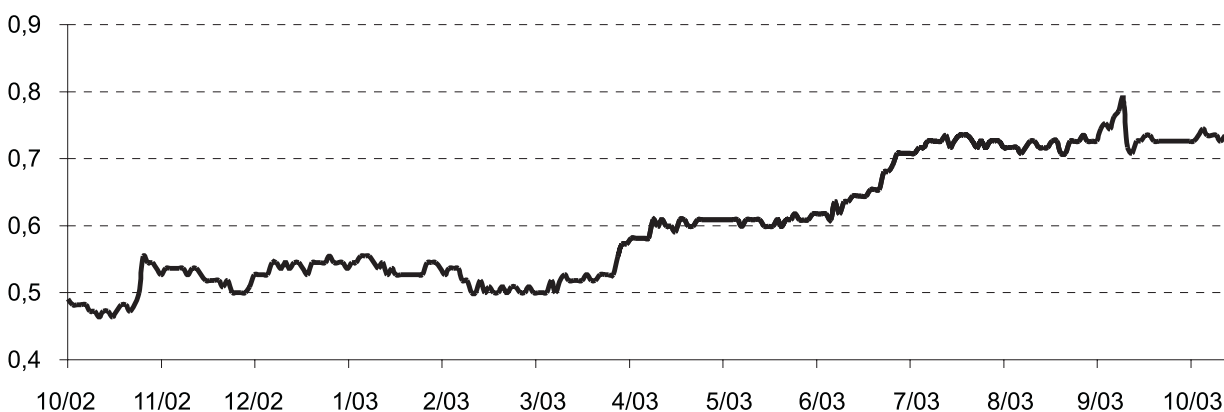
Polar toimii nykyisin kiinteistösijoittajana. Polar on toiminut myös rakennusyhtiönä vuoteen 1998 saakka, jolloin yhtiö myi rakennusliiketoimintansa. Yhtiöllä on edelleen vuonna 1998 myytyyn rakennusliiketoimintaan liittyviä vastuuta. Konsernin vuodelta 1998 laadittuun tilinpäätökseen sisältyy noin 2.186.443 euron suuruinen varaus nimeltä ”10-vuotisvastuut” (tässä mainittu euromääräinen summa on likiarvo, joka on saatu kyseisen vuoden taseessa olleesta summasta 13.100.000 markkaa) sekä noin 1.681.879 euron suuruinen varaus nimeltä ”Rakennustoiminnan lisävarovaisuus” (tässä mainittu euromääräinen summa on likiarvo, joka on saatu kyseisen vuoden taseessa olleesta summasta 10.000.000 markkaa). Vuoden 2002 tilinpäätöksessä rakennustoiminnan vastuuta koskeva varaus on 2.900.000 euron suuruinen ja ajanjaksolta 1.1.–30.9.2003 laaditussa osavuositarkastuksessa 2.500.000 euron suuruinen. Tehtyjen varausten lopullinen riittävyys selviää vasta, kun vastuut lopullisesti raukeavat (arviolta vuoteen 2008 mennessä).

Yhtiö on osavuositarkastuksessaan 1.1.–30.9.2003 todennut, että sillä on verotuksessa käyttämättömiä tappioita noin 300 Me. Yhtiö on katsauskauden ensimmäisellä vuosineljänneksellä päättänyt kirjata tappioista syntyvän verohyödyn johdosta laskennallisen verosaatavan sekä katsauskauden tuloksesta laskennallisen verokulun. Nettomääräisen verosaatavan määrä katsauskauden lopussa on 25,2 Me:a. Kirjaus perustuu erityistä varovaisuutta noudattaen tehtyyn laskelmaan lähivuosien tuloksesta ennen veroja. Kertaluonteisen kirjauksen myötä Polarin tulos vuoden 2003 alusta vuoden 2003 kolmannen vuosineljänneksen loppuun mennessä nousi 9,8 Me:sta 35,0 Me:oon. Vahvistettujen tappioiden voimassaolo ja niiden hyödynnettävyys verotuksessa on mahdollista 10 vuotta niiden syntymisen jälkeen. Laskennallisen verosaatavan lopullinen arvo riippuu muun ohella Yhtiön lähivuosien tuloskehityksestä ja tappioiden mahdollisesta vanhentumisesta.

### *AML:n mukainen hinta*

Arvopaperimarkkinalain 6 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan lunastusvastikkeena on maksettava osakkeen käypä hinta. Saman lainkohdan mukaan käypää hintaa määritettäessä on otettava huomioon lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana julkisessa kaupankäynnissä arvopaperista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettu keskiarvo ja lunastusvelvollisen itsensä tai muun arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetun henkilön, yhteisön tai säätiön samana aikana lunastettavasta arvopaperista mahdollisesti maksama sanottua keskiarvoa korkeampi hinta sekä muut erityiset olosuhteet.

Alla on esitetty Yhtiön osakkeen kurssikehitys Helsingin Pörssin päälliställä IVG-konsernille syntyneitä lunastusvelvollisuutta edeltäneiden 12 kuukauden aikana (31.10.2002–31.10.2003).



Tarjottu Lunastushinta ylittää 2,87 prosentilla arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun lunastusvelvollisuutta edeltävän 12 kuukauden aikana Yhtiön osakkeista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotetun keskiarvon, joka oli 0,73 euroa (lunastusvelvollisuuden aiheuttanut Osakekauppa mukaan lukien). Osakekauppa pois lukien Yhtiön osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskiarvo Helsingin Pörssin päälliställä vastaavana aikana oli 0,68 euroa osakkeelta ja Lunastustarjouksessa tarjottava Lunastushinta on 10,60 % yli tämän keskiarvon. Lunastushinta ylittää 25,20 prosentilla lunastusvelvollisuuden aiheuttaneen Osakekaupan julkistamista 1.10.2003 edeltävän 12 kuukauden aikana Yhtiön osakkeista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotetun keskiarvon, joka oli 0,60 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu

keskikurssi edeltävän 12 kuukauden aikana on noussut lokakuun 2003 aikana 0,60 eurosta 0,73 euroon suurelta osin sen johdosta, että Tarjouksentekijä on hankkinut Helsingin Pörssistä lisäosakkeita Lunastushinnan mukaisella 0,75 euron osakekohtaisella hinnalla kaupankäyntimäärillä, sekä toteuttanut lunastusvelvollisuuden aiheuttaneen, 71,41 % osakeenemmistöä koskeneen Osakekaupan, jotka olennaisesti ylittävät Yhtiön osakkeella 1.10.2003 edeltävän 12 kuukauden aikajaksolla käydyn keskimääräisen kaupankäyntimäärän.

Tarjouksentekijä tai muut AML:n 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tahot eivät ole lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltäneiden 12 kuukauden aikana hankkineet Yhtiön osakkeita julkisessa kaupankäynnissä tai muutoinkaan korkeampaan hintaan kuin Lunastushinta.

#### *Osakkeiden hankinta markkinoilta*

Lisäksi Tarjouksentekijä on Osakekauppasopimuksen julkistamisen jälkeen Helsingin Pörssissä toteutetuilla kaupoilla hankkinut yhteensä 5,52 prosenttia Yhtiön osakkeista 0,75 euron osakekohtaisella hinnalla.

IVG-konserni on näin ollen hankkinut Polarin pääomistajilta ja Helsingin Pörssistä kokonaisuudessaan 76,93 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä 0,75 euron osakekohtaisella hinnalla, joka ylittää 2,87 prosentilla lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana Yhtiön osakkeista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotetun keskiarvon.

#### **1.4 Lunastustarjouksen rahoittaminen**

Tarjouksentekijä rahoittaa Lunastustarjouksen IVG-konsernin sisäisillä lainajärjestelyillä.

#### **1.5 Osakeyhtiölain mukainen lunastus**

Osakeyhtiölain 14 luvun 19 §:n mukaan osakkeenomistajalla, jolla on omistuksessaan enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa (9/10) yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeus käyvistä hinnasta lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa, on oikeus myös vaatia osakkeidensa lunastamista. Osakeyhtiölaissa on säännökset lunastusmenettelystä.

Tarjouksentekijä ja IVG-konserni eivät ole tehneet päätöstä siitä, aikovatko ne ryhtyä osakeyhtiölain mukaiseen lunastusmenettelyyn, mikäli niiden osuus Yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ylittää yhdeksän kymmenesosaa (9/10).

#### **1.6 Kaupankäynnin lopettaminen Polarin osakkeilla**

Tarjouksentekijä tai IVG-konserni eivät ole tehneet päätöstä siitä, aikovatko ne arvopaperimarkkinalain 3 luvun 11 §:n ja Helsingin Pörssin sääntöjen kohdan 8.1 edellytysten täytyessä hakea Polarin osakkeella käytävän julkisen kaupankäynnin lopettamista.

#### **1.7 Suunnitelmat Polarin toiminnan jatkamisesta, varojen käytöstä sekä johdon ja henkilöstön asemasta**

Lunastustarjouksella ei ole välitöntä vaikutusta Polarin liiketoimintaan tai omaisuuteen.

Lunastustarjouksella ei ole välitöntä vaikutusta Polarin johdon tai henkilöstön työsuhteisiin.

## **2. LUNASTUSTARJOUKSEN EHDOT**

### **2.1 Lunastustarjouksen kohde**

Polarin rekisteröity osakepääoma, joka jakautuu 180.057.224 nimellisarvoltaan 0,20 euron suuruiseen osakkeeseen, on 36.011.444,80 euroa.

Tarjouksentekijä tarjoutuu AML:n 6 luvun 6 §:n mukaisesti lunastamaan kaikki Yhtiön liikkeeseenlasketut Osakkeet, jotka eivät jo ole IVG-konsernin omistuksessa, jäljempänä mainituin ehdoin.

### **2.2 Lunastushinta ja sen määräytyminen**

Kustakin Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti lunastettavaksi tarjotusta Osakkeesta maksettava Lunastushinta on 0,75 euroa. Lunastushinta maksetaan rahana.

Arvopaperimarkkinalain 6 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan lunastusvastikkeena on maksettava osakkeen käypä hinta. Saman lainkohdan mukaan käypää hintaa määritettäessä on otettava huomioon lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana julkisessa kaupankäynnissä arvopaperista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettu keskiarvo ja lunastusvelvollisen itsensä tai muun arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetun henkilön, yhteisön tai säätiön samana aikana lunastettavasta arvopaperista mahdollisesti maksama sanottua keskiarvoa korkeampi hinta sekä muut erityiset olosuhteet.

Osakekaupassa, jolla IVG-konserni on saanut omistukseensa määräysvallan Yhtiöstä, yhteensä 71,41 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä, osakkeista maksettu kauppahinta on ollut 0,75 euroa osakkeelta.

Lisäksi Tarjouksentekijä on Osakekauppasopimuksen julkistamisen jälkeen Helsingin Pörssissä toteutetuilla kaupoilla hankkinut yhteensä 5,52 prosenttia Yhtiön osakkeista 0,75 euron osakekohtaisella hinnalla. IVG-konserni on näin ollen hankkinut Polarin pääomistajilta ja Helsingin Pörssistä kokonaisuudessaan 76,93 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä 0,75 euron osakekohtaisella hinnalla, joka ylittää 2,87 prosentilla lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana Yhtiön osakkeista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotetun keskiarvon.

### **2.3 Lunastusaika**

Lunastustarjous alkaa 7.11.2003 kello 9.30 (Suomen aikaa) ja päättyy 8.12.2003 kello 16.30 (Suomen aikaa).

Tarjouksentekijä voi kuitenkin jatkaa Lunastustarjousta ilmoittamalla siitä viimeistään yllä mainittua päättymispäivää seuraavana pankkipäivänä tai, jos Lunastustarjousta on jatkettu, jatkettun Lunastustarjouksen päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Tarjouksentekijä voi jatkaa Lunastustarjousta yhteensä enintään kahdella (2) kuukaudella. Lunastustarjouksen pituus on siten enintään kolme (3) kuukautta.

Jäljempänä tässä Tarjousasiakirjassa ”Lunastusajalla” tarkoitetaan alkuperäistä ja mahdollista jatkettua Lunastustarjouksen voimassaoloaikaa yhdessä.

### **2.4 Lunastustarjouksen hyväksyminen**

Lunastustarjouksen hyväksyminen tehdään tässä kohdassa kerrotulla tavalla. Opstock vastaa Lunastustarjouksen toteuttamisesta ja siihen liittyvistä Osakkeiden kaupoista. Lunastuspaikkoina toimivat Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n arvopaperikonttorit. Lisäksi hyväksymisiä vastaanottavat myös tilinhoitajayhteisöt, jotka ovat tehneet Opstockin kanssa sopimuksen asiakkaidensa Lunastustarjoukseen liittyvien hyväksymisten vastaanottamisesta. Suomen Arvopaperikeskus Oy:n (”APK”) asiakkaiden tulee toimittaa hyväksymisensä Osuuspankkien tai Okopankki Oyj:n arvopaperikonttoriin.

Polarin osakasluetteloon 3.11.2003 merkityille osakkeenomistajille lähetetään Lunastustarjouksesta ilmoitus, joka sisältää ohjeet Lunastustarjouksen hyväksymiseksi ja johon on liitetty Lunastustarjouksen markkinointiesite. Lisäksi tilinhoitajayhteisöt ja omaisuudenhoitajat lähettävät asiakkailleen Lunastustarjoukseen liittyvän hyväksymislomakkeen toimintaohjeineen, mikäli tästä on sovittu osakkeenomistajan ja hänen tilinhoitajayhteisönsä tai omaisuudenhoitajansa välillä. APK ei kuitenkaan

lähetä hyväksymislomakkeita asiakkailleen. Hyväksymislomakkeita on saatavilla myös Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n arvopaperikonttoreista.

Lunastustarjoukseen liittyvä Tarjousasiakirja on osakkeenomistajien saatavilla Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n arvopaperikonttoreista, PCA:n toimitiloista ja HEX Gatesta sekä Internetissä osoitteista [www.osuuspankki.fi/esite](http://www.osuuspankki.fi/esite), [www.merkinta.pca.fi](http://www.merkinta.pca.fi) sekä [www.polarkiinteistot.fi](http://www.polarkiinteistot.fi).

Lunastustarjouksen hyväksymisen tulee tapahtua Lunastusaikana. Lunastustarjouksen hyväksyminen on ehdoton ja peruuttamaton myös siinä tapauksessa, että Lunastusaikaa jatketaan. Osakkeenomistaja voi hyväksyä Lunastustarjouksen ainoastaan kaikkien hyväksymislomakkeessa mainitulla arvo-osuustilillä säilyttämiensä ja omistamiensa Osakkeiden osalta. Tarjouksentekijällä on oikeus hylätä ehdollinen tai vain osaa osakkeenomistajan omistamia Osakkeita koskeva hyväksyntä.

Yhtiön osakkeenomistajan, joka haluaa hyväksyä Lunastustarjouksen, tulee palauttaa hyväksymislomake asianmukaisesti täytettynä ja allekirjoitettuna Osuuspankkien tai Okopankki Oyj:n arvopaperikonttoriin tai arvo-osuustiliään hoitavalle tilinhoitajayhteisölle näiden antamien ohjeiden mukaisesti. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Lunastusajan kuluessa huomioiden kuitenkin tilinhoitajayhteisön erikseen hyväksymismenettelystä antamat ohjeet. Osakkeenomistaja toimittaa hyväksymislomakkeen omalla vastuullaan ja hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta, kun Osuuspankkien tai Okopankki Oyj:n arvopaperikonttori tai tilinhoitajayhteisö on sen vastaanottanut.

Hyväksymällä Lunastustarjouksen osakkeenomistaja valtuuttaa hyväksymislomakkeen vastaanottavan Lunastustarjouksen järjestäjänä toimivan Opstockin tai osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavan tilinhoitajayhteisön huolehtimaan siitä, että osakkeenomistajan Osakkeet myydään Tarjouksentekijälle Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti.

Osakkeenomistaja, jonka Osakkeet on hallintarekisteröity, ja joka haluaa hyväksyä Lunastustarjouksen, tulee antaa hyväksymisensä hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Osakkeenomistaja, jonka Osakkeet ovat pantattuina tai jonka Osakkeisiin kohdistuu jokin muu Osakkeiden luovutusta koskeva rajoitus, voi hyväksyä Lunastustarjouksen ainoastaan asianomaisen pantinhaltijan tai muun oikeudenhaltijan suostumuksella. Suostumuksen hankkiminen on kyseisen osakkeenomistajan vastuulla.

Osakkeenomistaja, joka on Lunastustarjouksen ehtojen mukaan pätevästi hyväksynyt Lunastustarjouksen, ei saa myydä tai muutoin määrätä niistä Osakkeista, joiden osalta Lunastustarjous on hyväksytty.

Osakkeenomistajan, joka haluaa hyväksyä Lunastustarjouksen arvo-osuusjärjestelmään siirtämättömien Osakkeiden osalta, tulee ensin siirtää Osakkeet arvo-osuusjärjestelmään tilinhoitajayhteisön tai omaisuudenhoitajan välityksellä. Osakkeenomistajan on tässä yhteydessä luovutettava osakkeisiin liittyvät osakekirjat ja todistettava omistusoikeutensa kyseisiin Osakkeisiin.

### *Lunastustarjouksen hyväksymisen pätevyys*

Tarjouksentekijä varaa itselleen oikeuden olla hyväksymättä Osakkeita koskevan Lunastustarjouksen hyväksyntää, jonka se ei katso olevan tehdyn oikeassa muodossa. Lunastustarjouksen hyväksyntää ei pidetä pätevästi tehtynä, ennen kuin kaikki hyväksymisen puutteet ja virheellisyydet on korjattu tai niihin vetoamisesta on luovuttu. Tarjouksentekijä ei ole velvollinen ilmoittamaan Osakkeita koskevassa hyväksynnässä olevista puutteista tai virheellisyyksistä, eikä sille synny mitään vastuuta siitä, että se ei anna tällaista ilmoitusta.

## **2.5 Maksuehdot ja selvitys**

Osakkeiden, joiden osalta Lunastustarjous on Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty, myynti toteutetaan arviolta viimeistään kolmantena (3) pankkipäivänä asianmukaisesti täytetyn ja pätevästi allekirjoitetun hyväksymislomakkeen vastaanottamisesta. Hyväksymällä Lunastustarjouksen osakkeenomistaja valtuuttaa lisäksi Opstockin Lunastustarjouksen järjestäjänä kirjaamaan tarvittaessa Osakkeita koskevan luovutusrajoituksen osakkeenomistajan arvo-osuustilille Osakkeiden myyntihetken asti.

Osakkeiden myyntitoimeksianto toteutetaan Helsingin Pörssin kautta, mikäli se on Helsingin Pörssin sääntöjen mukaan mahdollista. Muussa tapauksessa myyntitoimeksianto toteutetaan Helsingin Pörssin ulkopuolella.

Myyntitoimeksiannon kohteena olevien Osakkeiden kauppojen selvitys tapahtuu ja Lunastushinta maksetaan Lunastustarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan hyväksymislomakkeessa ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kauppaa seuraavana kolmantena (3) pankkipäivänä kaupan kohteena olevien Osakkeiden luovutusta vastaan. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on muussa rahalaitoksessa kuin hänen arvo-osuustilinsä, Lunastushinta maksetaan Lunastustarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan pankkitilille arviolta viimeistään kauppaa seuraavana viidentenä (5) pankkipäivänä rahalaitosten välisen maksuliikenteen mukaisesti.

Osakkeenomistajalta ei peritä kaupasta välityspalkkiota.

## **2.6 Ilmoitus Lunastustarjouksen tuloksesta**

Tarjouksentekijä julkistaa viipymättä Lunastusajan päätyttyä Lunastustarjouksen tuloksen.

## **2.7 Omistusoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus Osakkeisiin, joiden osalta Lunastustarjous on pätevästi hyväksytty, siirtyy Tarjouksentekijälle Lunastushinnan maksua vastaan.

## **2.8 Varainsiirtovero ja muut kulut**

Tarjouksentekijä vastaa Lunastustarjouksen hyväksymisestä mahdollisesti aiheutuvasta varainsiirtoverosta (ks. kohta ”Verotus”) sekä tavanomaisista kuluista, jotka aiheutuvat Lunastustarjouksen edellyttämistä kirjauksista arvo-osuusjärjestelmään, Lunastustarjouksen mukaisten Osakkeita koskevien kauppojen toteuttamisesta tai Lunastushinnan maksusta.

Osakkeenomistaja vastaa tilinhoitajayhteisöjen, omaisuudenhoitajien, hallintarekisteröinnin hoitajien tai muiden tahojen veloittamista panttausten tai muiden Osakkeisiin liittyvien rajoitusten poistamiseen liittyvistä palkkioista lukuun ottamatta palkkioita, jotka liittyvät mahdollisiin Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti kirjattuihin luovutusrajoituksiin.

## **2.9 Sovellettava laki ja oikeuspaikka**

Lunastustarjoukseen ja Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niitä koskevat riitaisuudet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## **2.10 Muut seikat**

Kaikista muista Lunastustarjoukseen liittyvistä seikoista päättää Tarjouksentekijä.

Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia tämän Lunastustarjouksen tekemiselle tai tämän Tarjousasiakirjan levittämiseksi. Lunastustarjousta ei tehdä suoraan eikä välillisesti alueilla, joilla sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä tätä Tarjousasiakirjaa levitetä tai välitetä millään tavalla alueille, joilla Tarjousasiakirjan levittäminen olisi lainvastaista tai joilla Lunastustarjous edellyttäisi muita kuin Suomen lain mukaan edellytettyjä toimia. Tätä Tarjousasiakirjaa ei missään olosuhteissa saa levittää Yhdysvaltoihin, Kanadaan eikä Japaniin.

### 3. TARJOUKSENTEKIJÄN JA IVG-KONSERNIN ESITTELY

#### 3.1 IVG-konserni lyhyesti

IVG Immobilien on Saksassa rekisteröity julkinen osakeyhtiö. Se on yksi Euroopan suurimmista listatuista kiinteistöyhtiöistä ja sen osake on julkisen kaupankäynnin kohteena Frankfurtissa, Düsseldorfissa, Berliinissä ja Münchenissä. IVG Immobilienin osakkeen kansainvälinen ISIN-tunnus on DE0006205701.

IVG Immobilienin pääkonttori sijaitsee Saksassa osoitteessa Zanderstrasse 5-7, 53177 Bonn.

IVG-konsernin liiketoiminnan ydinalueita ovat kiinteistösijoitusten hallinnointi, kiinteistökohteiden kehittäminen ja muu varojen hallinnointi. IVG-konsernin toiminta on keskittynyt toimistokiinteistöihin, business park -alueisiin ja kauppakeskuksiin sekä logistiikkatoimintoja palveleviin kiinteistöihin suurkaupunkialueilla ja Euroopan kasvukeskuksissa.

IVG Immobilien hallinnoi noin 6 miljardin euron kiinteistösijoituksia, joista sen omassa omistuksessa 30.7.2003 tilanteen mukaan on arvoltaan 3,2 miljardin euron sijoitukset. IVG Immobilienin kehitettävänä olevien kiinteistökohteiden kokonaisvolyymi on noin 1 miljardi euroa, mistä tämän Tarjousasiakirjan päivänä jo sijoitettua pääomaa on noin 400 miljoonaa euroa. IVG-konsernilla on noin 700 työntekijää.

IVG-konsernin tarkoituksena on lisääntyvässä määrin suuntautua kiinteistösijoitusrahastojen liikkeeseenlaskuun ja hallinnointiin. Näin IVG-konserni pyrkii tarjoamaan institutionaalisille sijoittajille suorien osakesijoitusten rinnalle epäsuoran sijoittamismahdollisuuden.

IVG-konsernin liiketoiminta- ja kiinteistökohteiden kehittämisstrategian keskeiset päämäärät ovat seuraavat:

- Painopiste toimistokiinteistöissä ja kauppakeskuksissa Euroopan suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.
- Kiinteistömarkkinoiden syklisten muutosten hyödyntäminen.
- Olemassa olevan kiinteistösijoitusportfolion parantaminen.
- Kustannustehokas kiinteistökohteiden kehittäminen.

IVG-konsernilla on tällä hetkellä sijoituksia Saksassa (Bonn, Berliini, Hampuri, Hannover, Dresden, Kassel, Düsseldorf, Frankfurt, Nürnberg, München), Ruotsissa (Tukholma), Iso-Britanniassa (Lontoo), Ranskassa (Pariisi), Belgiassa (Bryssel, Antwerpen), Luxemburgissa (Luxemburg), Sveitsissä (Geneve), Italiassa (Milano), Espanjassa (Madrid, Barcelona), Portugalissa (Lissabon) ja Unkarissa (Budapest). Kolme suurinta sijoituskohdetta vuokratuotoilla mitattuna ovat Bryssel, Pariisi ja München.

#### 3.2 Tarjouksentekijä lyhyesti

Tarjouksentekijä on Ranskassa rekisteröity yksityinen osakeyhtiö (société par actions simplifiée). Tarjouksentekijän yritys- ja yhteisötunnus on RCS Paris 412 619 140. Tarjouksentekijän rekisteröity kotipaikka on Pariisi, Ranska ja sen osoite on 7, Place Vendôme, 75001 Pariisi, Ranska.

Tarjouksentekijä kuuluu IVG-konserniin, jossa se sijoittuu IVG Immobilienistä alkavaan sataprosenttisesti (100%) omistettujen tytäryhtiöiden ketjuun seuraavalla tavalla: Tarjouksentekijän sataprosenttisesti (100%) omistava emoyhtiö on ruotsalainen Asticus International AB, jonka puolestaan omistaa sataprosenttisesti (100%) ruotsalainen Asticus AB. Asticus AB:n koko osakekannan omistaa ruotsalainen IVG European Properties AB, joka on IVG Immobilienin suoraan ja sataprosenttisesti (100%) omistama tytäryhtiö.

Tarjouksentekijän toimialana on suora ja välillinen kiinteistösijoittaminen sekä kiinteistösijoitusyhtiöiden rahoitus.

### 3.3 Omistus Yhtiössä

Lunastusvelvollisuuden syntyhetkenä eli 31.10.2003 IVG-konsernin omistuksessa oli yhteensä 138.512.431 Yhtiön osaketta, mikä vastaa 76,93 prosenttia kaikista Yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista. Näistä Tarjouksentekijä omistaa 81.955.929 osaketta, mikä vastaa 45,52 prosenttia kaikista Yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista, IVG Beteiligungs GmbH omistaa 20.545.057 osaketta, mikä vastaa 11,41 prosenttia kaikista Yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista ja IVG Promotion SàRL omistaa 36.011.445 osaketta, mikä vastaa 20,00 prosenttia kaikista Yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista. Muut IVG-konserniin kuuluvat yhtiöt tai muut AML 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tahot eivät omista Yhtiön osakkeita.

Tarjouksentekijä tai muut AML:n 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tahot eivät muutoin kuin kohdissa 1.3 ja 2.2 mainitusti ole lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltäneiden 12 kuukauden aikana hankkineet Yhtiön osakkeita julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin korkeampaan hintaan kuin Lunastushinta.

## 4. POLARIN ESITTELY

### 4.1 Yleistä

Yhtiö on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälistalla (kaupankäyntitunnus ”POLKS”).

Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0112832-1. Yhtiön rekisteröity kotipaikka on Helsingin kaupunki ja sen pääkonttori sijaitsee osoitteessa Pasilanraito 5, 00240 Helsinki.

Yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa ja muuta sijoitustoimintaa sekä arvopaperikauppaa. Yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä, kiinteistöyhtiöiden osakkeita, muita osakkeita ja arvopapereita sekä käy niillä kauppaa ja harjoittaa vuokraustoimintaa. Yhtiön toimiala käsittää myös kiinteistön kehitys- ja rakennuttamistoimintaa.

### 4.2 Osakepääoma ja omistusrakenne

Yhtiön rekisteröity osakepääoma on tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä 36.011.444,80 euroa, joka koostuu 180.057.224 osakkeesta. Osakkeiden nimellisarvo on 0,20 euroa. Yhtiöllä on yksi osakelaji.

Oheisessa taulukossa on esitetty yhtiön kymmenen (10) suurinta osakkeenomistajaa ja heidän omistusosuutensa 3.11.2003.

Nimi	Osakkeita	Omistusosuus %
1. IVG Immobilière SAS	81.955.929	45,52
2. IVG Promotion SáRL	36.011.445	20,00
3. IVG Beteiligungs GmbH	20.545.057	11,41
4. Nordea Pankki Suomi Oyj / Hallintarekisteröity	8.948.079	4,97
5. Pohjola Finland Value Sijoitusrahasto	5.264.000	2,92
6. Berling Capital Oy	1.335.000	0,74
7. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	900.000	0,50
8. Tallberg Carl Johan	841.000	0,47
9. Neomarkka Oyj	800.000	0,44
10. Svenska Handelsbanken AB (publ), Filialverksamheten i Finland / Hallintarekisteröity	541.400	0,30

Yhtiön 3.11.2003 päivätyn osakasluettelon perusteella Yhtiö omistaa 85.844 Yhtiön Osaketta ja Yhtiön omistuksessa oleva Kiinteistö Oy Vilhonkatu 5 omistaa 54.087 Yhtiön Osaketta, jotka yhdessä edustavat noin 0,08 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja äänistä.

### 4.3 Osakassopimukset ja eräät muut sopimukset

Tarjouksentekijän tiedossa ei ole Yhtiön Osakkeen luovutusta tai Osakkeisiin liittyviä äänioikeuden käyttämistä koskevia sopimuksia.

### 4.4 Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Osakeyhtiölain sekä Yhtiön yhtiöjärjestyksen (Ks. Liite C) mukaisesti Yhtiön valvonta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettuina olevien osakkeenomistajien, hallituksen sekä toimitusjohtajan välille.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallituksessa tulee olla vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) varsinaista jäsentä. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä hallitukseen kuuluvat seuraavat henkilöt: Jan-Henrik Kulp (puheenjohtaja), Kari Heinistö, Ari Heiniö, Jorma Laakkonen, Raimo Lind ja Jukka Salminen. Yhtiön toimitusjohtaja on Risto Varpula.

Tarjouksentekijä on ehdottanut Yhtiön 4.11.2003 julkaisemassa kutsussa Yhtiön 21.11.2003 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen esitettävien henkilöiden valintaa Yhtiön hallitukseen (Ks. Liite D).

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT Risto Laitinen ja varatilintarkastajana KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy.

#### **4.5 Yhtiön omistus IVG-konsernissa**

Tarjouksentekijän parhaan tiedon mukaan Yhtiö tai sen tytäryhtiöt eivät omista Tarjouksentekijän tai IVG Immobilienin osakkeita tai niihin oikeuttavia arvopapereita.

#### **4.6 Taloudellinen informaatio**

Tähän Tarjousasiakirjaan sisältyy Yhtiön tilinpäätös 31.12.2002 päättyneeltä tilikaudelta (Ks. Liite A) ja Yhtiön 21.10.2003 julkistama osavuosisikatsaus (Ks. Liite B) siinä muodossa kuin Yhtiö on ne julkistanut. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla mainituissa asiakirjoissa esitetyistä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.

#### **4.7 Yhtiöjärjestys**

Tähän Tarjousasiakirjaan sisältyy Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se ilmenee Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteritietokannasta 3.11.2003 (Ks. Liite C).

Tarjouksentekijä on osakeyhtiölain 9 luvun 7 §:n mukaisesti vaatinut Yhtiön hallitukselta Yhtiön 4.11.2003 julkaisemassa kutsussa Yhtiön 21.11.2003 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen esitettyjen yhtiöjärjestyksen muutosten käsittelyä (Ks. Liite D).

## 5. VEROTUS

### 5.1 Yleistä

Seuraavassa käsitellään yleisellä tasolla Lunastustarjoukseen ja Osakkeiden verotukseen liittyviä kysymyksiä Suomen verolainsäädännön kannalta. Yhteenvedossa esitetty perustuu tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Suomessa voimassaolevaan verolainsäädäntöön ja on siten riippuvainen Suomen lainsäädännön muutoksista. Yhteenvedo ei ole tyhjentävä. Yhtiön osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään omien veroasiantuntijoidensa puoleen Lunastustarjoukseen liittyvissä veroseuraamuksia sekä sovellettavan verolainsäädännön vaikutuksia koskevista erityiskysymyksissä.

Jäljempänä esitettävä ei koske verotusta niissä tapauksissa, joissa ulkomainen osakkeenomistaja katsotaan verotuksellisesti Suomessa asuvaksi sen vuoksi, että hänellä on henkilöllisiä tai taloudellisia siteitä Suomeen tai joissa Osakkeet elinkeinotoimintaa harjoittaessa kuuluvat liikeomaisuuteen tai ovat yhtiön omistamia.

### 5.2 Luonnolliset henkilöt

Lunastustarjouksen hyväksymiseen liittyvästä Osakkeiden myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kuolinpesän pääomatulona. Vastaavasti luovutuksesta aiheutuva luovutustappio on verotuksessa vähennyskelpoista. Verovuonna 2003 luovutusvoitosta peritään veroa 29 %:n pääomatuloverokannan tai vuodelta 2003 mahdollisesti perittävän muun pääomatuloverokannan mukaan. Mikäli Osakkeiden luovutus liittyy yksityishenkilön elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, jaetaan luovutusvoitto verotettavaksi ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja pääomatulona 29 prosentin verokannan mukaan.

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä saadusta myyntihinnasta aiheutuneiden kulujen ja osakkeiden hankintahinnan yhteismäärä. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat todellisen hankintameno sijasta käyttää hankintameno-olettaa, jonka suuruus on 20 % luovutushinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään 10 vuoden ajan, 50 % luovutushinnasta. Mikäli hankintameno-olettaa sovelletaan todellisen hankintahinnan sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen. Yksityishenkilöiden elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden luovutuksesta aiheutunut tappio voidaan vähentää omaisuuden luovutusvoitosta samana ja kolmena luovutusta seuraavana vuotena. Koska luovutustappiota ei voida vähentää muista pääomatuloista kuin luovutusvoitosta, ei osakkeiden luovutuksesta syntyvää tappiota oteta huomioon laskettaessa tuloverolaissa tarkoitettua pääomatulolajin alijäämää. Luovutustappiot eivät siten vaikuta veroista vähennettävään alijäämähyvityksen suuruuteen.

Elinkeinotoiminnan tappioiden vähentäminen tapahtuu kuten alla kohdassa ”Yhteisöt” on kerrottu. Vaihtoehtoisesti elinkeinotoiminnan tappio voidaan vähentää yksityishenkilön tai kuolinpesän tappiovuoden pääomatulosta.

### 5.3 Yhteisöt

Yhteisöjen omistamien osakkeiden myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan yhteisön normaalina tulona. Elinkeinotulolähteeseen kuuluvien osakkeiden myynnistä aiheutunut tappio voidaan vähentää täysimääräisesti verotettavasta tulosta samana ja kymmenenä luovutusta seuraavana vuotena. Muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden myynnistä aiheutunut tappio voidaan vähentää vain saman tulolähteen omaisuuden luovutusvoitosta samana ja kolmena luovutusta seuraavana vuotena. Yhteisöjen verokanta molempien tulolähteiden osalta on 29 % verovuonna 2003.

### 5.4 Rajoitetusti verovelvolliset

Osakkeiden myynnistä saatava luovutusvoitto ei ole Suomessa rajoitetusti verovelvollisen veronalaista tuloa Suomesta, ellei osakkeiden katsota liittyvän Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan tai liikepaikkaan.

### 5.5 Varainsiirtoverotus

Helsingin Pörssissä tehtävistä osakkeiden kaupoista ei peritä varainsiirtoveroa. Tällaisen julkisen markkinapaikan ulkopuolella tehdyistä osakkeiden luovutuksista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 % luovutushinnasta, mikäli joko myyjä tai ostaja, tai molemmat, ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia.

Lunastustarjouksen ehtojen mukaisesti osakkeenomistaja ei ole velvollinen maksamaan Suomen varainsiirtoveroa hyväksyessään Lunastustarjouksen. Tarjouksentekijä vastaa mahdollisesta Osakkeiden lunastuksesta johtuvasta varainsiirtoverosta.

## **LIITTEET**

### **Liite A Yhtiön tilinpäätös**

Yhtiön tilinpäätös 31.12.2002 päättyneeltä tilikaudelta on liitetty tähän Tarjousasiakirjaan Liitteenä A siinä muodossa, kun Yhtiö on sen julkistanut. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla mainitussa asiakirjassa esitetyistä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä.

### **Liite B Yhtiön osavuosisikatsaus**

Yhtiön 21.10.2003 julkistama osavuosisikatsaus on liitetty tähän Tarjousasiakirjaan Liitteenä B siinä muodossa, kun Yhtiö on sen julkistanut. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla mainitussa asiakirjassa esitetyistä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä.

### **Liite C Yhtiön yhtiöjärjestys**

### **Liite D 4.11.2003 julkaistu kutsu Yhtiön 21.11.2003 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen**

**HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2002**

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittynyt pörssinoteerattu kiinteistö-sijoitusyhtiö. Pääliiketoiminta-alue Sijoituskiinteistöt käsittää pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Yhtiön kasvu ja investoinnit suunnataan jatkossa tälle liiketoiminta-alueelle. Muut liiketoiminta-alueet ovat Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, Pääkaupunkiseudun tontit, Myytävä omaisuus ja Muut sijoitukset. Niistä on tarkoitus luopua kullekin vahvistetun strategian mukaisesti.

**Liikevaihto, kannattavuus ja taloudellinen asema**

Polar Kiinteistöt -konsernin liikevaihto oli 61,9 milj. euroa (68,9 milj. e), josta vuokratuottojen osuus oli 43,3 milj. euroa (43,7 milj. e). Käyttökate oli 41,7 milj. euroa (37,8 milj. e). Liikevoitto oli 36,8 milj. euroa (30,5 milj. e), tulos rahoituserien jälkeen oli 26,1 milj. euroa (15,0 milj. e) ja tilikauden kokonaistulos 28,9 milj. euroa (25,1 milj. e). Satunnaisiin tuottoihin kirjattiin yhteensä 2,8 milj. euroa vuokravastuiden alentumisesta sekä päätyneitä varauksia.

Tulos osaketta kohden oli 0,14 euroa (0,08 e). Omapääoma/osake oli 0,86 euroa (0,70 e). Omavaraisuusaste oli 42,1 % (32,6 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,2 % (7,9 %) ja oman pääoman tuotto 18,5 % (13,2 %).

Sijoituskiinteistöjen ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotot vuonna 2002 olivat 30,4 milj. euroa (29,9 milj. e), mikä antoi 9,5 %:n (8,9 %) tuoton kiinteistökannalle. Konsernin investoinnit ja hankinnat katsauskaudella olivat yhteensä 21,0 milj. euroa (15,0 milj. e) ja myynnit 34,5 milj. euroa (59,9 milj. e).

**Liiketoiminta-alueet***Sijoituskiinteistöt*

Sijoituskiinteistöt ovat toimisto- ja liiketilakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun keskustoissa. Pääkaupunkiseudulla on kiinteistöjä 25, Tampereella ja Turussa yhteensä kolme. Vuoden 2002 aikana hankittiin lisää kolme kiinteistöä. Pinta-alaltaan toimitiloja on 206 000 m<sup>2</sup>, josta toimistotiloja on 150 000 m<sup>2</sup> ja liiketiloja 56 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen velaton tasearvo on yhteensä 301,4 milj. euroa (285,1 milj. e).

Liiketoiminta-alueen vuokraustoiminnan tulos oli 12,0 milj. euroa (7,3 milj. e) ja kokonaistulos 12,0 milj. euroa (13,0 milj. e). Nettovuokratuotot olivat 26,7 milj. euroa (25,2 milj. e). Investoinnit ja hankinnat liiketoiminta-alueella olivat kokonaisuudessaan 20,0 milj. euroa (15,0 milj. e). Katsauskaudella ei Sijoituskiinteistöissä tapahtunut myyntejä.

*Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt*

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja pinta-alaltaan yhteensä 58 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen velaton tasearvo on 33,3 milj. euroa (39,2 milj. e).

Vuokraustoiminnan tulos oli 1,5 milj. euroa (0,9 milj. e) ja myyntien tulosvaikutus oli -0,6 milj. euroa (0,0 milj. e). Liiketoiminta-alueen kokonaistulos oli 0,9 milj. euroa (0,9 milj. e). Nettovuokratuotto oli 3,7 milj. euroa (4,0 milj. e).

*Pääkaupunkiseudun tontit*

Pääkaupunkiseudun tontit ovat toimistotilatontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja maa-alueita. Tonttien tasearvo vuoden lopussa 11,6 milj. euroa (16,7 milj. e). Tontteja myytiin vuonna 2002 yhteensä 8,7 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 4,2 milj. euroa (-2,4 milj. e).

*Myytävä omaisuus*

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Myytävän omaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 10,3 milj. euroa (19,5 milj. e). Omaisuutta myytiin tilivuoden aikana

13 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 5,4 milj. euroa (2,4 milj. e).

#### *Muut sijoitukset*

Yhtiön Muita sijoituksia on yhteensä 8,5 milj. euroa (11,8 milj. e), joista kotimaisten sijoitusten osuus on 1,7 milj. euroa ja ulkomaisten 6,8 milj. euroa. Liiketoiminta-alueen tulos oli 3,6 milj. euroa (1,1 milj. e).

#### **Rahoitus**

Polar Kiinteistöt maksoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 38,8 milj. euron oman pääoman ehtoiset pääomalainat. Konsernitaseen korollisen vieraan pääoman määrä oli vuoden lopussa 200,0 milj. euroa (229,9 milj. e). Lisäksi yhtiöllä on vastattavana yhdistelemättömissä vaihto-omaisuus- ja osaomisteisissa kiinteistöosakeyhtiöissä 3,9 milj. euron (4,0 milj. e) lainat.

Konsernin likvidit varat olivat katsauskauden lopussa 2,0 milj. euroa (6,3 milj. e). Nettorahoituskulut olivat -10,7 milj.euroa (-15,5 milj. e).

Konsernin lainoista oli katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisia tai viiden vuoden korkoon sidottuja lainoja 22,5 milj. euroa. Lainoista on suojattu 30,0 milj. euroa koronvaihtosopimuksella vuoden 2003 loppuun asti sekä 70,0 milj. euroa korkokatto- ja korkolattiasopimuksella.

#### **Pakolliset varaukset**

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 8,2 milj. euroa (17,4 milj. e), josta 3,6 milj. euroa on Lahden Hansan vuoteen 2012 ulottuvaa vuokravastuuta (7,5 milj. e). Muut vuokravastuut päättyivät vuoden 2002 aikana. Vuonna 1998 myydyn rakennustoiminnan vastuista, jotka ulottuvat vuoteen 2008, on kirjattu 2,9 milj. euron suuruinen varaus (3,5 milj. e).

Yhtiötä kohtaan on vireillä 31.12.2001 päättyneeseen saneerausohjelmaan liittyvä kanne, jolle ei ole arvioitu tarvittavan pakollista varausta.

#### **Osakepääoma**

Polar Kiinteistöt Oyj:llä on 180 057 224 kappaletta 0,20 euron nimellisarvoista osaketta ja osakepääoma on 36 011 444,80 euroa.

#### **Osakkeet ja osakkaat**

Helsingin Pörssissä vaihdettiin vuonna 2002 yhteensä 31,0 miljoonaa Polar Kiinteistöt Oyj:n osaketta, mikä vastaa 17,2 % koko osakekannasta. Katsauskauden alin kaupantekokurssi oli 0,36 euroa ja ylin 0,58 euroa. Päätöskurssi 30.12.2002 oli 0,53 euroa ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 95,4 milj. euroa.

Sisäpiirirekisterin 30.12.2002 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 202 240 osaketta. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Yhtiö omisti 139 931 omia osakkeitaan. Polar Kiinteistöillä oli katsauskauden lopussa yhteensä 4 956 osakkeenomistajaa.

#### **Hallitus ja tilintarkastajat**

Varsinainen yhtiökokous 5.3.2002 vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi henkilöä. Erovuoroisista jäsenistä valittiin uudelleen kolmivuotiskaudeksi Kari Heinistö. Helena Walldénin ilmoittettua yhtiölle jättävänsä paikkansa hallituksen jäsenenä hänen tilalleen valittiin varatuomari Ari Heiniö kolmen vuoden toimikaudelle. Hallituksen jäseninä jatkoivat edelleen Jan-Henrik Kulp (toimikausi päättyy v. 2003), Jukka Salminen (v. 2004), Jorma Laakkonen (v. 2004) ja Raimo Lind (v. 2003).

Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Jan-Henrik Kulpin ja varapuheenjohtajaksi Jukka Salmisen.

Tilintarkastajaksi valittiin ekonomi Risto Laitinen, KHT, ja varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy.

## **Johto ja henkilöstö**

Konsernin toimitusjohtajana toimii Erkka Valkila ja varatoimitusjohtajana Risto Varpula. Valkila jättää tehtävänsä 15.3.2003 siirtyessään Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajaksi. Vuoden aikana keskimääräinen henkilöstön lukumäärä oli 24 (34) ja vuoden vaihteessa konsernin palveluksessa oli 21 henkilöä (27). Palkkoja maksettiin konsernissa 1,8 milj. euroa (2,2 milj. e), josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 0,3 milj. euroa (0,3 milj. e).

## **Johdon optiot**

Yhtiön hallitus on sopinut yhtiökokouksen valtuutukseen perustuvien johdolle annettavien osakeoptioiden korvaamisesta kannustepalkkiojärjestelmällä. Optioilla oli oikeus merkitä yhteensä 5,7 milj. osaketta. Järjestely on saajan kannalta taloudellisilta vaikutuksiltaan muuttumaton.

## **Valtuutukset**

Yhtiökokous 5.3.2002 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta sekä osakeannista. Valtuutuksia ei ole käytetty.

## **Näkymät**

Sijoituskiinteistöjen vuokrausasteen ennakoidaan pysyvän vuoden 2002 tasolla. Vuokraustoiminnan tuloksen ja nettovuokra-tuotto-prosentin arvioidaan paranevan. Sijoituskiinteistöjen määrää ja osuutta on tarkoitus edelleen lisätä. Myytävän omaisuuden vähennyttä sekä myynnin määrä että myyntien tulos pienenee edelliseen vuoteen verrattuna.

## **Osingonjako**

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuoden 2002 tuloksesta on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että vuodelta 2002 ei jaeta osinkoa.

## **Hallituksen esitys antivaltuutukseksi**

Hallitus esittää, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista, jolla voidaan merkitä enintään 36 miljoonaa kappaletta uusia 0,20 euron nimellisarvoisia yhtiön osakkeita. Osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa enintään 7,2 miljoonalla eurolla.

**Tuloslaskelma**

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>Liikevaihto</b>	<b>61,9</b>	68,9	<b>55,4</b>	74,3
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	<b>0,2</b>	-0,0	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>3,2</b>	5,9	<b>8,4</b>	2,0
<b>Kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut	<b>-20,2</b>	-37,2	<b>-16,3</b>	-43,4
Henkilöstökulut	<b>-2,0</b>	-2,4	<b>-1,9</b>	-2,5
Poistot ja arvonalentumiset	<b>-4,9</b>	-5,3	<b>-1,3</b>	-5,3
Liiketoiminnan muut kulut	<b>-1,4</b>	0,6	<b>-1,4</b>	0,6
	<b>-28,5</b>	-44,4	<b>-20,8</b>	-50,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>36,8</b>	30,5	<b>43,0</b>	25,6
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	<b>0,1</b>	0,1	<b>0,1</b>	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	<b>0,1</b>	0,1	<b>1,2</b>	2,5
Muut rahoitustuotot	<b>1,0</b>	0,9	<b>1,5</b>	0,8
Korkokulut	<b>-11,7</b>	-16,4	<b>-13,0</b>	-17,8
Muut rahoituskulut	<b>-0,1</b>	-0,2	<b>-0,7</b>	-0,2
	<b>-10,7</b>	-15,5	<b>-10,8</b>	-14,6
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä</b>	<b>26,1</b>	15,0	<b>32,2</b>	11,0
Satunnaiset erät	<b>2,8</b>	10,0	<b>5,8</b>	10,9
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>28,9</b>	25,0	<b>37,9</b>	21,9
Tilinpäätössiirrot	-	-	<b>0,1</b>	0,1
Välittömät verot	<b>0,0</b>	0,1	<b>0,0</b>	0,2
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>28,9</b>	25,1	<b>38,0</b>	22,2

**Tase**

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>Vastaavaa</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	6,6	7,4	3,6	4,4
Aineelliset hyödykkeet	302,6	292,2	13,4	13,6
Sijoitukset	16,3	15,6	13,1	14,1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	–	–	305,6	342,7
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	23,0	25,5	23,0	24,6
Muut sijoitukset	0,2	0,3	0,2	0,2
	<b>348,8</b>	341,1	<b>358,9</b>	399,6
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	12,1	27,3	6,3	18,2
Lyhytaikaiset saamiset	6,3	12,4	3,3	16,7
Rahoitusarvopaperit	1,1	5,1	1,1	5,0
Rahat ja pankkisaamiset	2,0	6,3	1,7	5,5
	<b>21,5</b>	51,1	<b>12,5</b>	45,5
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>370,3</b>	392,1	<b>371,4</b>	445,2
<b>Vastattavaa</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	36,0	36,0	36,0	36,0
Ylikurssirahasto	49,8	49,8	49,8	49,8
Omien osakkeiden rahasto	–	0,0	–	0,0
Käyttämättömät voittovarot	40,8	15,6	22,2	-0,0
Tilikauden voitto	28,9	25,1	38,0	22,2
Pääomalainat	–	38,8	–	57,0
	<b>155,6</b>	165,4	<b>146,1</b>	165,1
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	–	–	<b>7,2</b>	7,3
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>8,2</b>	17,4	<b>5,4</b>	13,9
<b>Vieras pääoma</b>				
Laskennallinen verovelka	–	–	–	–
Pitkäaikainen vieras pääoma	175,9	182,5	182,8	209,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	30,6	26,8	29,9	49,1
	<b>206,5</b>	209,3	<b>212,8</b>	258,9
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>370,3</b>	392,1	<b>371,4</b>	445,2

## Rahoituslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>Liiketoiminta</b>				
Liiketulos	36,8	30,5	43,0	25,6
Poistot	4,9	5,3	1,3	5,3
Muut oikaisu liikevoittoon	-14,7	4,1	-11,0	-2,3
Nettokäyttöpääoman muutos	23,6	5,7	17,7	46,0
Saadut korot	0,1	0,1	1,2	2,5
Maksetut korot	-11,7	-16,4	-13,0	-17,8
Saadut osingot	0,1	0,1	0,1	0,1
Muut rahoituserät	0,7	0,7	0,6	1,0
Satunnaiset tuotot	-	5,2	-	6,1
Maksetut verot	0,0	0,1	0,0	0,2
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>	<b>39,7</b>	<b>35,4</b>	<b>40,0</b>	<b>66,6</b>
<b>Investoinnit</b>				
Ostetut konserniyhtiöt	-	-3,0	-9,2	-3,0
Ostetut osakkuusyhtiöt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Muiden osakkeiden ostot	-1,7	-	-0,0	-
Muun käyttöomaisuuden ostot	-19,1	-19,1	-0,3	-1,9
Myydyt konserniyhtiöt	-	24,8	-	24,8
Muiden osakkeiden myynnit	2,2	0,7	0,0	0,7
Muun käyttöomaisuuden myynnit	5,7	16,8	0,1	3,0
Pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-	-7,4	-17,9	-42,0
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	2,7	0,0	12,6	1,9
<b>Investointien kassavirta yhteensä</b>	<b>-10,3</b>	<b>12,6</b>	<b>-14,7</b>	<b>-16,7</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>29,4</b>	<b>48,0</b>	<b>25,2</b>	<b>49,9</b>
<b>Rahoitus</b>				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	33,3	8,8	33,3	6,9
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-28,1	-70,1	-27,5	-69,5
Lyhytaikaisen rahoituksen vähennys/lisäys	-	-0,4	-	-
Pääomalainojen lyhennykset	-38,8	-	-38,8	-
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>-33,6</b>	<b>-61,7</b>	<b>-33,1</b>	<b>-62,6</b>
<b>Likvidien varojen vähennys/lisäys</b>	<b>-4,3</b>	<b>-13,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>-12,6</b>
<b>Likvidit varat 1.1.</b>	<b>6,3</b>	<b>24,0</b>	<b>9,5</b>	<b>22,2</b>
<b>Likvidit varat 31.12.</b>	<b>2,0</b>	<b>10,3</b>	<b>1,7</b>	<b>9,5</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

#### *Konsernitilinpäätöksen laajuus*

Konsernitilinpäätös käsittää Polar Kiinteistöt Oyj:n lisäksi ne pysyvissä vastaavissa olevat tytäryhtiöt, joissa omistettujen osakkeiden perusteella emoyhtiö suoraan tai välillisesti käyttää yli 50 prosentin äänivaltaa. Yli 50 prosenttisesti omistettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta konsernitilinpäätökseen sisältyy konsernin hallintaoikeuden mukainen osuus kiinteistöyhtiön varoista ja veloista. Ulkomaiseen toimintaan liittyvien tytäryhtiöiden yhdistely on toteutettu pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyrittäksinä yhdistellään ne yritykset, joissa konserniyhtiöiden hallitsema äänimäärä on vähintään 20 prosenttia ja enintään 50 prosenttia.

#### *Yhdistelyperiaatteet*

Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu tilinpäätökseen sisältyvien yhtiöiden keskinäiset saatavat ja velat, sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet ja sisäinen voitonjako. Keskinäinen osakeomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmän mukaan. Osakkeiden hankintamenon ollessa tytäryhtiön hankintahetken omaa pääomaa suurempi syntyy konserniaktiivaa. Konserniaktiiva kohdennetaan niihin konserniyhtiön omaisuus- ja velkaeriin, joista konserniaktiivan katsotaan johtuvan. Pysyviin vastaaviin kohdennettu konserniaktiiva poistetaan kyseisten omaisuuserien poistosuunnitelman mukaisesti.

Osakkuusyrittäykset yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyrittysten tuloksesta esitetään omana eränään tuloslaskelmassa ennen liiketoiminnan muita tuottoja.

#### *Muutokset konsernirakenteessa*

Tilikauden aikana hankittiin KOy Nova, KOy Teerikukko ja KOy Plaza Forte yhtiöiden koko osakekanta konsernin omistukseen. OK-Maanrakennus Oy, KOy Hagströminkulma ja Espoon Sosiaalinen Asuntotuotanto Oy purettiin ja Py-Investointi Oy sekä KOy Helsingin Kansakoulukatu 3 sulautuivat emoyhtiöön. Tilikauden aikana konsernista poistuivat myyntien kautta KOy Hatanpään Valtatie 44, KOy Jyväskylän Väinönkeskus ja KOy Hollolan Liikekeskus. Yhdisteltäviin yhtiöihin lisättiin tilikauden aikana KOy Vantaanportin Liiketilat.

#### *Vertailukelpoisuus edelliseen vuoteen*

Konsernin ja emoyhtiön liiketoiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Konsernin omistamia emoyhtiön osakkeita ei ole kirjattu taseeseen varoina aikaisemmasta käytännöstä poiketen.

#### *Tuloutusperiaatteet*

Liikevaihtoa laskettaessa on myyntituotoista vähennetty myynnin välilliset verot ja muut myynnin oikaisuerät. Vuokrat on tuloutettu liikevaihtoon suoriteperusteisesti. Myynnit on tuloutettu niiden luovutuksen yhteydessä.

#### *Liiketoiminnan muut tuotot*

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetään muun muassa pysyvien vastaavien myyntikatteet.

#### *Eläkekulut ja henkilöstön eläketurva*

Eläkemenot kirjataan kuluksi suoriteperiaatteen mukaisesti. Eläketurva mahdollisine lisäetuineen on vakuutettu vakuutusyhtiöissä.

#### *Tuloverot*

Tilikauden ja aikaisempien tilikausien vero kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tuloslaskelman veroihin.

### *Laskennalliset verovelat ja -saamiset*

Kertyneistä tilinpäätössiirroista on laskettu laskennallinen verovelka. Emoyhtiön vahvistetuista tappioista ja pakollisista varauksista johtuvaa laskennallista verosaatavaa on varovaisuutta noudattaen kirjattu määrä, joka vastaa verovelkaa.

### *Arvostus- ja jaksotuseriaatteet*

#### **Käyttöomaisuus ja sijoitukset**

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla. Arvostuksessa on huomioitu markkinoilta saatavissa oleva tieto ja kohteista saatava tuoton taso.

Kirjanpidossa tehtyjen kokonaispoistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen erotus on esitetty erillisyyhtiön tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu arvioidun taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 – 10 vuotta tasapoisto
Rakennukset	1,5 % jäännösarvopoisto
Koneet ja kalusto	5,0 % – 25 % menojäännöksestä/hankintamenosta

#### **Korjaus- ja perusparannusmenot**

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisärakentamismenoihin on kirjattu erät, jotka nostavat rakennuksen tasoa.

Ylläpitokuluihin kirjatut vuosikorjaus- ja huoltokulut ovat kuluja, joiden avulla rakennus pyritään pitämään entisen tasoisena.

#### **Vaihto-omaisuus**

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenuun tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

#### **Rahoitusomaisuus**

Rahavarat ja lyhytaikaiset myynti- ja lainasaamiset esitetään hankintamenon suuruisena tai sitä alemman käyvän arvon mukaisena.

#### **Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat**

Valuuttamääräiset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän Euroopan Keskuspankin noteeraamiin keskikursseihin.

Kaikki valuuttakurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

#### **Johdannaissopimukset**

Konsernissa käytetään korkojohdannaisia korkoriskiltä suojautumiseen. Johdannaisia ei käytetä kaupankäyntitarkoituksessa. Käytettyjä johdannaissopimuksia ovat korko-optiot, joilla suojaudutaan olennaisilta markkinakorkojen muutoksilta. Ostetuista optioista maksetut preemiot ja asetetuista optioista saadut preemiot, sekä näiden arvonmuutos jaksotetaan suojattavan erän voimassaoloajalle ja kirjataan nettomääräisinä rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Korko-optioiden käypä arvo määritetään ulkopuolisten laskemien markkina-arvojen perusteella.

**TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	42,5	43,7	40,7	41,4
Muut myyntituotot	19,4	25,2	14,7	32,9
	<b>61,9</b>	68,9	<b>55,4</b>	74,3
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1,4	5,9	1,9	-0,2
Muut	1,9	0,0	6,6	2,2
	<b>3,2</b>	5,9	<b>8,4</b>	2,0
<b>3. Liiketoiminnan kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana	7,8	-11,0	7,3	-21,1
Varastojen muutos	-15,3	-6,9	-11,9	-4,3
Ulkopuoliset palvelut ja hoitokulut	-12,7	-19,3	-11,7	-18,1
	<b>-20,2</b>	-37,2	<b>-16,3</b>	-43,4
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Muut palkat	-1,5	-1,9	-1,4	-1,9
	<b>-1,8</b>	-2,2	<b>-1,7</b>	-2,2
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Muut henkilösivukulut	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
	<b>-0,2</b>	-0,2	<b>-0,2</b>	-0,4
Liiketoiminnan muut kulut	-1,4	0,6	-1,4	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-23,6</b>	-39,0	<b>-19,6</b>	-45,4
<b>Henkilöstö keskimäärin</b>	<b>24</b>	34	<b>24</b>	32

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>4. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset</b>				
<b>Poistot aineettomista hyödykkeistä</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	<b>-1,2</b>	-1,1	<b>-1,0</b>	-1,0
<b>Poistot aineellisista hyödykkeistä</b>				
Rakennukset	<b>-3,3</b>	-3,5	<b>-0,1</b>	-0,2
Koneet ja kalusto	<b>-0,5</b>	-0,5	<b>-0,2</b>	-0,1
	<b>-3,7</b>	-3,9	<b>-0,3</b>	-0,3
<b>Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset</b>				
Pitkäaikaiset sijoitukset	<b>0,0</b>	-0,3	<b>0,0</b>	-4,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-4,9</b>	-5,3	<b>-1,3</b>	-5,3

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % – 33,3 % tasapoisto
Rakennukset	1,5 % menojäännöksestä/hankintamenosta
Koneet ja kalusto	5,0 % – 25,0 % menojäännöksestä/hankintamenosta

Kirjanpidossa tehtyjen kokonaispoistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen erotus on tuloslaskelmassa esitetty tilinpäätössiirtona ennen vapaaehtoisten varausten muutosta. Kertynyt poistoero on esitetty omana eränään taseen vastattavissa varausten ryhmässä. Poistoero ei aiheuta laskennallista verovelkaa, koska yhtiöllä on vahvistettuja tappioita.

Tytäryhtiöiden konserniliikearvo on kohdistettu käyttöomaisuuserille ja sen poisto on tehty noudattaen ao. käyttöomaisuuserien suunnitelman mukaisten poistojen laskentaperiaatetta.

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	<b>0,1</b>	0,1	<b>0,1</b>	0,1
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	–	–	1,1	2,4
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	<b>0,1</b>	0,1	<b>1,2</b>	2,5
<b>Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä</b>				
	<b>0,2</b>	0,2	<b>1,3</b>	2,6
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Muilta	0,8	0,9	1,5	0,8
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1,0</b>	1,1	<b>2,8</b>	3,4
<b>Muut rahoituskulut</b>				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0,2	-0,9	0,2	-0,9
Muut	–	–	-0,9	0,7
	<b>0,2</b>	-0,9	<b>-0,7</b>	-0,2
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille	–	–	-1,5	-2,7
Muulle	-11,9	-15,7	-11,5	-15,2
	<b>-11,9</b>	-15,7	<b>-13,0</b>	-17,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-10,7</b>	-15,5	<b>-10,8</b>	-14,6
<b>Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoa</b>				
	<b>0,2</b>	0,0	<b>1,1</b>	0,0
<b>6. Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Saadut konserniavustukset	–	–	2,9	7,5
Pakollisten varausten purku	2,8	–	2,8	–
Myydyn rakennustoiminnan lisäkauppahinta	–	6,6	–	–
Vaihtovelkakirjalainan järjestely	–	4,8	–	4,8
Ulkomaisesta toiminnasta saatu korvaus	–	0,6	–	0,6
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Ulkomaisten saamisten arvonalennus	–	-2,0	–	-2,0
<b>Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>2,8</b>	10,0	<b>5,8</b>	10,9

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001

**7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan**

Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.

**8. Välittömät verot**

Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1	<b>0,0</b>	0,2
	0,0	0,1	<b>0,0</b>	0,2

## TASEEN LIITETIEDOT

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>9. Pysyvät vastaavat</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	2,5	2,4	0,0	0,0
Lisäykset tilikaudella	0,2	0,1	-	0,0
Vähennykset tilikaudella	-0,0	-0,1	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	2,6	2,5	0,0	0,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-	-0,0	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	12,6	14,8	11,5	13,5
Lisäykset tilikaudella	0,4	3,7	0,4	3,7
Vähennykset tilikaudella	-1,1	-5,9	-1,0	-5,7
Hankintameno 31.12.	11,9	12,6	11,0	11,5
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,9	-7,6	-7,4	-7,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	15,0	17,2	11,6	13,6
Lisäykset	0,6	3,8	0,4	3,7
Vähennykset tilikaudella	-1,2	-6,0	-1,0	-5,7
Hankintameno 31.12.	14,5	15,0	11,0	11,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,9	-7,6	-7,4	-7,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	78,2	92,6	5,6	5,1
Lisäykset tilikaudella	2,6	2,3	-	1,2
Vähennykset tilikaudella	-0,3	-16,7	-	-0,7
Hankintameno 31.12.	80,4	78,2	5,6	5,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-11,4	-11,4	-0,9	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>69,0</b>	<b>66,8</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	280,5	338,2	13,4	13,9
Lisäykset tilikaudella	14,7	30,8	-	-
Vähennykset tilikaudella	-7,2	-88,5	-	-0,5
Hankintameno 31.12.	288,0	280,5	13,4	13,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-65,0	-61,8	-5,2	-5,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>223,1</b>	<b>218,8</b>	<b>8,1</b>	<b>8,3</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	20,9	23,1	8,4	8,3
Lisäykset tilikaudella	3,7	0,9	0,1	0,3
Vähennykset tilikaudella	-0,4	-3,1	-0,2	-0,2
Hankintameno 31.12.	24,3	20,9	8,3	8,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-13,8	-14,3	-7,8	-7,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10,5</b>	<b>6,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	379,7	454,0	27,3	27,3
Lisäykset tilikaudella	21,0	34,0	0,1	1,4
Vähennykset tilikaudella	-7,9	-108,4	-0,2	-1,4
Hankintameno 31.12.	392,7	379,7	27,3	27,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-90,1	-87,4	-13,9	-13,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>302,6</b>	<b>292,2</b>	<b>13,4</b>	<b>13,6</b>
<b>Sijoitukset</b>				
<b>Konserniyritykset</b>				
Osakkeet 1.1.	-	-	286,5	290,2
Lisäykset tilikaudella	-	-	9,2	31,3
Vähennykset tilikaudella	-	-	-20,8	-35,1
Osakkeet 31.12.	-	-	275,0	286,5
Lainasaamiset 1.1.	-	-	143,9	163,9
Lisäykset tilikaudella	-	-	15,7	20,5
Vähennykset tilikaudella	-	-	-33,1	-40,5
Lainasaamiset 31.12.	-	-	126,6	143,9
Arvonlennukset 1.1.	-	-	-87,8	-87,8
Lisäykset tilikaudella	-	-	-8,2	-
	-	-	-96,0	-87,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,6</b>	<b>342,7</b>
<b>Omistusyhteisyrietykset</b>				
Osakkeet 1.1.	23,1	4,2	26,3	7,4
Lisäykset tilikaudella	0,1	19,2	0,1	19,2
Vähennykset tilikaudella	-0,9	-0,3	-0,0	-0,2
Osakkeet 31.12.	22,3	23,1	26,4	26,3
Lainasaamiset 1.1.	1,7	1,7	1,7	1,7
Vähennykset tilikaudella	-1,7	-	-1,7	-
Lainasaamiset 31.12.	-	1,7	-	1,7
Arvonlennukset	0,7	0,7	-3,4	-3,4
	0,7	0,7	-3,4	-3,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>23,0</b>	<b>25,5</b>	<b>23,0</b>	<b>24,6</b>
<b>Muut sijoitukset</b>				
Osakkeet 1.1.	6,7	23,9	6,5	18,7
Lisäykset tilikaudella	1,8	1,2	0,0	6,3
Vähennykset tilikaudella	-0,1	-18,4	-0,1	-18,4
Osakkeet 31.12.	8,4	6,7	6,5	6,5
Lainasaamiset 1.1.	51,3	121,4	50,0	120,3
Lisäykset tilikaudella	-	6,1	-	6,0
Vähennykset tilikaudella	-36,3	-76,1	-36,3	-76,3
Lainasaamiset 31.12.	15,1	51,3	13,7	50,0
Arvonlennukset	-42,2	-116,1	-42,2	-116,1
Vähennykset tilikaudella	35,3	73,9	35,3	73,9
	-6,9	-42,2	-6,9	-42,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>16,6</b>	<b>15,9</b>	<b>13,3</b>	<b>14,4</b>

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>10. Vaihtuvat vastaavat</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Keskeneräiset työt	0,8	1,1	0,8	1,1
Maa-alueet ja kiinteistöt	2,4	4,2	1,6	3,2
Osakkeet	8,9	22,1	3,9	14,0
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>12,1</b>	<b>27,3</b>	<b>6,3</b>	<b>18,2</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	1,4	4,3	1,3	3,6
Lyhytaikaiset lainasaamiset	4,0	6,2	1,0	4,2
Siirtosaamiset	0,5	1,3	0,5	1,1
Muut saamiset	0,5	0,7	0,5	7,8
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>6,3</b>	<b>12,4</b>	<b>3,3</b>	<b>16,7</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	–	–	0,1	0,0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	–	–	0,0	0,1
Siirtosaamiset	–	–	0,4	0,8
Muut saamiset	–	–	0,2	7,3
	–	–	0,6	8,2
<b>Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä</b>				
Myyntisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut korkotuotot	0,0	0,1	0,4	0,6
Investointien alv-saatava	0,1	0,6	–	–
Muut	0,3	0,5	0,2	0,5
	0,5	1,3	0,5	1,1

#### Rahallainat yhtiön johdolle

Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.2002 rahallainaa emoyhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>11. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	36,0	151,4	36,0	151,4
Osakepääoman alennus	-	-115,4	-	-115,4
Vaihtovelkakirjalaina osakepääomaksi	-	0,0	-	0,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>36,0</b>	<b>36,0</b>	<b>36,0</b>	<b>36,0</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	49,8	50,0	49,8	50,0
Katettu aikaisempia tappioita	-	-0,2	-	-0,2
Vaihtovelkakirjalainan emissio	-	0,1	-	0,1
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>49,8</b>	<b>49,8</b>	<b>49,8</b>	<b>49,8</b>
Vararahasto 1.1.	-	0,0	-	0,0
Katettu aikaisempia tappioita	-	-0,0	-	-0,0
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0
Lisäys/vähennys	-0,0	0,0	-0,0	0,0
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	40,7	-99,1	22,2	-115,7
Siirto osakepääomasta	-	115,4	-	115,4
Siirto vararahastosta	-	0,0	-	0,0
Siirto ylikurssirahastosta	-	0,2	-	0,2
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-	-0,0	-0,0	-0,0
Muut muutokset	0,1	-0,9	-	0,0
Tilikauden tulos	28,9	25,1	38,0	22,2
<b>Kertyneet voitot 31.12.</b>	<b>69,7</b>	<b>40,7</b>	<b>60,2</b>	<b>22,2</b>
Pääomalainat 1.1.	38,8	43,9	57,0	108,4
Vähennykset	-38,8	-4,9	-57,0	-51,3
Osakepääomaan	-	-0,0	-	-0,0
Ylikurssirahastoon	-	-0,1	-	-0,1
<b>Pääomalainat 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>38,8</b>	<b>-</b>	<b>57,0</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>155,6</b>	<b>165,4</b>	<b>146,1</b>	<b>165,1</b>
<b>Laskelma jakokelpoisista varoista</b>				
Kertynyt tulos	40,8	15,6	22,2	-0,0
Tilikauden tulos	28,9	25,1	38,0	22,2
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-11,4	-12,1	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>58,3</b>	<b>28,6</b>	<b>60,2</b>	<b>22,2</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Määrä	139 931	139 931	85 844	24 148
Nimellisarvo	0,20	0,20	0,20	0,20
Osuus osakepääomasta	0,001 %	0,001 %	0,000 %	0,000 %
Osuus äänistä	0,001 %	0,001 %	0,000 %	0,000 %

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>12. Pääomalainat</b>				
<b>Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat</b>				
Lainoista maksamatta	–	3,8	–	17,0
<b>Vaihdeettava pääomalaina</b>				
Lainasta maksamatta	–	35,1	–	40,0
<b>Pääomalainat konserniyhtiöille</b>				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	–	–	–	13,2
Vaihdeettava pääomalaina	–	–	–	5,0
<b>13. Pakolliset varaukset</b>				
Rakennustoiminnan vastuut	<b>2,9</b>	3,8	<b>0,0</b>	0,3
Kunnallistekniikan varaukset	<b>0,1</b>	0,6	<b>0,1</b>	0,6
Vuokravastuut	<b>3,6</b>	7,5	<b>3,6</b>	7,5
Saastuneiden maiden puhdistamisvaraus	<b>0,6</b>	2,7	<b>0,6</b>	2,7
Asuntorakennuttamisen vastuut	<b>1,0</b>	1,1	<b>1,0</b>	1,1
Tonttien kehityskuluvaraus	–	1,7	–	1,7
Muut pakolliset	–	0,0	–	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>8,2</b>	17,4	<b>5,4</b>	13,9

#### 14. Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta.

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Joukkovelkakirjalainat	8,4	16,9	8,4	30,4
Lainat rahoituslaitoksilta	167,4	165,3	163,3	160,6
Eläkelainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,1	0,3	11,1	18,9
<b>Yhteensä</b>	<b>175,9</b>	<b>182,5</b>	<b>182,8</b>	<b>209,8</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen</b>				
Rahalaitoslainat	23,5	26,1	23,4	25,9
<b>Velat konserniyhtiöille</b>				
Joukkovelkakirjalaina	–	–	–	13,5
Muut pitkäaikaiset velat	–	–	11,1	18,7
<b>Joukkovelkakirjalaina</b>				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	16,9	25,3	16,9	45,6
Korko	1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisättyinä 2 prosenttiyksikön marginaalilla Korko maksetaan vuonna 1998 10 %:n lainapääomalle vuonna 1999 40 %:n lainapääomalle vuonna 2000 70 %:n lainapääomalle vuodesta 2001 koko lainapääomalle			
Lyhennykset	10 % vuonna 2001 30 % vuonna 2002 30 % vuonna 2003 30 % vuonna 2004			

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>16. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Joukkovelkakirjalainat	8,4	8,4	8,4	15,2
Lainat rahoituslaitoksilta	15,7	4,1	15,1	3,4
Eläkelainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Saadut ennakot	1,4	5,4	1,4	5,3
Ostovelat	1,2	1,8	1,2	1,3
Siirtovelat	2,4	4,5	2,4	4,9
Muut lyhytaikaiset velat	1,4	2,6	1,4	18,9
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	<b>26,8</b>	<b>29,9</b>	<b>49,1</b>
<b>Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille</b>				
Joukkovelkakirjalainat	–	–	–	6,7
Ostovelat	–	–	0,1	0,1
Siirtovelat	–	–	0,2	0,9
Muut lyhytaikaiset velat	–	–	–	16,5
	–	–	0,3	24,2
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut rahoituskulut	1,4	3,1	1,6	3,9
Henkilöstökulut	0,5	0,5	0,2	0,5
Muut	0,5	0,9	0,7	0,5
	2,4	4,5	2,4	4,9

## Muut liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
<b>17. Vastuositoumukset</b>				
<b>Annetut pantit</b>				
Omista sitoumuksista	<b>152,1</b>	210,2	<b>276,7</b>	339,2
josta osakkeita	<b>80,1</b>	87,4	<b>208,3</b>	220,0
saamisia	<b>71,6</b>	122,5	<b>68,1</b>	118,9
talletuksia	<b>0,4</b>	0,4	<b>0,3</b>	0,3
<b>Annetut kiinnitykset</b>				
Omista sitoumuksista	<b>168,2</b>	178,1	<b>22,1</b>	21,9
<b>Annetut takaukset</b>				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	<b>3,9</b>	–	<b>3,9</b>	3,9
Osakkuusyhtiöiden puolesta	–	3,4	–	3,4
Muiden yhtiöiden puolesta	<b>0,3</b>	0,5	<b>0,3</b>	0,5
Velat, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	<b>183,3</b>	173,3	<b>178,6</b>	167,9
<b>Muut vastuositoumukset</b>				
Korkojohdannaiset				
Ostetut korko-optiot				
Nimellisarvo	<b>70,0</b>	70,0	<b>70,0</b>	70,0
Markkina-arvo	<b>0,0</b>	0,2	<b>0,0</b>	0,2
Myydyt korko-optiot				
Nimellisarvo	<b>70,0</b>	70,0	<b>70,0</b>	70,0
Markkina-arvo	<b>-1,0</b>	-1,2	<b>-1,0</b>	-1,2
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	<b>30,0</b>	30,0	<b>30,0</b>	30,0
Markkina-arvo	<b>-0,5</b>	-0,5	<b>-0,5</b>	-0,5

## KÄYTTÖMAISUUSOSAKKEET

Yhtiö	Konsernin Emoyhtiön omistus- omistus- osuus, % osuus, %		Yhtiö	Konsernin Emoyhtiön omistus- omistus- osuus, % osuus, %	
-------	---	--	-------	---	--

### Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt

#### Kotimaiset

Ferenda Oy	100	100
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100
Polar-International Oy	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100
Polar-Yhtymä Oy	100	100
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100
KOy Helsingin Vuorikatu 20	100	100
KOy Hollolan Ostospaikka	100	100
KOy Jämsän Forum	54	54
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	100
KOy Kalustaja	100	100
KOy Kilometri	100	100
KOy Kilon Helmi	100	100
KOy Kilon Timantti	100	100
KOy Kivikukkaro	100	100
KOy Kornetintie 6	100	100
KOy Kuopion Satama 4	100	100
KOy Kutomotie 6	100	100
KOy Lappenrannan Lentäjätie 17-19	100	100
KOy Larvalankatu 13	100	100
KOy Lastupolku	100	100
KOy Malmin Kauppatie 8	100	100
KOy Niittylänpolku 16	100	100
KOy Nova	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	100
KOy Pasilanraitio 5	80	80
KOy Pitkänsillankatu 1-3	100	100
KOy Plaza Forte	100	100
KOy Satomalmi	88	88
KOy Scifin Alfa	100	100
KOy Seinäjoen Kino	90	90

KOy Sinimäentie 10	77	77
KOy Sisustaja	100	100
KOy Solartalo 2001	100	100
KOy Solartalo 2002	100	100
KOy Solartalo 2003	100	100
KOy Solartalo 2004	100	100
KOy Solartalo 2005	100	100
KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	100
KOy Tampereen Hatanpää	100	100
KOy Tampereen Suvantokatu	100	100
KOy Tapiontuuli	100	100
KOy Teerikukkonuja	100	100
KOy Turun Kalevantie 25	100	100
KOy Valkeakosken Torikatu 2	100	100
KOy Vallilan Solar 1	100	100
KOy Vallilan Solar 2	100	100
KOy Vallilan Solar 3	100	100
KOy Vallilan Solar 4	100	100
KOy Vanha Talvitie 11	100	100
KOy Vantaanportin Liiketilat	100	100
KOy Viinikan Kauppakeskus	100	100
KOy Vilhonkatu 5	100	100
KOy Ässätaalo 2001	100	100

#### Ulkomaiset

International Park Partner Inc.	100	100
Polar Holding Inc.	100	100
Polar Property Development Inc.	100	100
S + T Bau trading GmbH	100	100

Yhtiö	Konsernin Emoyhtiön omistus- omistus- osuus, % osuus, %	
-------	---	--

#### Osuudet omistusyhteisyrityksissä

International Park Associated LLC	50	
Koskikeskuksen Huolto Oy	49	
KOy F-Medi	22	22
KOy Valkeakosken Liikekeskus	25	25
KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	21
Polar-BEK Company	49	

Osakeyhtiölain edellyttämä täydellinen luettelo konsernin omistamista käyttöomaisuusosakkeista sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin.

## KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>2002</b>	2001	2000	1999	1998
Liikevaihto, M€	<b>61,9</b>	68,9	96,9	104,6	241,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, M€	<b>3,2</b>	5,9	8,3	2,6	12,2
Liiketulos, M€	<b>36,8</b>	30,5	-40,2	16,7	-3,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€	<b>26,1</b>	15,0	-55,9	2,7	-19,5
Satunnaiset tuotot ja kulut, M€	<b>2,8</b>	10,0	–	–	–
Tulos ennen veroja, M€	<b>28,9</b>	25,0	-55,9	2,7	-19,5
<b>Tase</b>					
Pysyvät vastaavat	<b>348,8</b>	341,1	384,1	433,5	413,1
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	<b>20,7</b>	47,2	74,0	128,2	222,2
<b>Vastaavaa, M€ *)</b>	<b>369,5</b>	388,3	458,1	561,6	635,2
Oma pääoma	<b>155,5</b>	126,6	102,3	202,1	202,0
Pääomalainat	–	38,8	43,9	43,9	0,0
Vähemmistöosuus	–	–	–	–	–
Varaukset ja kertynyt poistoero	–	–	–	–	21,9
Pakolliset varaukset	<b>8,2</b>	17,4	21,5	20,1	19,0
Pitkäaikainen vieras pääoma					
– koroton	<b>0,0</b>	0,0	0,0	2,0	30,9
– korollinen	<b>175,9</b>	182,5	266,6	302,2	59,7
Lyhytaikainen vieras pääoma					
– koroton	<b>5,6</b>	10,4	11,4	13,1	38,7
– korollinen	<b>24,2</b>	12,6	12,4	41,9	263,0
<b>Vastattavaa, M€ *)</b>	<b>369,5</b>	388,3	458,1	561,6	635,2
*) ei sisällä ennakoita					
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>					
Oman pääoman tuotto-%, ROE	<b>18,5</b>	13,2	-42,9	1,7	-14,5
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	<b>10,2</b>	7,9	-7,7	3,6	-0,2
Omavaraisuusaste-%	<b>42,1</b>	32,6	22,3	28,2	28,4
<b>Toimintaa kuvaavat luvut</b>					
Henkilöstö keskimäärin	<b>24</b>	34	41	48	919
Osingonjako, M€	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos/osake (EPS), €	<b>0,14</b>	0,08 *)	-0,31 *)	0,02 *)	-0,13*)
Oma pääoma/osake, €	<b>0,86</b>	0,70 *)	0,57 *)	0,88 *)	1,12*)
Osinko/osake, €	–	–	–	–	–
Osinko/tulos-%	–	–	–	–	–
Efektiiivinen osinkotuotto-%	–	–	–	–	–
Hinta/voittosuhde	<b>3,66</b>	4,29	-0,64	3,51	-0,50
<b>Kurssikehitys ja vaihto</b>					
Osakkeen osakeantioikaistu kurssikehitys, €					
keskikurssi	<b>0,43</b>	0,27	0,30	0,35	0,59
alin kaupantekokurssi	<b>0,36</b>	0,19	0,19	0,29	0,36
ylin kaupantekokurssi	<b>0,58</b>	0,39	0,40	0,52	1,43
tilikauden viimeisen päivän kurssi	<b>0,53</b>	0,36	0,20	0,32	0,38
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	<b>95,4</b>	64,8	36,0	57,5	68,1
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	<b>31 000</b>	26 700	16 200	19 455	28 149
% osakkeista keskimäärin	<b>17,22/17,24 **</b>	14,83/14,85 **	9,00/9,01 **	10,81/10,82 **	17,4/17,5 **
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	<b>180 057/179 850 **</b>	180 045/179 833 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **	161 343/161 258 **
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	<b>180 057/179 854 **</b>	180 057/179 811 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **	180 018/179 933 **

\*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

\*\*) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

## KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - ennakkolaskutus - perustajaurakoinnin urakkaennakot}} \times 100$
Tulos/osake (EPS)	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä +/- vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta - tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden aikana}}$
Oma pääoma/osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Konsernin ulkopuolisten hallussa oleva osakeantioikaistu osakelukumäärä}}$
Osinko/osake	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/tulos %	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Tulos (kuten tulos/osake-tunnusluvussa)}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto %	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
Hinta/voitto (P/E)	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
Osakeantioikaistu keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi

Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

Vaihtovelkakirjalainojen, optiolainan sekä johdon optio-ohjelman laimennusvaikutusta ei ole huomioitu, koska vaikutus ei ole merkittävä.

## **OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT**

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jolloin kaikilla osakkeilla on yhtäläinen äänioikeus ja oikeus osinkoon. Osakkeen kaupankäyntitunnus on POLKS ja kansainvälisessä pörssikaupassa käytetty ISIN-tunnus on FI0009002760. Pörssierä on 1000 osaketta ja osakkeen nimellisarvo on 0,20 euroa.

### **Osakepääoma**

Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa oli 180 057 224 kappaletta ja osakepääoma oli 36 011 444,80 euroa. Yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa.

### **Osakkeenomistus**

Polar Kiinteistöt Oyj:llä oli vuoden 2002 lopussa 4 956 osakkeenomistajaa ja hallintarekisteröityjen sekä suorien ulkomaalaisomistusten osuus oli yhteensä 2,19 %. Kymmenen suurinta omistajaryhmää omistivat noin 76 % yhtiön osakkeista ja 20 suurinta noin 80 %. Vuoden 2002 aikana ei tapahtunut merkittäviä muutoksia osakkeenomistuksessa.

Sisäpiirirekisterin 30.12.2002 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 202 240 osaketta, joka vastaa 0,1 % koko osakekannasta ja äänistä. Yhtiö omisti vuoden vaihteessa 139 931 omia osakkeitaan.

### **Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys**

Vuoden 2002 aikana yrityksen osakkeita vaihdettiin 13,4 milj. eurolla yhteensä 31,0 miljoonaa kappaletta, joka vastaa 17,2 %:a kokonaisosakemäärästä. Keskimääräinen päivävaihto oli 124 412 kappaletta ja 53 963 euroa. Vuoden korkein noteeraus oli 0,58 euroa ja alin 0,36 euroa. Osakkeiden markkina-arvo oli vuoden lopussa 95,4 milj. euroa ja päätöskurssi oli 0,53 euroa.

**Omistus osakemäärien mukaan 30.12.2002**

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osakkeita	%
1 – 100	1 477	29,80	49 852	0,03
101 – 1 000	1 437	29,00	749 459	0,42
1 001 – 10 000	1 517	30,61	6 586 999	3,66
10 001 – 100 000	452	9,12	13 340 575	7,41
100 001 – 1 000 000	61	1,23	16 955 515	9,42
yli 1 000 000	12	0,24	142 247 623	79,00
<b>Yhteensä</b>	<b>4 956</b>	<b>100,00</b>	<b>179 930 023</b>	<b>99,93</b>
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00
Yhteistilillä			127 201	0,07
<b>Liikkeeseenlaskettu määrä</b>			<b>180 057 224</b>	<b>100,00</b>

**10 suurinta osakkeenomistajaa 30.12.2002**

Nimi	1 000 kpl	Osakkeita %
1. Cervuctum Oy*)	47 344	26,29
2. Nordea Pankki Suomi Oyj	35 715	19,84
3. UPM-Kymmene Oyj	14 836	8,24
4. Wärtsilä Oyj Abp	14 473	8,04
5. Partek Oyj Abp	10 905	6,06
6. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	5 305	2,95
7. Sijoitusrahasto Pohjola Finland Value	4 850	2,69
8. Jokinen Reino	1 500	0,83
9. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	1 450	0,81
10. Erikoissijoitusrahasto Avenir	1 301	0,72
<b>Kymmenen suurinta yhteensä</b>	<b>137 680</b>	<b>76,46</b>
<b>Muut</b>	<b>42 377</b>	<b>23,54</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>180 057</b>	<b>100,00</b>

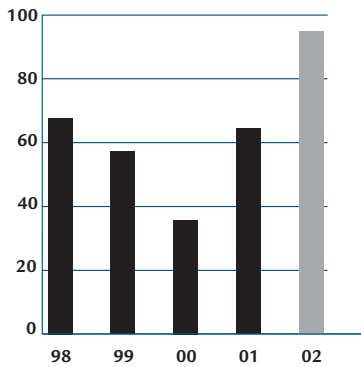
\*) Cervuctum Oy:n omistajat ovat: UPM-Kymmene (37,5%), Wärtsilä (37,5%) ja Partek (25%)

**Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 30.12.2002**

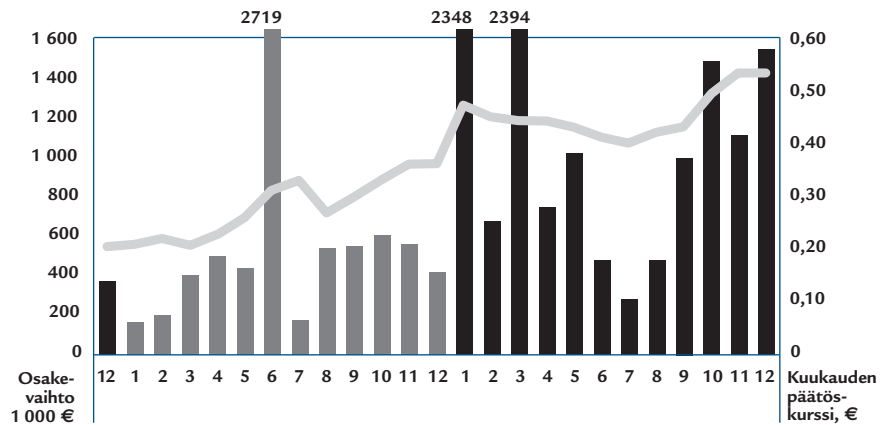
	%
Yritykset*)	56
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	28
Kotitaloudet	13
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	2
Muut	1

\*) Hallintarekisteröityjen omistusosuudella vähennettynä

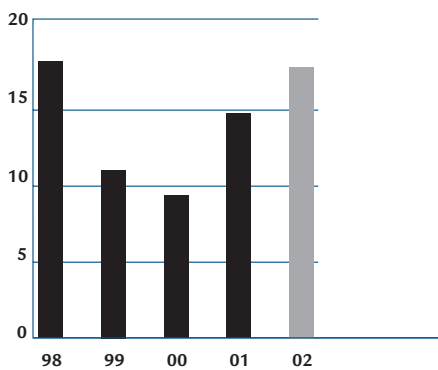
Markkina-arvo 31.12., M€



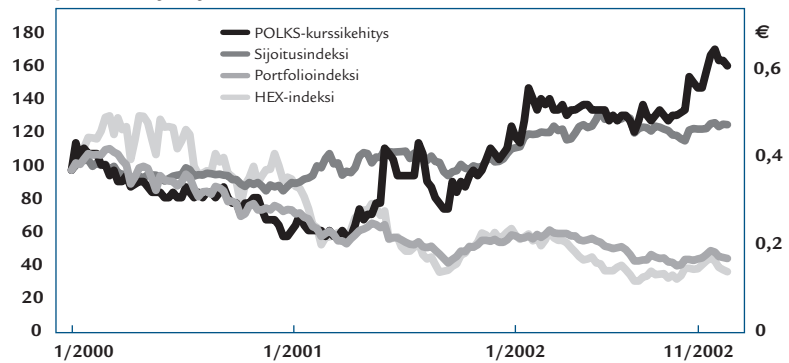
Osakevaihto ja kurssikehitys 12/2000 – 12/2002



Osakevaihto, % koko kannasta



Indeksoitu POLKS- kurssikehitys, HEX-, portfolio- ja sijoitusindeksi



### Osakepääoman korotukset ja alentamiset 1998 – 2002

Korotukset Merkintäaika	Merkintäsuhde/ vaihtosuhte	Merkintä- hintä, €	Osakkeita kpl	Osake- pääoma, €	Oikeus osinkoon	Uusi osake- pääoma, €
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1998	1,68 €:n velkaosuus 1 osake		20 900	35 151		202 214 709
Osakepääoman alentaminen 3.4.1998		0,84	120 231 406	-101 107 354		101 107 354
Uusmerkintä 14.4.-21.4.1998		1,01	59 236 618	49 814 420		150 921 774
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1998	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		550 350	462 811		151 384 585
Osakkeen nimellisarvon alentaminen 0,20 euroon 27.4.2001				-115 380 910		36 003 675
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		25 000	5 000	2 002	36 008 675
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		13 850	2 770	2 002	36 011 445

## HALLITUKSEN EHDOTUS YHTIÖKOKOUKSELLE

### Polar Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuoden 2002 tuloksesta on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2002 jaeta osinkoa.

Helsingissä 6. helmikuuta 2003

Jan-Henrik Kulp                Jukka Salminen  
puheenjohtaja                varapuheenjohtaja

Kari Heinistö                Ari Heiniö

Jorma Laakkonen            Raimo Lind

Erkka Valkila  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Polar Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille tarkastamaltani tilivuodelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 17. helmikuuta 2003

Risto Laitinen, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

Polar Kiinteistöjen tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 9,8 Me (13,4 Me) ja 25,2 Me:n verosaatavan jälkeen tulos oli 35,0 Me (13,4 Me). Vuokraustoiminnan tulos oli 9,8 Me (9,9 Me) ja muun toiminnan tulos oli 0,0 Me (3,5 Me). Oman pääoman tuotto oli 27,0 % (13,3 %). Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 9,5 % (9,3 %) ja niiden vuokrausaste oli 95,9 % (96,5 %). IVG Immobilien AG ilmoitti 1.10.2003 tehneensä sopimuksen ostaa Polar Kiinteistöt Oyj:n osakekannasta 71,4 %.

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittyvä pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiöllä on viisi liiketoiminta-aluetta, jotka ovat pääliiketoiminta-alue Sijoituskiinteistöt sekä Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, Pääkaupunkiseudun tontit, Myytävä omaisuus ja Muut sijoitukset.

### LIKEVAIHTO, KANNATTAVUUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Polar Kiinteistöt -konsernin liikevaihto oli 35,8 Me (42,2 Me), josta vuokratuottojen osuus oli 32,8 Me (32,5 Me). Käyttökate oli 22,0 Me (25,1 Me). Liikevoitto oli 18,1 Me (21,6 Me), tulos rahoituserien jälkeen oli 9,8 Me (13,4 Me) ja katsauskauden kokonaistulos 35,0 Me (16,3 Me). Vuokraustoiminnan tulos oli 9,8 Me (9,9 Me) sekä myyntien ja muun toiminnan tulos ilman verosaatavan muutosta oli 0,0 Me (3,5 Me). Katsauskaudella on kirjattu johdon kannustepalkkiojärjestelmästä aiheutuneita kuluja 1,1 Me.

Polar Kiinteistöt Oyj:llä on verotuksessa käyttämättömiä tappiota noin 300 Me. Yhtiö on päättänyt katsauskaudella kirjata tappioista syntyvän verohyödyn johdosta laskennallisen verosaatavan sekä katsauskauden tuloksesta laskennallisen verokulun. Nettomääräiseksi verosaatavan määräksi jää katsauskauden lopussa 25,2 Me. Kirjaus perustuu erityistä varovaisuutta noudattaen tehtyyn laskelmaan lähivuosien tuloksesta ennen veroja. Polar Kiinteistöjen tulos nousi 35,0 Me:oon.

Tulos osaketta kohden oli 0,19 e (0,07 e). Oma pääoma/osake oli 1,06 e (0,79 e). Omavaraisuusaste oli 48,9 % (38,3 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 % (8,0 %) ja oman pääoman tuotto 27,0 % (13,3 %). Vertailukelpoinen oman pääoman tuotto ilman verosaatavamuutosta oli 8,2 %.

Sijoituskiinteistöjen ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotot tammi-syyskuussa olivat 23,6 Me (22,7 Me), mikä antoi 9,5 %:n (9,3 %) tuoton kiinteistökannalle. Konsernin investoinnit ja hankinnat katsauskaudella olivat yhteensä 1,0 Me (6,4 Me) ja myynnit 5,5 Me (17,4 Me).

#### Konsernin tuloskehitys

neljännesvuosittain, Me	7-9/03	4-6/03	1-3/03	v. 2002	10-12/02	7-9/02
Liikevaihto	11,6	12,3	11,9	61,9	19,7	11,7
Liikevoitto	5,5	5,8	6,8	36,8	15,2	7,8
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,8	-2,7	-2,7	-10,7	-2,5	-2,8
Tulos ennen satunnaisia eriä	2,6	3,1	4,1	26,1	12,7	5,0
Satunnaiset erät	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,8
Tulos ennen veroja	2,6	3,1	4,1	28,9	12,7	7,9
Laskennallisen verosaatavan muutos	0,0	0,1	25,1	0,0	0,0	0,0
Tilikauden tulos	2,6	3,2	29,2	28,9	12,7	7,9
Oman pääoman tuotto, %	5,6 <sup>1)</sup>	6,9 <sup>2)</sup>	68,6 <sup>3)</sup>	18,5	33,9	14,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,4	5,8	7,6	10,2	16,9	8,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kauden lopussa, %	9,5	9,4	9,4	9,5	9,5	9,3

1) Vertailukelpoinen luku ilman verosaatavamuutosta oli 6,3 %

2) Vertailukelpoinen luku ilman verosaatavamuutosta oli 7,8 %.

3) Vertailukelpoinen luku ilman verosaatavamuutosta oli 10,4 %.

## **LIIKETOIMINTA-ALUEET**

### **Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöt ovat pääkaupunkiseudun kehittyvillä toimitila-alueilla sekä Tampereen ja Turun ydinkeskustoissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Pääkaupunkiseudulla kohteita on 25 sekä Tampereella ja Turussa 3. Tiloja on yhteensä 206 000 m<sup>2</sup>. Investoinnit kohdennetaan tälle liiketoiminta-alueelle.

Liiketoiminta-alueen kiinteistöjen tasearvo oli syyskuun lopussa 298,6 Me (287,8 Me). Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 20,9 Me, mikä antoi 9,3 %:n (9,2 %) tuoton kiinteistökannalle.

Kiinteistöjen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 97,5 % ja taloudellinen vuokrausaste oli samoin 97,5 %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saadun vuokran prosentuaalista osuutta vuokrattujen neliöiden vuokran ja tyhjänä olevien neliöiden arvioidun vuokran yhteismäärästä.

Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin 68 kpl yhteensä 15 400 m<sup>2</sup>:n tiloista.

Investoinnit ja hankinnat Sijoituskiinteistöt-liiketoiminta-alueella olivat 1,0 Me (6,3 Me).

Yhtiö on tehnyt päätöksen Vantaalla sijaitsevan kauppakeskus Jumbon laajennusvaiheen toteuttamisesta. Polar Kiinteistöjen osuus investoinnista on n. 50 milj. euroa. Laajennushanke käynnistyy vuoden 2004 alussa.

Sijoituskiinteistöjen tulos muodostuu vuokraustoiminnasta ja se oli 8,8 Me (8,7 Me).

### **Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt**

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Kiinteistöjä on 10 kpl, pinta-alaltaan 52 000 m<sup>2</sup> ja niiden tasearvo oli syyskuun lopussa 32,3 Me (34,8 Me).

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 2,7 Me, mikä antoi kiinteistöille 11,1 %:n (10,4 %) tuoton. Vuokrausaste oli 89,8 % ja taloudellinen vuokrausaste oli 92,9 %.

Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin 18 kpl yhteensä 4 200 m<sup>2</sup>:n tiloista.

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen tulos muodostuu vuokraustoiminnasta, ja se oli 1,1 Me (1,2 Me).

### **Pääkaupunkiseudun tontit**

Pääkaupunkiseudun tontit ovat pääosin Espoossa ja Vantaalla sijaitsevia toimitilatontteja ja asuntorakentamiseen kaavoitettavia maa-alueita. Toimitilatontit, rakennusoikeudeltaan yhteensä 55 000 k-m<sup>2</sup>, liittyvät Polar Kiinteistöjen Sijoituskiinteistöjen kehittämiseen. Tonttien tasearvo oli katsauskauden lopussa 11,7 Me (16,5 Me). Maa-alueet ja tontit edellyttävät pitkäjänteistä kehitystoimintaa, jolla niille on saatavissa lisäarvoa.

Liiketoiminta-alueen tulos oli -0,8 Me (-0,6 Me).

### **Myytävä omaisuus**

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolelta katsauskauden lopun tasearvoltaan yhteensä 9,0 Me (13,2 Me).

Myytävän omaisuuden myynti tammi-syyskuussa 2003 oli 3,1 Me (11,0 Me).

Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,5 Me (2,9 Me).

## Muut sijoitukset

Yhtiön Muita sijoituksia on yhteensä 7,2 Me (8,6 Me).

Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,3 Me (1,9 Me).

Tulos liiketoiminta- alueittain, Me 1-9/2003	Sijoitus- kiint.	Maakunta- keskusten sij.kiint.	Pääkau- punkis. tontit	Myytävä omaisuus	Muut sijoi- tukset	Yht.
Omaisuu den myynti	-	1,1	0,0	3,1	1,3	5,5
Liikevaihto	26,6	4,0	0,1	3,8	1,3	35,8
Käyttökate	18,3	2,3	-0,3	0,9	0,9	22,0
Poistot	-3,2	-0,5	-	-	-0,3	-3,9
Liiketulos	15,1	1,7	-0,3	0,9	0,6	18,1
Tulos ennen satunn. eriä	8,8	1,1	-0,8	0,5	0,3	9,8
Myyntien tulosvaikutus	-	0,0				
Vuokraustoiminnan tulos	8,8	1,1				

1-9/2002	Sijoitus- kiint.	Maakunta- keskusten sij.kiint.	Pääkau- punkis. tontit	Myytävä omaisuus	Muut sijoi- tukset	Yht.
Omaisuu den myynti	-	3,8	0,5	11,0	2,4	17,7
Liikevaihto	25,1	4,3	0,5	9,0	3,4	42,2
Käyttökate	17,6	1,9	0,0	3,4	2,2	25,1
Poistot	-3,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	-3,5
Liiketulos	14,6	1,4	0,0	3,4	2,2	21,6
Tulos ennen satunn. eriä	8,6	0,6	-0,6	2,9	1,9	13,4
Myyntien tulosvaikutus	0,0	-0,6				
Vuokraustoiminnan tulos	8,7	1,2				

## RAHOITUS

Konsernitaseen korollisen vieraan pääoman määrä oli syyskuun lopussa 187,2 Me (210,6 Me). Lisäksi yhtiöllä on vastattavana yhdistelemättömissä vaihto-omaisuus- ja osaomisteisissa kiinteistöosakeyhtiöissä 3,8 Me:n (3,9 Me) lainat.

Konsernin likvidit varat olivat katsauskauden lopussa 5,3 Me (9,4 Me). Nettorahoituskulut olivat 8,2 Me (8,2 Me).

Katsauskaudella tehtiin lainoihin 100 Me:n ja Lahden Hansan vuokravastuuseen noin 20 Me:n viiden vuoden pituiset koronvaihtosopimukset korkoon 3,265 %. Konsernin muista lainoista oli katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisia tai viiden vuoden korkoon sidottuja lainoja 9,8 Me. Lainoista on lisäksi suojattu 30,0 Me koronvaihtosopimuksella sekä 70,0 Me korkokatto- ja korkolattiasopimuksella vuoden 2003 loppuun asti.

## PAKOLLISET VARAUKSET

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 6,5 Me (12,0 Me), josta Lahden Hansan vuoteen 2012 ulottuvan vuokrasopimuksen johdosta on kirjattu 2,3 Me (3,8 Me). Vuonna 1998 myydy n rakennustoiminnan vastuista, jotka ulottuvat vuoteen 2008, on jäljellä 2,5 Me:n suuruinen varaus (3,1 Me).

## JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön 4.3.2003 kokoontunut hallitus nimitti Polar Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtajaksi varatoimitusjohtaja Risto Varpulan 16.3.2003 alkaen hänen edeltäjänsä, Erkka Valkilan, siirrettyä Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajaksi.

Polar Kiinteistöjen henkilöstön määrä katsauskauden lopussa oli 21 (22).

## **OSAKEPÄÄOMA**

Polar Kiinteistöt Oyj:llä on 180 057 224 kappaletta 0,20 euron nimellisarvoista osaketta ja osakepääoma on 36 011 444,80 e.

## **OSAKKEET JA OSAKKAAT**

Saksalainen kiinteistösijoitusyhtiö IVG Immobilien AG ilmoitti 1.10.2003 tehneensä Polar Kiinteistöt Oyj:n nykyisten osakkeenomistajien Cervuctum Oy:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n, UPM-Kymmene Oyj:n, Wärtsilä Oyj Abp:n, Partek Oyj Abp:n ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan kanssa sopimuksen siitä, että IVG ostaa edellä mainituilta nykyisiltä osakkeenomistajilta niiden omistamat Polarin osakkeet, yhteensä 71,4 % koko osakekannasta ja osakkeiden tuottamista äänistä. Kauppahinta on 75 senttiä osakkeelta. Osakekauppojen toteuttaminen edellyttää, että kaupalle saadaan toimivaltaisten kilpailuviranomaisten luvat.

Polar Kiinteistöt Oyj on 15.10.2003 saanut IVG:ltä ilmoituksen, jonka mukaan Suomen Kilpailuvirasto on hyväksynyt IVG:n ja Polar Kiinteistöt Oyj:n yllä mainittujen osakkeenomistajien välisen osakekaupan. Kaupan toteuttaminen edellyttää vielä Saksan kilpailuviranomaisten luvan.

IVG ilmoitti myös 1.10.2003 toteuttavansa arvopaperimarkkinalain mukaisen lunastustarjouksen lopuista Polar Kiinteistöjen liikkeeseen laskemista osakkeista. Lunastusvastike on 75 senttiä osakkeelta. Lunastustarjous tehdään edellä kerrottujen osakekauppojen toteuduttua.

Helsingin Pörssissä vaihdettiin tammi - syyskuussa 2003 yhteensä 23,7 miljoonaa Polar Kiinteistöt Oyj:n osaketta, mikä vastaa 13,1 % koko osakekannasta. Katsauskauden alin kaupantekokurssi oli 0,48 e ja ylin 0,82 e. Päätöskurssi 30.9.2003 oli 0,82 e.

Sisäpiirirekisterin 30.9.2003 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 34 240 osaketta. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Yhtiö omisti 139 931 kpl omia osakkeitaan. Polar Kiinteistöillä oli katsauskauden lopussa yhteensä 4 929 osakkeenomistajaa.

## **NÄKYMÄT**

Sijoituskiinteistöjen nettotuottoprosentin ja vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan vuonna 2003 olevan edellisvuoden tasolla.

Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## **POLAR KIINTEISTÖT OYJ**

Hallitus

Risto Varpula  
toimitusjohtaja

Lisätietoja antaa:  
toimitusjohtaja Risto Varpula, p. (09) 8259 2513, GSM 050 62 010

JAKELU:  
Helsingin Pörssi  
Keskeiset viestintävälineet

polf1303

## **LIITTEET:**

- Liite A Tuloslaskelma, tase ja rahoituslaskelma
- Liite B Tunnusluvut ja vastuusitoumukset
- Liite C Kiinteistöomaisuus 30.9.2003 liiketoiminta-alueittain
- Liite D Sijoituskiinteistöjen ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen avainluvut 30.9.2003
- Liite E Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2003

**LIITE A:**

<b>KONSERNITULOSLASKELMA, Me</b>	<b>1-9/2003</b>	<b>1-9/2002</b>	<b>1-12/2002</b>
Liikevaihto	35,8	42,4	61,9
Liikevoitto	18,1	21,6	36,8
Rahoitustuotot ja -kulut	-8,2	-8,2	-10,7
Tulos ennen satunnaisia eriä	9,8	13,4	26,1
Satunnaiset erät	0,0	2,8	2,8
Tulos ennen veroja	9,8	16,3	28,9
Laskennallisen verosaatavan muutos	25,2	0,0	0,0
Tilikauden tulos	35,0	16,3	28,9

<b>KONSERNITASE, Me</b>	<b>30.9.2003</b>	<b>30.9.2002</b>	<b>31.12.2002</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	6,4	7,1	6,6
Aineelliset hyödykkeet	299,0	290,8	302,6
Sijoitukset	39,5	38,8	39,6
Versaatava	25,2	0,0	0,0
Pysyvät vastaavat yhteensä	370,0	336,7	348,8

Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	10,3	19,1	12,1
Saamiset	5,1	8,1	6,3
Rahoitusarvopaperit	0,0	7,0	1,1
Rahat ja pankkisaamiset	5,3	3,7	2,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	20,7	37,9	21,5

<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>390,8</b>	<b>374,6</b>	<b>370,3</b>
---------------------------	--------------	--------------	--------------

<b>VASTATTAVAA</b>			
Oma pääoma			
Osakepääoma	36,0	36,0	36,0
Muu oma pääoma	154,6	106,9	119,5
Oma pääoma yhteensä	190,6	142,9	155,6
Pakolliset varaukset	6,5	12,0	8,2

Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	173,4	188,6	175,9
Lyhytaikainen vieras pääoma	20,3	31,0	30,6
Vieras pääoma yhteensä	193,7	219,6	206,5

<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>390,8</b>	<b>374,6</b>	<b>370,3</b>
-----------------------------	--------------	--------------	--------------

<b>RAHOITUSLASKELMA, Me</b>	<b>1-9/2003</b>	<b>1-12/2002</b>
Liiketoiminta		
Liikevoitto	18,1	36,8
Poistot	3,9	4,9
Muut oikaisut liikevoittoon	-0,7	-14,7
Nettokäyttöpääoman muutos	2,9	23,6
Saadut korot	0,0	0,1
Maksetut korot	-8,1	-11,7

Saadut osingot	0,1	0,1
Muut rahoituserät	-0,2	0,7
Maksetut verot	0,0	0,0

**Liiketoiminnan nettokassavirta** **16,0** **39,7**

#### Investoinnit

Ostetut osakkuusyhtiöt	-	-0,1
Muiden osakkeiden ostot	-	-1,7
Muun käyttöomaisuuden ostot	-1,0	-19,1
Myydyt konserniyhtiöt	1,1	-
Muiden osakkeiden myynnit	-	2,2
Muun käyttöomaisuuden myynnit	-	5,7
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	-	2,7
Investointien kassavirta yhteensä	0,1	-10,3

**Kassavirta ennen rahoitusta** **16,1** **29,4**

Rahoitus		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	33,3
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-12,8	-28,1
Pääomalainojen lyhennykset	-	-38,8
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>-12,8</b>	<b>-33,6</b>

**Likvidien varojen vähennys/lisäys** **3,3** **-4,3**

**Likvidit varat kauden alussa** **2,0** **6,3**

**Likvidit varat kauden lopussa** **5,3** **2,0**

#### LIITE B:

TUNNUSLUVUT	1-9/2003	1-9/2002	1-12/2002
Omavaraisuusaste, %	48,9	38,3	42,1
Tulos/osake, e	0,19	0,07	0,14
Oma pääoma/osake, e	1,06	0,79	0,86
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	27,0	13,3	18,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	6,7	8,0	10,2
Henkilöstö keskimäärin	21	22	24

VASTUUSITOUMUKSET, Me	30.9.2003	30.9.2002	31.12.2002
Annetut pantit	143,9	315,2	152,1
Annetut kiinnitykset	168,2	149,6	168,2
Annetut takaukset	4,0	4,2	4,0
Muut vastuusitoumukset	-	-	-
Ostositoumukset	-	-	-
Johdannaissopimukset:			
Myydyt valuuttatermiinit			
nimellisarvo/käypä arvo	-	-	-
Korkojohdannaiset:			
Ostetut korko-optiot			
nimellisarvo/käypä arvo	70,0/0,0	70,0/0,0	70,0/0,004
Myydyt korko-optiot			
nimellisarvo/käypä arvo	70,0/-0,4	70,0/-0,9	70,0/-0,9
Koronvaihtosopimukset			
nimellisarvo/käypä arvo	150,9/-1,0	30,0/-0,5	30,0/-0,5

Tunnusluvut on laskettu KILA:n 29.10.2002 antaman yleisohjeen mukaisesti.

**LIITE C:****Kiinteistöomaisuus**

<b>liiketoiminta-alueittain, Me</b>	<b>30.9.2003</b>	<b>30.9.2002</b>	<b>31.12.2002</b>
Sijoituskiinteistöt	298,6	287,8	301,4
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt	32,3	34,8	33,3
Pääkaupunkiseudun tontit	11,7	16,5	11,6
Myytävä omaisuus	9,0	13,2	10,3
Muut sijoitukset	7,2	8,6	8,5
<b>Yhteensä</b>	<b>358,8</b>	<b>360,9</b>	<b>365,1</b>

**LIITE D:****Sijoituskiinteistöjen ja**

<b>Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen avainluvut 30.9.2003</b>	<b>Kp-arvo Me</b>	<b>Huon.ala m<sup>2</sup></b>	<b>Vuokrausaste, %</b>	<b>Nettovuokrat 1-9/03, Me</b>	<b>Nettuotto %</b>
<b>Sijoituskiinteistöt, yht.</b>	<b>298,6</b>	<b>206 032</b>	<b>97,5</b>	<b>21,0</b>	<b>9,3</b>
Toimistotilat	191,4	150 202	96,7	12,8	8,9
Liiketilat	107,2	55 830	99,7	8,2	10,1
<b>Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, yht.</b>	<b>32,3</b>	<b>52 322</b>	<b>89,8</b>	<b>2,7</b>	<b>11,1</b>
Toimistotilat	9,2	19 019	78,8	0,6	9,7
Liiketilat	23,1	33 303	96,1	2,1	11,6
<b>Kaikki sijoituskiinteistöt, yht.</b>	<b>330,9</b>	<b>258 354</b>	<b>95,9</b>	<b>23,6</b>	<b>9,5</b>
Toimistotilat	200,6	169 221	94,6	13,5	8,9
Liiketilat	130,2	89 133	98,3	10,2	10,4

**LIITE E:**

<b>Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2003</b>	<b>1000 kpl</b>	<b>%</b>
1. Cervuctum Oy	47 344	26,29
2. Nordea Pankki Suomi Oyj	35 715	19,84
3. UPM-Kymmene Oyj	14 836	8,24
4. Wärtsilä Oyj Abp	14 473	8,04
5. Partek Oyj Abp	10 905	6,06
6. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	5 305	2,95
7. Sijoitusrahasto Pohjola Finland Value	4 850	2,69
8. Berling Capital Oy	1 335	0,74
9. Vahinkovakuutusyhtiö Pohjola	900	0,50
10 Tallberg Carl Johan	841	0,47
<b>Kymmenen suurinta yhteensä</b>	<b>136 905</b>	<b>76,03</b>
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	10 316	5,73
Muut	32 836	18,24
<b>Yhteensä</b>	<b>180 057</b>	<b>100,00</b>

**1 § Toiminimi**

Yhtiön toiminimi on Polar Kiinteistöt Oyj.  
Toiminimi on englanniksi Polar Real Estate Corporation.

**2 § Kotipaikka**

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

**3 § Toimiala**

Yhtiön toimialana on kiinteistösijoitustoiminta ja muu sijoitustoiminta sekä arvopaperikauppa. Yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä, kiinteistöyhtiöiden osakkeita, muita osakkeita ja arvopapereita sekä käy niillä kauppaa ja harjoittaa vuokraustoimintaa. Yhtiö voi harjoittaa kiinteistökehitys- ja rakennuttamistoimintaa.

**4 § Osakepääoma**

Yhtiön osakepääomaa voidaan yhtiöjärjestyksestä muuttamatta korottaa ja alentaa. Yhtiön vähimmäispääoma on kolmekymmentämiljoonaa (30.000.000) euroa ja enimmäispääoma on satakaksikymmentämiljoonaa (120.000.000) euroa.

**5 § Osakkeiden nimellisarvo**

Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on kaksikymmentä sadasosa (0,20) euroa.

**6 § Arvo-osuusjärjestelmä**

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

**7 § Täsmäytyspäivämenettely**

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä:

- 1) joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon;
- 2) jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakasluetteloon; tai
- 3) jos osake on hallintarekisteröity, jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

**8 § Yhtiön johto**

Yhtiön hallintoelimet ovat hallitus ja toimitusjohtaja.

Hallitukseen kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan kolmannen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsenistä kaksi eroaa ensimmäisenä ja kaksi toisena vuonna sekä yksi tai useampi sitä seuraavana kolmantena vuonna. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

**9 § Hallintoelinten tehtävät**

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä valvoa, että yhtiön asioita hoidetaan lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen ohjeiden ja päätösten mukaisesti, sekä erityisesti

- päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta
- päättää kiinteistöjen hankkimisesta, luovuttamisesta ja panttaamisesta
- päättää luoton ottamisesta
- päättää takauksen menemisestä
- päättää toiminimen kirjoitusoikeuksista
- ottaa ja erottaa yhtiön toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa ja määrätä heidän palkkaeduistaan.

Toimitusjohtaja johtaa yhtiön liiketoimintaa ja juoksevaa hallintoa sekä huolehtii yhtiön varainhoidosta ja lainmukaisesta kirjanpidosta.

**10 § Toiminimen kirjoitus**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä ja hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt.

## **11 § Tilikausi**

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain.

## **12 § Tilintarkastajat**

Yhtiössä on vähintään 1 (yksi) ja enintään 4 (neljä) tilintarkastajaa ja vähintään 1 (yksi) ja enintään 2 (kaksi) varatilintarkastajaa. Tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jolloin ei tarvitse valita varatilintarkastajaa.

Yhden tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja.

Tilintarkastajat valitaan vuodeksi kerrallaan.

## **13 § Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla se hallituksen päättämässä sanomalehdissä aikaisintaan kaksi kuukautta ennen seuraavassa momentissa mainittua ilmoittautumispäivää ja viimeistään viikkoa ennen osakeyhtiölain 3a luvun 11 §:n 1 momentissa tarkoitettua määräpäivää.

Osakkeenomistajien on, saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoitauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka saa olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta. Ilmoittautuminen voi tapahtua henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä yhtiön konttorissa, postitse tai puhelimitse. Koska yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään, on lisäksi otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa noudatetaan seuraavaa työjärjestystä:

1. Kokous avataan.
2. Kokoukselle valitaan puheenjohtaja, joka kutsuu pöytäkirjanpitäjän.
3. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.
4. Todetaan osakasluettelon käsillä olo. Todetaan tilinpäätöstä koskevien asiakirjojen nähtävillä olo.
5. Valitaan pöytäkirjan tarkastaja.
6. Laaditaan ääniluettelo.
7. Esitetään tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus.
8. Esitetään tilintarkastuskertomus.
9. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta.
10. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta.
11. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista.
13. Päätetään tarvittaessa hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitaan hallituksen jäsenet.
14. Päätetään tilintarkastajien lukumäärästä ja valitaan tilintarkastajat.
15. Käsitellään osakkaiden osakeyhtiölain 9 luvun 7 §:n mukaisesti ehkä esittämät asiat.
16. Käsitellään kokouskutsussa mainitut muut asiat. Osakkeenomistaja ei saa yhtiökokouksessa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 21.11.2003 alkaen kello 14.30 Hotelli Palacen juhla- ja kokouskerroksen konferenssisalissa osoitteessa Eteläranta 10, 00130 Helsinki.

**Kokouksessa käsiteltävät asiat**

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

**1. Yhtiöjärjestyksen muutos**

Yhtiön osakkeenomistaja IVG Immobilière SAS on vaatinut yhtiön yhtiöjärjestyksen osittaista muuttamista koskevan asian käsittelyä yhtiökokouksessa ja ehdottaa yhtiön yhtiöjärjestystä muutettavaksi alla mainitun mukaisesti.

Muutetaan yhtiöjärjestyksen 8 §:n 2. kappale kuulumaan seuraavasti:

”Hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.”

Muutetaan yhtiöjärjestyksen 12 §:n 3. kappale kuulumaan seuraavasti:

”Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.”

Poistetaan yhtiöjärjestyksen 13 §:n viimeinen kappale, joka kuuluu seuraavasti:

”Osakkeenomistaja ei saa yhtiökokouksessa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.”

**2. Hallituksen jäsenten lukumäärä ja valinta**

Yhtiön omistuksessa tapahtuneen muutoksen vuoksi yhtiön nykyinen hallitus on ilmoittanut jättävänsä paikkansa täytettäväksi nyt koolle kutsuttavassa ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Yhtiön osakkeenomistaja IVG Immobilière SAS on ehdottanut, että yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi (6) jäsentä sekä valitsee yhtiön hallituksen jäseniksi seuraavat henkilöt: IVG Immobilien AG:n CEO Eckart John von Freyend (s. 1942), IVG Immobilien AG:n COO Bernd Kottmann (s. 1958), diplomiekonomi Jan-Henrik Kulp (s. 1943), varatuomari Jorma Laakkonen (s. 1943), IVG Immobilien AG:n CFO Dirk Matthey (s. 1949) ja lakimies Karl Ohl (s. 1938).

**Osallistumisoikeus**

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 11.11.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin ennen 23.7.1994.

Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

## **Ilmoittautuminen**

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan tulee ilmoittautua viimeistään 20.11.2003 kello 12.00 mennessä joko yrityksen Internet-sivuilla osoitteessa: [www.polarkiinteistot.fi](http://www.polarkiinteistot.fi) tai kirjeitse osoitteeseen Polar Kiinteistöt Oyj, Tarja Koistinen, PL 102, 00241 Helsinki tai puhelimitse numeroon (09) 8259 2327 tai (09) 8259 2648. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoitusajan päättymistä. Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- tai y-tunnuksensa. Mahdollinen valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää osakkeenomistajan äänioikeutta kokouksessa, pyydetään jättämään tai toimittamaan yhtiön konttoriin yllä mainitulla osoitteella Tarja Koistiselle ilmoittautumisajan kuluessa.

Helsingissä 31. lokakuuta 2003

POLAR KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

**Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi**

**Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi**



