

NORDEA PANKKI SUOMI OYJ:N

LUNASTUSTARJOUS

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N

OSAKKEISTA

Nordea Pankki Suomi Oyj ("Nordea") tarjoutuu tämän tarjousasiakirjan mukaisin ehdoin ja arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n perusteella ostamaan kaikki Turun Arvokiinteistöt Oyj:n ("Turun Arvokiinteistöt") liikkeeseen laskemat A- ja K-sarjan osakkeet, jotka eivät ole Nordean omistuksessa.

Lunastustarjous alkaa 27.10.2004 kello 9.30 ja päättyy 29.11.2004 kello 16.00.

Tarjoushinta on 1,08 euroa jokaiselta Turun Arvokiinteistöjen A- ja K-sarjan osakkeelta.

Turun Arvokiinteistöjen A-sarjan osake on julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssi Oy:n ("Helsingin Pörssi") I-listalla. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä viimeisen 12 kuukauden aikana ennen Nordean lunastusvelvollisuuden syntymistä (14.10.2004) oli 0,6199 euroa. Osakkeiden tarjoushinta ylittää edellä mainitun kaupankäyntimäärillä painotetun keskikurssin noin 74,22 prosentilla. Turun Arvokiinteistöjen K-sarjan osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Tarjouksen järjestää



Tätä tarjousasiakirjaa tai siihen liittyviä asiakirjoja ei lähetetä eikä niitä saa jaella Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin.

TÄRKEÄÄ TIETOA TARJOUKSESTA

Tarjousasiakirja koostuu tästä asiakirjasta ja siihen mahdollisesti myöhemmin liitettävistä asiakirjoista, jotka julkistetaan tämän asiakirjan päivämäärän jälkeen. Tarjoukseen liittyvät myyntitoimeksiantolomakkeet muodostavat myös osan tässä tarjousasiakirjassa kuvattua tarjousta. Kaikki tarjousasiakirjaan sen päivämääränä sisällytetty Turun Arvokiinteistöjä koskeva taloudellinen ja muu tieto perustuu yksinomaan Turun Arvokiinteistöjen tilinpäätöstiedotteeseen tilikaudelta 1.1.-31.12.2003, osavuosikatsaukseen 1.1.-30.6.2004, pörssitiedotteisiin ja Turun Arvokiinteistöjen osakasluetteloon sekä kaupparekisteriin merkittyihin ja muihin julkisiin tietoihin. Nordea ei vastaa tarjousasiakirjassa esitetyistä Turun Arvokiinteistöjä koskevista tiedoista muutoin kuin siitä, että ne on tarjousasiakirjassa toistettu oikein.

Tämä tarjousasiakirja on laadittu Suomen arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495, muutoksineen) ja tarjousasiakirjan päivämääränä voimassaolevien Rahoitustarkastuksen antamien määräyksien ja ohjeiden mukaisesti. Tarjousasiakirjan mukaiseen tarjoukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa. Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän tarjousasiakirjan (Dnro 4/252/2004) mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta.

Tarjousasiakirja on postitettu Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajille ja on saatavilla Helsingin Pörssin OMX Way -tiedotus ja neuvontapisteessä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki sekä tilaamalla Nordeasta numerosta (09) 165 51401.

Ketään ei ole tarjouksen yhteydessä valtuutettu antamaan mitään muita kuin tähän tarjousasiakirjaan sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli tällaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, ne eivät ole Nordean hyväksymiä. Mikäli tarjousasiakirjassa esitetyissä tiedoissa tapahtuu tarjousasiakirjan julkistamisen jälkeen olennainen muutos, tarjousasiakirjaa täydennetään arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

Tätä tarjousta ei suoraan tai välillisesti tehdä Yhdysvalloissa tai kohdisteta Yhdysvaltoihin, käyttäen postilaitosta tai mitään osavaltioiden välisen tai kansainvälisen kaupan välineitä (sisältäen muun muassa telefaksin, teleksin, puhelimen tai internetin) eikä tarjousta suoraan tai välillisesti tehdä Kanadassa, Australiassa tai Japanissa, eikä sitä myöskään kohdisteta näihin maihin. Tätä tarjousasiakirjaa tai siihen liittyviä asiakirjoja ei lähetetä eikä niitä saa jaella Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin, eikä sitä saa jaella näissä maissa. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia tämän tarjousasiakirjan levittämiseksi tai julkaisemiseksi, eikä sitä saa levittää tai julkaista missään valtioissa tai yhteyksissä, joissa tarjouksen tekeminen tai tarjousasiakirjan levittäminen tai julkaisu olisi lainvastaista tai edellyttäisi muun lain kuin Suomen lain mukaisia toimia. Nordea edellyttää, että tämän tarjousasiakirjan haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset ja tarvittavat tiedot sanotuista rajoituksista sekä noudattavat niitä. Katso myös "Ulkomaalaiset osakkeenomistajat ja osakkeisiin oikeuttavien arvopaperien haltijat".

Nordea Pankki Suomi Oyj:n vakuutus

Tarjousasiakirjasta ei ole jätetty pois mitään tarjouksen tekijän Nordea pankki Suomi Oyj:n tiedossa olevaa tarjouksen edullisuuden arviointiin olennaisesti vaikuttavaa tietoa. Tarjousasiakirja perustuu julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Nordea ei vastaa tarjousasiakirjassa esitetyistä Turun Arvokiinteistöjen koskevista tiedoista muutoin kuin siltä osin, että tiedot on tarjousasiakirjassa toistettu oikein.

Helsingissä 20.10.2004

Nordea Pankki Suomi Oyj

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

20.10.2004	Tarjouksen julkistus
25.10.2004	Tarjousasiakirja saatavilla
27.10.2004	Tarjousaika alkaa
29.11.2004	Tarjousaika päättyy
1.12.2004	Tarjouksen tuloksen julkistus (alustava)

SISÄLLYS

TÄRKEÄÄ TIETOA TARJOUKSESTA	2
NORDEA PANKKI SUOMI OYJ:N VAKUUTUS	3
TARJOUKSEEN LIITTYVÄÄ TIETOA	5
TARJOUKSEN TAUSTA	5
TURUN ARVOKIINTEISTÖJEN OMISTUS NORDEASSA	7
TARJOUKSEN RAHOITUS	7
SUUNNITELMA TURUN ARVOKIINTEISTÖJEN TOIMINNAN JATKAMISESTA JA VAROJEN KÄYÖSTÄ	7
JOHDON JA HENKILÖSTÖNTULEVA ASEMA	7
SOPIMUKSET ÄÄNIOIKEUDEN KÄYÖSTÄ	7
TURUN ARVOKIINTEISTÖJEN HALLITUKSEN LAUSUNTO	7
OSAKKEYHTIÖLAIN MUKAINEN LUNASTUS JA OSAKKEIDEN POISTAMINEN PÖRSSILISTALTA	7
ULKOMAALAISET OSAKKEENOMISTAJAT JA OSAKKEISIIN OIKEUTTAVIEN ARVOPAPERIEN HALTIJAT	8
TARJOUS	10
TARJOUSSHINTA	10
TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA	10
TARJOUKSEN HYVÄKSYMISMENETTELY	10
ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄÄN SIIRTÄMÄTTÖMÄT OSAKKEET	11
ILMOITUS TARJOUKSEN TULOKSESTA	11
MAKSUEHDOT JA SELVITYS	11
OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN	11
VARAINSIIRTOVERO JA MUUT MAKSUT	11
MUUT SEIKAT	11
TARJOUKSEN KOHTEIDEN OMISTAJIEN VEROTUS	12
OSAKKEENOMISTAJAN VEROTUS	12
NORDEA PANKKI SUOMI OYJ	15
TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ	16
TURUN ARVOKIINTEISTÖT LYHYESTI	16
HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT	16
OSAKEPÄÄOMA JA SUURIMMAT OMISTAJAT	16
TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖS KAUDELTA 1.1-31.12.2003.....	18
TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2004	36
TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ ABP:N YHTIÖJÄRJESTYS	40
PÖRSSITIEDOTTEET	44

TARJOUKSEEN LIITTYVÄÄ TIETOA

Tarjouksen tausta

Nordea on omistanut Turun Arvokiinteistöjen osakkeista 46,73 prosenttia ja 45,75 prosenttia kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Nordea hankki 14.10.2004 tehdyillä kaupoilla 769.190 Turun Arvokiinteistöjen osaketta yhtiön keskeisiltä omistajilta. Nordean omistus nousi kauppojen myötä 1.689.116 A-sarjan osakkeeseen ja 228.500 K-sarjan osakkeeseen, mikä edustaa noin 78,0 prosenttia Turun Arvokiinteistöjen osakkeista ja noin 82,3 prosenttia kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

Arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kahden kolmasosan (2/3) yhtiön osakkeiden äänimäärästä, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeuttavista arvopapereista.

Nordean omistus Turun Arvokiinteistöissä on arvopaperimarkkinalain tarkoittamalla tavalla kasvanut yli kahden kolmasosan (2/3) 14.10.2004 tehdyillä kaupoilla. Nordealle on samalla syntynyt arvopaperimarkkinalain mukainen lunastusvelvollisuus.

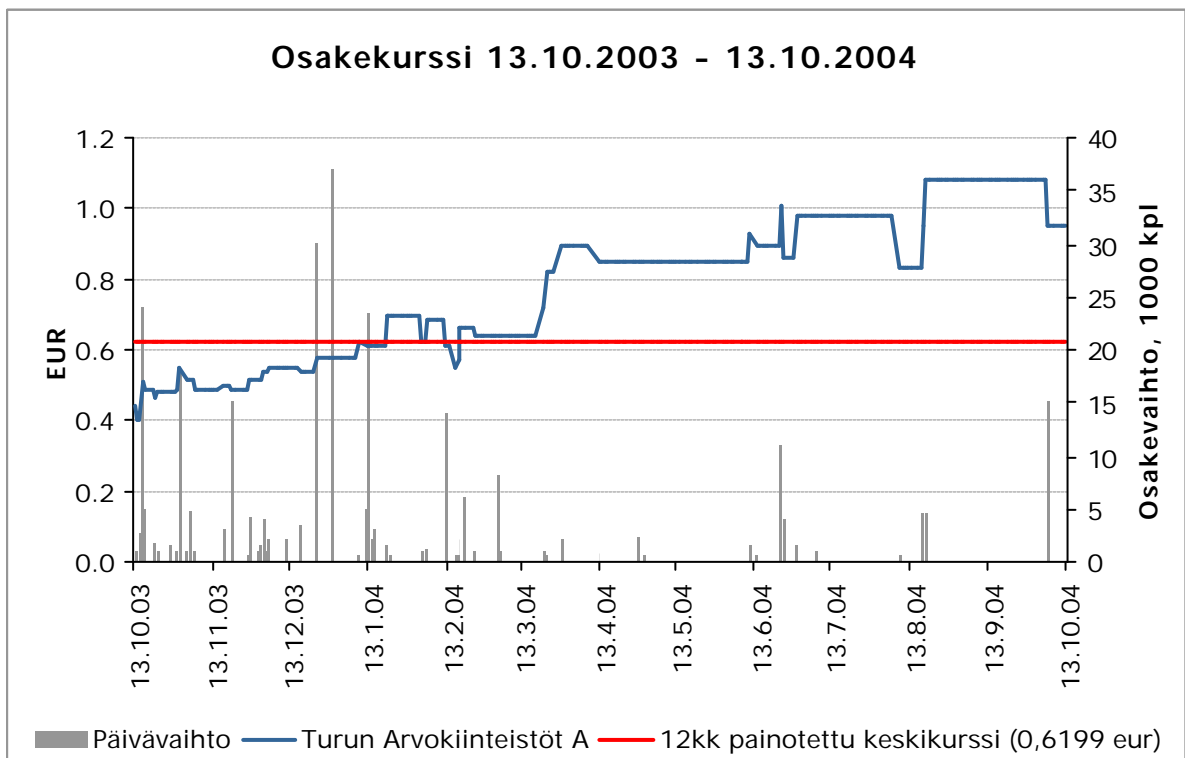
Arvopaperimarkkinalain 6 luvun 7 §:n mukaan lunastusvastikkeena on maksettava käypä hinta ja sitä määritettäessä on otettava huomioon lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana julkisessa kaupankäynnissä arvopapereista maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettu keskiarvo sekä lunastusvelvollisen tai muun arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetun henkilön, yhteisön tai säätiön samana aikana mahdollisesti maksama sanottua keskiarvoa korkeampi hinta.

Turun Arvokiinteistöjen osakkeen kaupankäyntimäärällä painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä viimeisen 12 kuukauden aikana ennen Nordean lunastusvelvollisuuden syntymistä (14.10.2004) oli 0,6199 euroa. Nordean 14.10.2004 tekemissä kaupoissa osakkeesta maksettiin 0,75 euroa. Nordea maksoi saman hinnan A- ja K-sarjan osakkeista.

Nordea on toiminut Turun Arvokiinteistöjen A-sarjan osakkeen markkinatakaajana. Helsingin Pörssi on 20.10.2004 antanut Nordealle oikeuden keskeyttää osto- ja myyntikurssien antamisen osakkeelle. Markkinatakaajana Nordea on viimeisen 12 kuukauden aikana ennen lunastusvelvollisuutensa syntymistä tai sen jälkeen käynyt kauppa yhtiön A-sarjan osakkeella seuraavasti:

Tyyppi	Kauppatvm	Lukumäärä	Kurssi
MYYNNTI	14.10.2003	1000	0.4
MYYNNTI	16.10.2003	500	0.5
OSTO	21.10.2003	220	0.46
OSTO	4.11.2003	784	0.53
MYYNNTI	4.11.2003	1000	0.53
MYYNNTI	28.11.2003	200	0.52
MYYNNTI	12.12.2003	350	0.56
MYYNNTI	20.1.2004	500	0.7
OSTO	16.2.2004	600	0.55
MYYNNTI	18.2.2004	1000	0.645
OSTO	18.2.2004	33	0.63
MYYNNTI	18.2.2004	500	0.66
MYYNNTI	23.3.2004	500	0.82
MYYNNTI	29.3.2004	500	0.83
OSTO	13.4.2004	764	0.85
MYYNNTI	13.4.2004	500	0.85
OSTO	30.4.2004	500	0.85
MYYNNTI	30.4.2004	500	0.85
MYYNNTI	23.6.2004	500	1.01
OSTO	24.6.2004	500	0.86
OSTO	9.8.2004	500	0.83
MYYNNTI	18.8.2004	500	0.95
OSTO	6.10.2004	500	0.85
MYYNNTI	14.10.2004	500	1.09
MYYNNTI	18.10.2004	2000	1.07

Turun Arvokiinteistöjen A- sarjan osakkeen kurssikehitys viimeisen 12 kuukauden aikana ennen Nordean lunastusvelvollisuuden syntymistä on esitetty oheisessa kaaviossa.



Osakkeiden tarjoushinta ylittää lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän 12 kuukauden aikana julkisessa kaupankäynnissä arvopapereista maksettujen hintojen keskiarvon sekä Nordean 14.10.2004 kaupoissa Turun Arvokiinteistöjen osakkeista maksaman hinnan. Nordea tai siihen arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitettussa suhteessa oleva taho ei ole muutoin ostanut tai myynyt Turun Arvokiinteistöjen osakkeita lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltäneen 12 kuukauden aikana.

Turun Arvokiinteistöjen omistus Nordeassa

Tarjousasiakirjan päivämäärällä Turun Arvokiinteistöt ei omista Nordean osakkeita tai osakkeisiin oikeutettavia arvopapereita.

Tarjouksen rahoitus

Tarjouksen rahoittamiseen käytettävät varat ovat Nordean kassavaroja. Tarjouksen rahoituksella ei ole vaikutusta Turun Arvokiinteistöjen liiketoimintaan.

Suunnitelma Turun Arvokiinteistöjen toiminnan jatkamisesta ja varojen käytöstä

Nordean strategiana on irtautua kiinteistöomistuksestaan. Turun Arvokiinteistöt on pieni osa Nordean kiinteistöomistusta ja mahdollistaakseen irtautumisensa yhtiöstä Nordea on päättänyt hankkia kaikki Turun Arvokiinteistöjen osakkeet omistukseensa.

Nordean tarkoituksena on hakea julkisen kaupankäynnin lopettamista Turun Arvokiinteistöjen A-sarjan osakkeella ja myydä yhtiön kiinteistöt.

Johdon ja henkilöstön tuleva asema

Tarjouksen toteuttamisella ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta Turun Arvokiinteistöjen johdon ja henkilöstön asemaan.

Sopimukset äänioikeuden käytöstä

Nordean hallituksen tiedossa ei ole Turun Arvokiinteistöjen osakkeiden äänioikeuden käyttöä koskevia osakas- tai muita sopimuksia.

Turun Arvokiinteistöjen hallituksen lausunto

Turun Arvokiinteistöjen hallitus on 19.10.2004 todennut, että Nordean osakkeista tarjoama vastike on hyvä ja hallitus suosittelee yksimielisesti tarjouksen hyväksymistä. Yhtiön pörssitiedote on tarjousasiakirjan liitteenä.

Osakeyhtiölain mukainen lunastus ja osakkeiden poistaminen pörssilistalta

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

Nordean tarkoituksena on hankkia omistukseensa kaikki Turun Arvokiinteistöjen osakkeet ja hakea yhtiön A-sarjan osakkeen poistamista Helsingin Pörssin I-listalta. Tässä tarkoituksessa Nordea esittää osakeyhtiölain 14 luvun 20 §:n mukaisen lunastusvaatimuksen Turun Arvokiinteistöille, kun Nordean omistus nousee yli osakeyhtiölain mukaisen lunastukseen oikeuttavan rajan.

Viimeistään, kun omistusoikeus Turun Arvokiinteistöjen kaikkiin osakkeisiin on lunastusmenettelyjen seurauksena siirtynyt Nordealle, Nordea tulee hakemaan Turun Arvokiinteistöjen A-sarjan osakkeen julkisen noteerauksen lopettamista Helsingin Pörssissä.

Ulkomaalaiset osakkeenomistajat

Suomen ulkopuolella oleville Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajille tehtävään tarjoukseen saattaa vaikuttaa kyseisten maiden lainsäädäntö. Tarjousta ei katsota tarjoukseksi niissä valtioissa, joissa tarjouksen tekeminen on kyseisen valtion lainsäädännön mukaan kiellettyä. Ulkomaalaisten osakkeenomistajien, jotka haluavat hyväksyä tarjouksen, tulee itse vastata heihin sovellettavan lainsäädännön noudattamisesta mukaan lukien mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja maksettavista veroista.

Nordealla on oikeus harkintansa mukaan luopua tämän kohdan määräyksistä ja muista ulkomaalaisia osakkeenomistajia tai osakkeisiin oikeuttavien arvopaperien haltijoita koskevista tarjouksen ehdoista ja muuttaa niitä.

Jos tämän kohdan ehdot eroavat muista tarjouksen ehdoista, ovat tämän kohdan ehdot määrääviä.

Tarjousta ei tehdä suoraan tai epäsuorasti Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin taikka näissä maissa eikä tarjousta voida hyväksyä Yhdysvalloista, Kanadasta, Australiasta tai Japanista käsin.

Tämän asiakirjan kappaleita, myyntitoimeksiantolomakkeita tai muita tähän liittyviä asiakirjoja ei postiteta eikä niitä saa postittaa tai muulla tavoin jakaa tai lähettää Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin tai näissä maissa eikä sellaisille Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajille tai osakkeisiin oikeuttavien arvopaperien haltijoille, joiden virallinen osoite on Yhdysvalloissa, Kanadassa, Australiassa tai Japanissa, tai henkilöille, joiden Nordea tietää olevan Yhdysvalloissa, Kanadassa, Australiassa tai Japanissa olevien Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajien tai osakkeisiin oikeuttavien arvopaperien haltijoiden lukuun toimivia säilytysyhteisöjä tai asiamiehiä. Henkilöt, jotka vastaanottavat kyseisiä asiakirjoja (mukaan lukien säilytysyhteisöt ja asiamiehet), eivät saa jakaa tai lähettää niitä Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin taikka näissä maissa. Kirjekuoressa, joka sisältää myyntitoimeksiantolomakkeen, ei saa olla yhdysvaltalaisista, kanadalaisista, australialaisista tai japanilaisista postileimaa eikä sitä saa muutoin lähettää Yhdysvalloista, Kanadasta, Australiasta tai Japanista käsin. Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajilla, jotka hyväksyvät tarjouksen, on oltava osoite Yhdysvaltojen, Kanadan, Australian tai Japanin ulkopuolella rahalähetysten vastaanottoa ja myyntitoimeksiantolomakkeen tai omistusoikeuden osoittavien asiakirjojen palauttamista varten.

Jos yllä mainituista rajoituksista huolimatta tarjouksen tekemisen yhteydessä kuka tahansa henkilö (mukaan lukien säilytysyhteisöt ja asiamiehet) joko sopimusoikeudellisen tai laillisen velvollisuuden perusteella taikka muutoin lähettää tämän tarjousasiakirjan, myyntitoimeksiantolomakkeen tai jonkin muun näihin liittyvän asiakirjan edelleen Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin, näissä maissa taikka näistä maista, kyseisen henkilön tulee (i) ilmoittaa tämä vastaanottajalle; (ii) selittää vastaanottajalle, että kyseinen toimenpide voi tehdä vastaanottajan hyväksymisen pätemättömäksi; ja (iii) kiinnittää vastaanottajan huomio tämän kohdan määräyksiin.

Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistaja, joka palauttaa asianmukaisesti täytetyn myyntitoimeksiantolomakkeen, sitoutuu hyväksymään tämän kohdan ehdot ja vakuuttaa toimivansa näiden ehtojen mukaisesti.

TARJOUS

Nordea Pankki Suomi Oyj ("Nordea") tarjoutuu jäljempänä mainituin ehdoin ostamaan kaikki Turun Arvokiinteistöt Oyj:n ("Turun Arvokiinteistöt") liikkeeseen laskemat A- ja K-sarjan osakkeet, jotka eivät ole Nordean omistuksessa.

Tarjoushinta

Tarjoushinta on 1,08 euroa osakkeelta ("Tarjoushinta").

Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjous on voimassa 27.10.2004-29.11.2004.

Tarjouksen hyväksymismenettely

Tilinhoitajayhteisöt ja omaisuudenhoitajat postittavat asiakkainaan oleville Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajille menettelyohjeet ja osakkeiden myyntitoimeksiantolomakkeen. Osakkeiden myyntitoimeksiantolomakkeita saa myös Nordean omaisuuspalvelu-konttoreista. Suomen Arvopaperikeskus Oy ei lähetä asiakkailleen menettelyohjeita tai myyntitoimeksiantolomaketta vaan Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakkaiden tulee noutaa myyntitoimeksiantolomake Nordean omaisuuspalvelukonttoreilta.

Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajan, joka hyväksyy näiden ehtojen mukaisen tarjouksen, tulee toimittaa osakkeiden myyntitoimeksiantolomake asianmukaisesti täytettynä omalle tilinhoitajayhteisölleen tai omaisuudenhoitajalleen näiden antamien ohjeiden mukaisesti tai vaihtoehtoisesti Nordean omaisuuspalvelukonttoriin. Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakkaiden tulee toimittaa myyntitoimeksiantolomake Nordean omaisuuspalvelukonttoriin. Nordea pidättää itsellään oikeuden hylätä puutteellisesti täytetyt myyntitoimeksiantolomakkeet.

Myyntitoimeksiantolomakkeen on oltava perillä tarjousajan viimeisenä päivänä eli viimeistään 29.11.2004 klo 16.00 tai aikaisemmin omaisuudenhoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajien, jotka haluavat hyväksyä tarjouksen, tulee hyväksyä tarjous hallintarekisterinpitäjän antamien ohjeiden mukaisesti. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajille ei lähetetä myyntitoimeksiantolomaketta tai muita tarjoukseen liittyviä asiakirjoja.

Pantattuja osakkeita voidaan tarjota vain asianomaisen pantinhaltijan suostumuksella.

Tarjouksen hyväksyminen on ehdoton ja peruuttamaton. Tarjouksen hyväksyminen koskee kaikkia tarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan myyntitoimeksiantolomakkeessa mainitulla arvo-osuustilillä olevia Turun Arvokiinteistöjen osakkeita. Myyntitoimeksiantolomakkeen palautuksella osakkeenomistaja valtuuttaa Nordean, omaisuudenhoitajansa tai arvo-osuusrekisteritietojansa ylläpitävän tilinhoitajayhteisön toteuttamaan osakkeiden myynnin näiden ehtojen mukaisesti.

Arvo-osuusjärjestelmään siirtämättömät osakkeet

Osakkeenomistajan, joka ei ole vielä vaihtanut osakekirjojaan arvo-osuuksiksi, on siirrettävä osakkeensa arvo-osuusjärjestelmään joko Nordean tai muun tilinhoitajayhteisön välityksellä ennen kuin tarjouksen hyväksyminen on mahdollista. Osakkeenomistajan on luovutettava osakkeita koskevat osakekirjansa tilinhoitajayhteisölle alkuperäisinä sekä esitettävä näistä tarvittaessa asianmukainen saantoselvitys.

Ilmoitus tarjouksen tuloksesta

Tarjouksen tulos ilmoitetaan viipymättä pörssitiedotteella tarjousajan päättymisen ja tuloksen vahvistumisen jälkeen, arviolta 1.12.2004.

Maksuehdot ja selvitys

Tarjottujen osakkeiden kauppa tapahtuu kaikkien tarjouksen hyväksyneiden osalta arviolta viimeistään myyntitoimeksiannon vastaanottamista seuraavana viidentenä (5) pankkipäivänä.

A-sarjan osakkeiden kauppa tapahtuu Helsingin Pörssin kautta, mikäli tämä on Helsingin Pörssin sääntöjen mukaan mahdollista. Muussa tapauksessa A-sarjan osakkeiden kauppa tapahtuu Helsingin Pörssin ulkopuolella. K-sarjan osakkeiden kauppa tapahtuu Helsingin Pörssin ulkopuolella.

Osakkeiden tarjoushinta maksetaan osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille arviolta viimeistään kauppaa seuraavana kolmantena (3) pankkipäivänä kaupan kohteena olevien osakkeiden luovutusta vastaan. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on muussa luottolaitoksessa kuin siinä, joka maksaa osakkeiden tarjoushinnan, osakkeiden tarjoushinta maksetaan tarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan myyntitoimeksiantomakkeessa mainitulle pankkitilille arviolta viimeistään kauppaa seuraavana viidentenä (5) pankkipäivänä luottolaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti.

Omistusoikeuden siirtyminen

Osakkeiden omistusoikeus siirtyy Nordealle tarjoushinnan maksua vastaan.

Varainsiirtovero ja muut maksut

Nordea vastaa tarjouksen hyväksymisestä mahdollisesti aiheutuvasta Suomessa maksettavasta varainsiirtoverosta, tavanomaisista palveluhinnastojen mukaisista maksuista sekä niistä mahdollisista maksuista ja veloituksista, jotka johtuvat tarjouksesta tai sen hyväksymisestä tehtävistä kirjauksista arvo-osuusjärjestelmään poislukien arvo-osuusrekisteriin siirtämättömien osakkeiden arvo-osuustilin avaukseen ja arvo-osuuksien rekisteröintiin liittyvät maksut.

Muut seikat

Muista tähän tarjoukseen liittyvistä seikoista päättää Nordean hallitus tai määräämänsä.

TARJOUKSEN KOHTEIDEN OMISTAJIEN VEROTUS

Seuraavassa esitetään lyhyesti tämän tarjouksen hyväksymiseen liittyviä osakkeita omistavien luonnollisten henkilöiden, yhteisöjen ja elinkeinoyhtymien tuloverokysymyksiä. Selvityksen tavoitteena on antaa vain yleisluonteinen kuvaus tarjouksen veroseuraamuksista Suomessa yleisesti verovelvolliselle tarjouksen kohteen omistajalle eikä selvityksessä sen vuoksi ole otettu huomioon muiden maiden verolainsäädäntöä Tarjouksen kohteen omistajan tulee kääntyä veroasiantuntijansa puoleen tarjouksen hyväksymisestä aiheutuvien veroseuraamusten tarkempia selvityksiä koskevista kysymyksistä.

Selvitys perustuu tämän tarjousasiakirjan päivämääränä voimassa olevaan lainsäädäntöön ja sen tulkintaan. Suomessa on toteutettu mittava yhteisöjen ja pääomatulojen verotusta koskeva lakiuudistus, johon liittyviä muutoksia sovelletaan pääsääntöisesti ensimmäisen kerran vuodelta 2005 toimitettavassa verotuksessa. Yhteisöjen käyttöomaisuusosakkeiden luovutusta koskevia uusia säännöksiä sovelletaan kuitenkin jo niihin luovutuksiin, jotka on tehty 19.5.2004 tai sen jälkeen. Lakimuutoksia on käsitelty siltä osin kun ne liittyvät osakkeiden luovutukseen joko vuonna 2004 tai sen jälkeen.

Osakkeenomistajan verotus

Luonnolliset henkilöt

Tarjouksen hyväksymisen seurauksena tehtävä osakkeiden kauppa on Turun Arvokiinteistöjen osakkeenomistajien verotuksessa osakkeiden vastikkeellinen luovutus. Osakkeiden myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kuolinpesän pääomatulona. Luovutusvoittoja verotetaan 29 prosentin pääomatulooverokannan mukaan vuonna 2004. Mikäli luovutus tapahtuu 1.1.2005 tai sen jälkeen, pääomatulojen verokanta on 28 prosenttia.

Osakkeiden kaupasta syntyvä luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä saadusta myyntihinnasta aiheutuneiden kulujen ja osakkeiden hankintahinnan yhteismäärä. Perittyjen tai lahjaksi saatujen osakkeiden hankintahintana pidetään pääsääntöisesti perintö- tai lahjaverotuksessa käytettyä arvoa. Luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat vaihtoehtoisesti hankintahinnan ja kulujen yhteismäärän sijasta vähentää hankintameno-olettamana määrän, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli osakkeet on omistettu vähintään kymmenen (10) vuotta, hankintameno-olettama on 50 prosenttia. Hankintameno-olettama laskee vähintään kymmenen vuotta omistetun omaisuuden osalta vuoden 2005 alusta lukien 40 prosenttiin. Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden tulee ilmoittaa verovuonna toteutuneet arvopapereiden myynnit veroilmoituksessaan.

Mikäli osakkeiden kaupasta aiheutuu tappiota, tappio voidaan vähentää verovuonna ja kolmena (3) sitä seuraavana vuonna omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta. Koska luovutustappiota ei voida vähentää muista pääomatuloista kuin luovutusvoitoista, ei osakkeiden luovutuksesta syntyvää tappiota oteta huomioon laskettaessa tuloverolaissa

tarkoitettua pääomatulolajin alijäämää. Luovutustappiot eivät siten vaikuta veroista vähennettävän alijäämähyvityksen suuruuteen.

Osakeyhtiöt ja muut yhteisöt

Osakkeiden kaupasta syntyvä luovutusvoiton tai -tappion verokohteluun vaikuttaa, onko osakkeet myynyt yhteisö elinkeinotoimintaa harjoittava ja kuuluvatko osakkeet yhteisön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen vai niin sanottuun muun toiminnan tulolähteeseen eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen.

Mikäli osakkeet kuuluvat elinkeinotoimintaa harjoittavan yhteisön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, osakkeiden kaupasta syntyvä luovutusvoitto verotetaan yhteisön muiden elinkeinotulojen yhteydessä. Vastaavasti elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden myynnistä aiheutunut tappio voidaan vähentää yhteisön elinkeinotoiminnan kuluna luovutusvuonna. Mikäli elinkeinotoiminnan tulos on tappiollinen, tappio voidaan vähentää elinkeinotoiminnan tuloksesta seuraavien kymmenen verovuoden aikana.

Yhteisöjen käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksiin, jotka on tehty 19.5.2004 tai sen jälkeen sovelletaan uusia säännöksiä, joiden mukaan käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutushinta ei tietyin edellytyksin ole veronalaista tuloa eikä osakkeiden hankintameno vähennyskelpoinen meno ja joiden mukaan luovutustappioiden vähennysoikeutta on rajoitettu. Säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta luovutettaessa kiinteistöyhtiön osakkeita. Kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan myös yhtiötä, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Turun Arvokiinteistöjä pidettäneen verotuksessa kiinteistöyhtiönä.

Mikäli osakkeet kuuluvat muun toiminnan tulolähteeseen, osakkeiden kaupasta syntynyt luovutusvoitto verotetaan muun toiminnan tulolähteen tulona elinkeinotulosta erillään. Osakkeiden luovutuksesta aiheutuvan tappion vähennyskelpoisuutta on kuitenkin rajoitettu siten, että muun toiminnan tulolähteessä syntynyt luovutustappio voidaan vähentää vain muun toiminnan tulolähteessä syntyvästä luovutusvoitosta verovuonna ja kolmena (3) sitä seuraavana vuonna.

Yhteisöjen verokanta on 31.12.2004 saakka 29 prosenttia ja 1.1.2005 lukien 26 prosenttia.

Yleishyödylliset yhteisöt ovat verovelvollisia vain elinkeinotulosta sekä eräistä kiinteistöistä saamistaan tuloista. Koska osakkeiden ei tavallisesti voida katsoa kuuluvan yleishyödyllisten yhteisöjen elinkeinotoimintaan, yleishyödyllisen yhteisön osakkeista saama voitto olisi yleishyödyllisen yhteisön veronalaista tuloa vain poikkeustapauksissa.

Elinkeinoyhtymät

Elinkeinoyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, mutta sille vahvistetaan elinkeinotoiminnan tulos, joka jaetaan aikaisempien verovuosien tappioiden vähentämisen jälkeen verotettavaksi osakkaiden tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on yhtymän tuloon.

Mikäli osakkeet kuuluvat elinkeinotoimintaa harjoittavan avoimen tai kommandiittiyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, osakkeiden luovutuksesta saatava voitto verotetaan muiden elinkeinotulojen yhteydessä. Osakkeiden luovutuksesta mahdollisesti syntyvä tappio voidaan vähentää elinkeinotoiminnan kuluna luovutusvuonna. Mikäli elinkeinotoiminnan tulos on tappiollinen, tappio vähennetään elinkeinotoiminnan tuloksesta ennen tuloksen jakamista osakkaille seuraavien kymmenen verovuoden aikana.

Mikäli osakkeet kuuluvat muun toiminnan tulolähteeseen, osakkeiden luovutuksesta saatava voitto verotetaan muun toiminnan tulolähteen tulona elinkeinotulosta erillään. Osakkeiden luovutuksesta syntyvän tappion vähennyskelpoisuutta on rajoitettu niin, että luovutustappio voidaan vähentää vain muun toiminnan tulolähteessä syntyvästä luovutusvoitosta verovuonna ja kolmena (3) sitä seuraavana vuonna.

Elinkeinoyhtiön elinkeinotoiminnan tulos jaetaan osakkaiden pääomatuloksi ja ansiotuloksi elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden perusteella, mikäli osakkaat ovat luonnollisia henkilöitä tai kuolinpesiä. Pääomatuloksi katsotaan määrä, joka vastaa osakkaan osuudelle yhtiön elinkeinotoimintaan edellisen verovuoden päättyessä kuuluneesta nettovarallisuudesta laskettua 18 prosentin vuotuista tuottoa. Pääomatuloksi katsottava määrä lasketaan 1.1.2005 alkaen käyttäen 18 prosentin sijasta 20 prosentin vuotuista tuottoa. Nettovarallisuudesta riippumatta pääomatuloksi katsotaan määrä, joka vastaa osakkaan osuutta elinkeinotoiminnan käyttömajaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutusvoitoista. Muun toiminnan tulolähteen tulo verotetaan kokonaan yhtiömiesten pääomatulona.

Rajoitetusti verovelvolliset

Pääsääntöisesti osakkeiden luovutusvoitto ei ole rajoitetusti verovelvollisen veronalaista tuloa Suomessa, ellei osakkeiden katsota liittyvän Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan. Rajoitetusti verovelvollisen suomalaisen yhtiön osakkeista saama luovutusvoitto on kuitenkin Suomessa veronalaista tuloa, jos yli puolet yhtiön varoista koostuu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä. Jotkut Suomen solmimista verosopimuksista kuitenkin vapauttavat tällaiset luovutusvoitot Suomen verosta.

Varainsiirtoverotus

Helsingin Pörssissä tehdyistä osakekaupoista ei peritä varainsiirtoveroa. Helsingin Pörssin ulkopuolella tapahtuvista osakkeiden luovutuksista peritään varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia luovutushinnasta. Nordea vastaa mahdollisesta osakkeiden tarjouksen mukaisesta luovutuksesta Suomessa perittävästä varainsiirtoverosta tämän tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti.

NORDEA PANKKI SUOMI OYJ

Nordea Pankki Suomi Oyj on luottolaitoslain mukainen pankkitoimintaa harjoittava yhtiö, jolla on kolme liiketoiminta-aluetta: vähittäispankki, suuret yritys- ja yhteisöasiakkaat sekä varallisuudenhoito ja henkivakuutus. Nordea Pankki Suomi Oyj on osa Nordea- konsernia, jonka emoyhtiö on Nordea Bank AB (publ). Nordea Bank AB (publ) osakkeet on noteerattu Helsingin, Kööpenhaminan ja Tukholman pörsseissä.

Nordea Pankki Suomi Oyj -konsernin liikevoitto vuodelta 2003 oli 1.038 miljoonaa euroa.

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ

Turun Arvokiinteistöt lyhyesti

Turun Arvokiinteistöt Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa ja vuokraa liike-, toimisto- ja tuotantotiloja Turussa. Yhtiön vuokrattava pinta-ala on 36 000 m². Yhtiö omistaa kuusi kiinteistöä sekä Kiinteistö Oy Turun Tiilikulman osakekannan. Yhtiöjärjestyksen mukaan Turun Arvokiinteistöjen toimialana on 1) omistaa ja hallita kiinteistöjä ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja 2) pörssissä tai muutoin julkisesti noteerattujen arvopaperien kauppa. Yhtiön kotipaikka on Turku ja Y-tunnus 0304515-9. Yhtiön A-sarjan osake on 16.8.1988 lähtien ollut julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä. Osakkeen kaupankäyntitunnus on TARAS.

Yhtiö työllistää kaksi henkilöä.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Turun Arvokiinteistöjen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on hallitus, johon valitaan 3-8 kolmeksi vuodeksi kerrallaan valittua varsinaista jäsentä ja heille kullekin henkilökohtainen varamies. Turun Arvokiinteistöjen hallitukseen kuuluivat 14.10.2004 seuraavat henkilöt:

Hannu Sipilä, puheenjohtaja

Mikko Ketonen

Vesa Nieminen

Juha Olkinuora

Rauno Puolimatka

Turun Arvokiinteistöjen toimitusjohtajana toimii Turkka Kronström.

Turun Arvokiinteistöjen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Tilintarkastajista toisen tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Yhtiön varsinaisina tilintarkastajina toimivat PricewaterhouseCoopers Oy (vastuuhenkilönä KHT Johan Kronberg) sekä KHT Kauko Lehtonen.

Osakepääoma ja suurimmat omistajat

Turun Arvokiinteistöjen vähimmäispääoma on 6.727.517,06 euroa ja enimmäispääoma 26.910.068,23 miljoonaa euroa. Osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa näissä rajoissa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Turun Arvokiinteistöjen rekisteröity osakepääoma 20.10.2004 oli 7.026.757,02 euroa, mikä määrä koostui 2.457.600 osakkeesta. Osakkeista 2.211.600 kuului A-sarjaan ja 246.000 K-sarjaan. A-sarjan osakkeilla on yksi ääni ja K-sarjan osakkeilla viisi ääntä. Osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon. Osakkeen nimellisarvo on 2,86 euroa osakkeelta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Turun Arvokiinteistöjen suurimmat osakkeenomistajat osakkeiden lukumäärän mukaan ja heidän omistuksensa 13.10.2004 päivätyn

osakasluettelon tietojen mukaan ottaen kuitenkin huomioon Nordean 14.10.2004 tekemät kaupat:

Osakkeenomistaja	A-sarjan osaketta	K-sarjan osaketta	Yhteensä	%-osuus osakkeista	%-osuus äänistä
Nordea Pankki Suomi Oyj	1 689 116	228 500	1 917 616	78,03	82,28
Linnavuori Matti Juha	67 000	-	67 000	2,73	1,95
Näkki Raimo Tapani	22 000	-	22 000	0,90	0,64
Kommanditbolaget Allodium	20 000	-	20 000	0,81	0,58
Oy Finnbulk Ab	16 500	-	16 500	0,67	0,48
Pohjola Anna-Liisa	14 500	-	14 500	0,59	0,42
Salokunnas Jorma	14 000	-	14 000	0,57	0,41
FIM Maltti Erikoissijoitusrahasto	13 000	-	13 000	0,53	0,38
Bergman Christer Lorenz	10 000	-	10 000	0,41	0,29
Koivurinta Antti Ilkka	9 823	-	9 823	0,40	0,29
10 SUURINTA YHTEENSÄ	1 875 939	228 500	2 104 439	85,63	87,70

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖS KAUELTA 1.1-31.12.2003

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin vuokratuotoista koostuva liikevaihto oli 2,2 milj. euroa (2,1 milj. euroa vuonna 2002), josta emoyhtiön osuus oli 2,1 milj. euroa (2,1). Liikevaihto koostui kokonaan vuokratuotoista.

Liikevaihto on lähes vuoden 2002 tasolla ja ennakoitun suuruinen, koska muutokset vuokralaiskannassa olivat odotusten mukaisesti vähäisiä ja muutokset lisäksi kohdistuivat pääasiassa varastotiloihin.

Yhtiön toimitiloista on vuokraamatta n. 2.000 m² , joka vastaa n. 5,4% toimitilakannasta eli on lähes vastaavalla tasolla, kuin vuosi sitten.

Vuokraamatta olevasta toimitilasta n. 1.000 m² on Turun keskustassa olevaa maanalaista liiketilaa, jonka vuokraaminen on pitkälti sidoksissa ns. Wiklundin korttelin saneeraustöihin, joihin päästäneen kuluvan vuoden aikana. Loppuosa vuokraamatta olevasta toimitilasta, n. 1.000 m², on Turku Science Parkin alueella olevaa hyvätasoista, sekä avo- että huonejaollista toimistotilaa.

Vuokralaiskannassa on kuluvan vuoden aikana tulossa ainakin yksi merkittävä muutos, kun Turun keskustassa olevan 1.350 m²:n suuruisen toimistotilan vuokrasopimus päättyy syyskuun lopussa.

Liikevaihdon arvioidaan edellä olevan perusteella olevan kuluvalla tilikaudella enintään 2003 tasolla, todennäköisesti kuitenkin huonosta kysyntätilanteesta johtuen hieman alhaisempi.

Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen ovat olleet 0,1 milj. euroa (0,2), eli 6,04 % liikevaihdosta. Ne kohdistuivat kiinteistöjen perusparannuksiin. Kuluvalla tili-kaudella niiden arvioidaan olevan entisellä tasolla.

Konsernin liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (0,7). Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli -0,1 milj. euroa (-0,6). Tulos per osake oli -0,06 € (-0,25) ja sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 3,65 % (2,84).

Yhtiön tuloksen paraneminen perustuu yhtiön velkojien kanssa vuonna 2002 tehtyyn sopimukseen saatavien järjestelystä. Sopimuksen vaikutus päättyneellä tili-kaudella oli rahoituskuluissa 0,5 MEUR. Järjestelyllä on tervehdyttävä vaikutus myös yhtiön kassavirralle ja rahoitustilanteeseen sekä tuloksen ennakoitavuuteen jatkossa, koska yhtiön korollisen luottokannan korko on kiinteäkorkoista kuluvan vuoden ja sitä seuraavat kolme vuotta.

Konsernin oma pääoma oli 3,4 milj. euroa (3,5) eli 1,36 €/osake (1,42 €/osake).

Konsernin rahalaitoslainat olivat 27,1 milj. euroa (27,6), joka on pitkäaikaista lukuun ottamatta vuosittain erääntyvää 0,6 milj. euron erää. Rahalaitoslainoista 40 % on korotonta yhtiön velkojien kanssa lokakuussa 2002 tehdyn saatavien järjestelyä koskevan sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen voimassaoloaika on 20 vuotta. Sopimuksen voimassaoloaikana yhtiö tarvitsee päävelkojien suostumuksen muun muassa päätökselle, jossa yhtiö muuttaa olennaisesti liiketoimintaansa tai yhtiörakennetta taikka jakaa osinkoa. Mikäli yhtiö laiminlyö sopimuksen noudattamisen, on velkojilla oikeus eräännyttää saatavansa heti maksettaviksi. Tällöin myös korottomaksi sovitut luotot muuttuvat takautuvasti korollisiksi. Rahoitussopimukseen liittyvän ehdollisen korkovastuun määrä on 0,5 milj. euroa (0,1).

Yhtiön A-osakkeen tilikauden keskimurssi oli 0,51 euroa (0,45) ja vaihto 192.324 (60.300) kpl eli 7,83 % A-osakkeista (2,73).

Yhtiön palveluksessa on ollut kaksi vakituista työntekijää.

Yhtiössä ei ole päätetty tilikauden aikana aneista, vaihtovelkakirja- tai optio-oikeuksien liikkeellelaskusta eikä hallituksen valtuuttamisesta niihin. Myöskään omien osakkeiden hankkimisesta tai hallituksen valtuuttamisesta siihen ei ole päätetty.

Konsernituloslaskelma

	31.12.2003	31.12.2002
Myyntituotot	2167196.67	2136279.00
LIKEVAIHTO	2167196.67	2136279.00
Liiketoiminnan muut tuotot	0.00	125367.28
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-97289.88	-92972.27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-18421.54	-18660.50
Muut henkilösivukulut	-6910.92	-6651.22
Henkilösivukulut yhteensä	-25332.46	-25311.72
Henkilöstökulut yhteensä	-122622.34	-118283.99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-845868.54	-869386.38
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-845868.54	-869386.38
Liiketoiminnan muut kulut	-487136.15	-543095.75
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	711569.64	730880.16
Rahoitustuotot ja -kulut:		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	0.00	447.14
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	8482.28	3609.17
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-868376.71	-1355088.82
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-859894.43	-1351032.51
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-148324.79	-620152.35
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-148324.79	-620152.35
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-148324.79	-620152.35

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet	0.00	217.51
Muut pitkävaikutteiset menot	27525.51	29555.23
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	27525.51	29772.74

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2013931.01	2013931.01
Rakennukset ja rakennelmat	28182768.73	28892585.61
Koneet ja kalusto	8040.92	9625.94
Muut aineelliset hyödykkeet	14078.07	15648.07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	30218818.73	30931790.63

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	104781.07	104781.07
Sijoitukset yhteensä	104781.07	104781.07
Pysyvät vastaavat yhteensä	30351125.31	31066344.44

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset	47243.76	61763.61
Siirtosaamiset	26130.80	14728.48
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	73374.56	76492.09

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	292437.95	209058.99
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	365812.51	285551.08

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

	30716937.82	31351895.52
--	-------------	-------------

Vastattavaa**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	7026757.02	7026757.02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-3528339.94	-2908187.59
Tilikauden voitto/tappio	-148324.79	-620152.35
Oma pääoma yhteensä	3350092.29	3498417.08

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	26504003.00	27086348.50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	26504003.00	27086348.50

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	558529.45	534714.98
Saadut ennakot	5735.46	0.00
Ostovelat	52843.21	40797.76
Muut velat	54344.43	31507.39
Siirtovelat	191389.98	160109.81
Lyhytaikaiset velat yhteensä	862842.53	767129.94
Vieras pääoma yhteensä	27366845.53	27853478.44

Vastattavaa yhteensä

30716937.82 31351895.52

Konsernin rahoituslaskelma
1000 euroa

	2003	2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	712	731
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	846	869
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta		
Käyttöpääoman muutos	75	-216
Saadut korot	8	4
Maksetut korot	-862	-1281
Muut rahoitustuotot/kulut	-7	-73
	<u>772</u>	<u>34</u>
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-131	-178
Aineellisten hyödykkeiden luovutushinnat		
Sijoitusten lisäys/vähennys	0	177
	<u>-131</u>	<u>-1</u>
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen lisäys/vähennys	-558	106
Lainasaamisten muutos	0	13
	<u>-558</u>	<u>119</u>
RAHAVAROJEN MUUTOS		
	83	152
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA		
	209	57
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA		
	292	209

Emoyhtiön tuloslaskelma

	31.12.2003	31.12.2002
Myyntituotot	2100944.00	2106730.61
LIIKEVAIHTO	2100944.00	2106730.61
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-97289.88	-92972.27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-18421.54	-18660.50
Muut henkilösivukulut	-6910.92	-6651.22
Henkilösivukulut yhteensä	-25332.46	-25311.72
Henkilöstökulut yhteensä	-122622.34	-118283.99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-631018.86	-656871.91
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-631018.86	-656871.91
Liiketoiminnan muut kulut	-514270.54	-660105.34
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	833032.26	671469.37
Rahoitustuotot ja -kulut:		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	0.00	447.14
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	8335.63	3570.20
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-868308.12	-1355070.29
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-859972.49	-1351052.95
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-26940.23	-679583.58
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-26940.23	-679583.58
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-26940.23	-679583.58

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet	0.00	217.51
Muut pitkävaikutteiset menot	7544.78	9574.50
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7544.78	9792.01

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2013931.01	2013931.01
Rakennukset ja rakennelmat	20291471.80	20876813.90
Koneet ja kalusto	8022.90	9601.91
Muut aineelliset hyödykkeet	9368.07	9368.07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	22322793.78	22909714.89

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä	9266482.00	9266482.00
Muut osakkeet ja osuudet	104781.07	104781.07
Sijoitukset yhteensä	9371263.07	9371263.07
Pysyvät vastaavat yhteensä	31701601.63	32290769.97

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	178706.40	176183.58
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	178706.40	176183.58
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	27708.82	37736.56
Siirtosaamiset	11276.90	9858.26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	38985.72	47594.82

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	273701.30	191930.57
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	491393.42	415708.97

V a s t a a v a a y h t e e n s ä	32192995.05	32706478.94
--	--------------------	--------------------

Vastattavaa**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	7026757.02	7026757.02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2165253.08	-1485669.50
Tilikauden voitto/tappio	-26940.23	-679583.58
Oma pääoma yhteensä	4834563.71	4861503.94

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	26504003.00	27086348.50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	26504003.00	27086348.50

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	558529.45	534714.98
Saadut ennakot	5735.46	0.00
Ostovelat	44429.02	32294.32
Muut velat	54344.43	31507.39
Siirtovelat	191389.98	160109.81
Lyhytaikaiset velat yhteensä	854428.34	758626.50
Vieras pääoma yhteensä	27358431.34	27844975.00

Vastattavaa yhteensä

32192995.05	32706478.94
-------------	-------------

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ**RAHOITUSLASKELMA 31.12.2003****EMOYHTIÖ**

1000 euroa	2003	2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	833	671
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	631	657
Käyttöpääoman muutos	81	-235
Saadut korot	8	4
Maksetut korot	-861	-1282
Muut rahoitustuotot/kulut	<u>-7</u>	<u>-73</u>
	685	-258
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-42	-25
Aineellisten hyödykkeiden luovutushinnat		
Sijoitusten lisäys/vähennys	<u>0</u>	<u>314</u>
	-42	289
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen lisäys/vähennys	-558	106
Lainaasamisten muutos	<u>-3</u>	<u>13</u>
	-561	119
RAHAVAROJEN MUUTOS	82	150
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	192	42
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	274	192

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 01.01.2003 - 31.12.2003

KONSERNI

Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Turun Tiilikulman koko osakekannan. Sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmää käyttäen ja syntynyt konserniaktiiva 1.021.640,74 euroa on kohdistettu rakennuksen arvoon ja siitä on laskettu suunnitelman mukainen tasapoisto 2 %.

Sisäiset liiketapahtumat ja konserniyhtiöiden väliset saamiset ja velat on eliminoitu.

LIIKEVAIHTO

Konserni	2003	2002
Vuokratuotot	2 167 196.67	2 136 279.00
Emoyhtiö	2003	2002
Vuokratuotot	2 100 944.00	2 106 730.61

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT/ OSUUS OSAKKUUSYHTIÖN TULOKSESTA

Konserni	2003	2002
Osakkuusyrityksen osakkeiden luovutusvoitto		125 367.28

HENKILÖSTÖKULUT

Konserni ja emoyhtiö	2003	2002
Hallitus ja toimitusjohtaja	66 831.00	65 348.80
Muut palkat	30 458.88	27 623.47
Luontoisedut	2 010.00	1 963.80
Eläkekulut	13 766.32	14 060.50
Muut henkilösivukulut	<u>11 566.14</u>	<u>11 251.22</u>
	124 632.34	120 247.79

HENKILÖKUNNAN LUKUMÄÄRÄ

2003	2002
2	2

POISTOT

Rakennusten poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Arvioituun taloudelliseen käyttöaikaan perustuva poistoaika on 50 vuotta.

Tilikauden aikana tehdyt peruskorjaukset on jaksotettu rakennuksen jäljelläolevalle taloudelliselle pitoajalle.

Koneista ja kalustosta on tehty EVL:n mukainen maksimipoisto, joka katsotaan suunnitelman mukaiseksi poistoksi.

Konserni	2003	2002
Muut pitkävaikutteiset menot	3 817.23	30 561.94
Rakennukset ja rakennelmat	839 370.99	835 615.79
Koneet ja kalusto	<u>2 680.32</u>	<u>3 208.65</u>
	845 868.54	869 386.38
Emoyhtiö	2003	2002
Muut pitkävaikutteiset menot	2 247.23	28 991.94
Rakennukset ja rakennelmat	626 097.32	624 679.32
Koneet ja kalusto	<u>2 674.31</u>	<u>3 200.65</u>
	631 018.86	656 871.91

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT YRITYKSET

Konserniyritys

Kiinteistö Oy Turun Tiilikulma

Konsernin omistusosuus %	100.00	100 %
Konsernin äänivaltaosuus %	100.00	100 %
Konsernin osuus omasta pääomasta	7 026 039.50	7 126 992.59
Emoyhtiön omistusosuus %	100.00	100 %
Emoyhtiön omistamien osakkeiden		
lukumäärä, kpl	5 372.00	7 320
nimellisarvo	10 744.00	3 693.41
kirjanpitoarvo	9 266 482.00	9 266 482.00
Viimeksi laaditun tilinpäätöksen		
voitto/tappio	-100 953.09	-56 578.48

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet

Konserni ja emoyhtiö	2003	2002
Hankintameno 1.1.	2 002.31	2 002.31
Lisäykset		
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	2 002.31	2 002.31
Kertyneet sumupoistot	-1 784.80	-1 567.20
Tilikauden sumupoisto	<u>-217.51</u>	<u>-217.60</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	0.00	217.51

Muut pitkävaikutteiset menot

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	297 244.56	294 128.01
Lisäykset		3 116.55
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	297 244.56	297 244.56
Kertyneet sumupoistot	-267 689.33	-238 914.99
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 029.72</u>	<u>-28 774.34</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 525.51	29 555.23

Emoyhtiö	2003	2002
Hankintameno 1.1.	252 649.55	249 532.99
Lisäykset		3 116.56
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	252 649.55	252 649.55
Kertyneet sumupoistot	-243 075.05	-214 300.71
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 029.72</u>	<u>-28 774.34</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 544.78	9 574.50

Rakennukset ja rakennelmat

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	41 046 168.81	40 882 564.41
Lisäykset	129 554.11	163 604.40
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	41 175 722.92	41 046 168.81
Kertyneet sumupoistot	-10 471 703.94	-9 636 088.15
Ylimääräinen poisto	-1 681 879.26	-1 681 879.26
Tilikauden sumupoisto	<u>-839 370.99</u>	<u>-835 615.79</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 182 768.73	28 892 585.61

Rakennukset ja rakennelmat

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	30 704 333.55	30 685 509.64
Lisäykset	40 755.22	18 823.91
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	30 745 088.77	30 704 333.55
Kertyneet sumupoistot	-8 145 640.39	-7 520 961.07
Ylimääräinen poisto	-1 681 879.26	-1 681 879.26
Tilikauden sumupoisto	<u>-626 097.32</u>	<u>-624 679.32</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	20 291 471.80	20 876 813.90

Muut aineelliset hyödykkeet

Konserni		
Hankintameno 1.1.	17 218.07	9 368.07
Lisäykset		7 850.00
Hankintameno 31.12.	17 218.07	17 218.07
Kertyneet poistot	-1 570.00	
Tilikauden poisto	<u>-1 570.00</u>	<u>-1 570.00</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 078.07	15 648.07

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	9 368.07	9 368.07
Hankintameno 31.12.	9 368.07	9 368.07
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 368.07	9 368.07

Koneet ja kalusto

Konserni	2003	2002
Hankintameno 1.1.	121 541.89	118 438.39
Lisäykset	1 095.30	3 103.50
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	122 637.19	121 541.89
Kertyneet sumupoistot	-111 915.95	-108 707.30
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 680.32</u>	<u>-3 208.65</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 040.92	9 625.94

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	120 226.39	117 122.89
Lisäykset	1 095.30	3 103.50
Vähennykset		
Hankintameno 31.12.	121 321.69	120 226.39
Kertyneet sumupoistot	-110 624.48	-107 423.83
Tilikauden sumupoisto	<u>-2 674.31</u>	<u>-3 200.65</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 022.90	9 601.91

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

2003

2002

Emoyhtiön lainasaaminen tytäryhtiöltä

178 706.40

176 183.58

OSAKEPÄÄOMAN ERITTELY

K-osakkeet (5 ääntä),

703 361.91

A-osakkeet (1 ääni),

6 323 395.11

7 026 757.02

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**Konserni**

2003

2002

Osakepääoma

7 026 757.02

7 026 757.02

Voitonjakokelpoiset varat

Edellisten tilikausien voitto/ tappio

-3 528 339.94

-2 908 187.59

Tilikauden tulos

-148 324.79-620 152.35

-3 676 664.73

-3 528 339.94

Emoyhtiö

2003

2002

Osakepääoma

7 026 757.02

7 026 757.02

Voitonjakokelpoiset varat

Edellisten tilikausien voitto/ tappio

-2 165 253.08

-1 485 669.50

Tilikauden tulos

-26 940.23-679 583.58

-2 192 193.31

-2 165 253.08

SIIRTOVELAT

Korot

177 770.08

148 410.26

Lomapalkkavaraus

13 619.90

10 184.39

Muut

191 389.981 515.16

191 389.98

160 109.81

VAHVISTETUT TAPPIOT JA NIIHIN SISÄLTYVÄ VEROSAAMINEN

Yhtiöllä on tilikaudelta ja edellisiltä tilikausilta 442.168,07 euroa tappioita ja 3.376.324,36 euroa verotuksessa vähentämättä olevia kirjanpitoon kirjattuja poistoja

Näihin eriin sisältyy laskennallisia verosaamisia 1.107.362,81 euroa. Varovaisuuden periaatteen mukaan saamisia ei ole kirjattu.

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

Konserni	2003	2002
Lainat rahoituslaitoksilta	27 062 532.45	27 621 063.48
Annetut pantit	105 289.97	105 298.86
Kiinnitykset	28 112 611.90	28 112 611.90
Emoyhtiö	2 003	2 002
Omasta velasta		
Lainat rahoituslaitoksilta	27 062 532.45	27 621 063.48
Annetut pantit	105 289.97	105 289.86
Kiinnitykset	21 216 906.92	21 216 906.92

EHDOLLINEN KORKOVASTUU

Rahoitussopimukseen liittyvä ehdollinen korkovastuu 16.10.2002.-31.12. 2003	460 016.00
---	------------

YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄ VIERAS PÄÄOMA

	2003	2002
	23 972 873.00	24 660 481.00

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT LUVUT VIIDELTÄ VUODELTA

KONSERNI 1000 €	2003	2002	2001	2000	1999
Liikevaihto	2167	2136	2190	2306	2283
Liiketulos	712	731	748	890	910
% liikevaihdosta	32.84 %	34.21 %	34.17 %	38.60 %	39.86 %
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6.85 %	-29.03 %	-35.32 %	-25.74 %	-12.15 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6.85 %	-29.03 %	-35.32 %	-25.74 %	-12.15 %
Kokonaistulos	-148	-620	-774	-594	-277
% liikevaihdosta	-6.85 %	-29.03 %	-35.32 %	-25.74 %	-12.15 %
Oman pääoman tuotto -% ROE	-4.33 %	-16.28 %	-17.17 %	-11.44 %	-4.93 %
Sijoitetun pääoman tuotto -% ROI	3.65 %	2.84 %	2.31 %	2.75 %	2.81 %
Omavaraisuusaste	10.91	11.16	12.82	14.90	16.49
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	131	178	591	193	837
% liikevaihdosta	6.03 %	8.32 %	26.99 %	8.37 %	36.64 %
Henkilöstön keskimäär. lkm	2	2	2	2	2
OSAKEKOHTAISIA TUNNUSLUKUJA	2003	2002	2001	2000	1999
Tulos/ Osake euro	-0.06	-0.25	-0.31	-0.24	-0.11
Kokonaistulos/ Osake	-0.06	-0.25	-0.31	-0.24	-0.11
P/E -luku, A -osake	-9.67	-1.76	-1.59	-1.95	-4.16
Osinko/ Osake	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Osinko/ Tulos %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Efekttiivinen osinkotuotto %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Oma pääoma/ Osake	1.36	1.42	1.68	1.99	2.23
Osakekannan markkina-arvo					
A-osakkeet	1283	973	1105	1039	1017
Osakeantioikaistu osakemäärä kpl	2457600	2457600	2457600	2457600	2457600
Pörssikurssi tilinpäätöspäivänä	0.58	0.44	0.5	0.47	0.46
Tilikauden alin	0.33	0.33	0.35	0.39	0.20
Tilikauden ylin	0.58	0.5	0.79	1.3	0.60
Keskikurssi	0.51	0.45	0.53	0.67	0.42
Vaihto lkm	192324	60300	154581	428413	139317
% osakkeista	7.83 %	2.73 %	6.99 %	19.37 %	6.29 %

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2003

Hallituksen allekirjoitukset

Turussa 20. päivänä helmikuuta 2004-10-18

Hannu Sipilä
puheenjohtaja

Mikko Ketonen

Vesa Nieminen

Juha Olkinuora

Rauno Puolimatka

Turkka Kronström
toimitusjohtaja

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Turussa 7. päivänä huhtikuuta 2004

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-Yhteisö

Johan Kronberg
KHT

Kauko Lehtonen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Turun Arvokiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Turun Arvokiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudella 1.1.-31.12.2003. hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme 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.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitoissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Turussa 7. päivänä huhtikuuta 2004

PricewaterhouseCoopers Oy

Kauko Lehtonen
KHT

Johan Kronberg
KHT

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2004

Konsernin kokonaan vuokratuotoista koostuva liikevaihto oli 1,085 MEUR (v -03 1,092 MEUR). Konsernin liikevoitto oli 0,310 MEUR (0,319 MEUR) ja tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli -0,084 (-0,100 MEUR). Liikevaihto, liikevoitto ja tulos vastaavat arvioitua tasoa ja tuloksen vuositasolla arvioidaan olevan 0,200 MEUR tappiolla aiemman ennusteen mukaisesti.

Katsauskaudella ovat bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olleet 0,069 MEUR (0,089 MEUR) ja niiden arvioidaan pysyvän tilikaudella budjetoidulla tasolla 0,15 MEUR.

Kuluvasta käyttöomaisuudesta on osavuosisikatsaukseen tehty normaalit suunnitelman mukaiset poistot 0,424 MEUR(0,422 MEUR).

Katsauskaudella vuokralaiskannassa on tapahtunut jonkin verran muutoksia. Yhtiöllä on vuokraamatta olevaa toimitilaa kaikkiaan n. 3.700 m² (1.10 alkaen). Valtaosa yhtiön voimassa olevasta vuokrasopimuskannasta, 24.337 m² eli 69 %:ia, on joko toistaiseksi voimassaolevaa tai sopimuksen mukaisesti päättymässä vuoden 2005 aikana.

Kysyntätilanne on vähäistä ja kun samaan aikaan on rakenteilla Turun mittakaavassa suuria rakennushankkeita, joissa yhteenlaskettuna on n. 60.000 m² toimitilaa, ei nopeaa kysynnän elpymistä ole näköpiirissä. Vajaakäytön oletetaan entisestään lisääntyvän nykyisestä n. 7 %:n vajaakäyttöasteesta toimistotiloissa.

Hiljaiselo on selvästi havaittavissa myös Arvokiinteistöjen toimitilojen vuokraustoiminnassa, jossa toimisto sekä toimisto- ja tuotantotilojen osuus (tuotanto toimii lähes toimistonomaisissa tiloissa)kokonaistarjonnasta on huomattava.

Yhtiön vuokrattavissa olevien toimitilojen kokonaispinta-ala on nykyisillä suunnitelmilla 35.500 m², joka jakaantuu tilatyypeittäin seuraavasti:

liike	1.968 m ²	6 %
toimisto	8.191 m ²	23 %
tuotanto	22.612 m ²	64 %
varasto	2.722 m ²	7 %

Liiketiloista on vuokraamatta 954 m² eli 48 %:ia liiketiloista. Vuokraamatta oleva liiketila on Toivekulman kiinteistössä Turun ydinkeskustassa. Liiketila on maanalaista tilaa, joka edellyttää peruskorjausta ja jonka käyttöönotto on sidoksissa korttelialueen asemakaavoituksen muutokseen, joka valitusprosessin johdosta on edelleen käynnissä.

Toimistotiloista on vuokraamatta taikka vuokrasopimus päättymässä (30.9) 2.326 m² eli 28 %:ia toimistotiloista. Vuokraamatta olevat toimistotilat jakaantuvat eri kiinteistöille. Tilat on hiljattain peruskorjattu ja ne vastaavat tekniseltä tasoltaan nykyvaatimuksia.

Tuotantotilat on kaikki vuokrattu, tosin 75 %:ia tuotantotiloista vain lyhytaikaisesti.

Varastotiloista on vuokraamatta 390 m² eli 14 %:ia varastotiloista. Vuokraamatta olevat varastotilat jakaantuvat eri kiinteistöille ja ovat sellaisenaan käyttöönottavissa.

Yhtiö ilmoittaa perusteltuna kannanottona, että yhtiön rahavarat riittävät yhtiön maksuvelvoitteiden täyttämiseksi seuraavien 12 kuukauden aikana.

Yhtiö tulee laatimaan ensimmäisen IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2005 ja kuluvan vuoden tilinpäätös tullaan laatimaan vastaavien laskentaperiaatteiden mukaisesti vertailuaineistoksi vuodelle 2005. Ensimmäinen IFRS:n mukainen osavuositarkastus laaditaan 31.3. 2005 päättyvältä jaksolta.

IFRS:ään siirtymän valmistelua varten yhtiö on muun muassa päättänyt tilata kiinteistöistään arviokirjat.

Varsinainen yhtiökokous 11.5.2004 vahvisti tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 1.1.2003-31.12.2003 ja päätti hallituksen esityksen mukaisesti siirtää vahvistetun taseen mukainen tappio -26.940,23 EUR tilille voitto/tappio, eikä osinkoa jaeta.

Hallitus jatkaa entisessä kokoonpanossa, puheenjohtajana VT Hannu Sipilä ja jäseninä ekonomi Mikko Ketonen, VT Vesa Nieminen, DI Juha Olkinuora ja toimitusjohtaja Rauno Puolimatka.

Tilintarkastajina jatkavat PricewaterhouseCoopers Oy ja KHT Kauko Lehtonen.

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

KONSERNITULOSLASKELMA

	2004	2003	2003
1000 €	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12
Liikevaihto	1 085	1 092	2 167
Liiketoiminnan muut tuotot			
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta			
Liiketoiminnan kulut	-351	-351	-609
Poistot	-424	-422	-846
Liiketulos	310	319	712
% liikevaihdosta	28.62	29.20	32.83
Rahoitustuotot ja kulut	-394	-419	-860
Tulos ennen satunnaiseriä	-84	-100	-148
% liikevaihdosta	-7.70	-9.22	-6.84
Satunnaiserat			
Tulos ennen veroja	-84	-100	-148
% liikevaihdosta	-7.70	-9.22	-6.84

KONSERNITASE

Pysyvät vastaavat	29 997	30 733	30 351
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	38	75	73
Rahoitusomaisuusarvopaperit ja rahat	295	242	293
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	333	317	366
VASTAAVAA	30 330	31 050	30 717
Oma pääoma			
Osakepääoma	7 027	7 027	7 027
Muu oma pääoma	-3 760	-3 629	-3 677
Oma pääoma yhteensä	3 267	3 398	3 350
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	26 205	26 813	26 504
Lyhytaikainen	858	839	863
VASTATTAVAA	30 330	31 050	30 717

TUNNUSLUVUT

Tulos/osake €	-0.03	-0.04	-0.06
Oma pääoma/osake €	1.33	1.38	1.36
Omavaraisuusaste	10.78	10.95	10.91
Bruttoinvestoinnit 1000 €	69	89	131
Oman pääoman tuotto	-5.05	-5.84	-4.33
Sijoitetun pääoman tuotto	3.52	3.22	3.65

VASTUUSITOUMUKSET 1000 €

Omasta velasta annetut pantit	105	105	105
Kiinnitykset	28 113	28 113	28 113
Ehdollinen korkovastuu	636	278	460
HENKILÖKUNNAN LUKUMÄÄRÄ	2	2	2

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ**RAHOITUSLASKELMA****KONSERNI**

1000 euroa

	2004	2003	2003
	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Liikevoitto	310	319	712
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	424	422	846
Osuus osakkuusyrietyksen tuloksesta			
Käyttöpääoman muutos	31	70	75
Saadut korot	27	2	8
Maksetut korot	-420	-418	-862
Muut rahoitustuotot/kulut	-1	-3	-7
	371	392	772
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-69	-89	-131
Aineellisten hyödykkeiden luovutushinnat			
Sijoitusten lisäys/vähennys			
	-69	-89	-131
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Lainojen lisäys/vähennys	-299	-270	-558
Lainasaamisten muutos			
	-299	-270	-558
RAHAVAROJEN MUUTOS	3	33	83
RAHAVARAT KAUDEN ALUSSA	292	209	209
RAHAVARAT KAUDEN LOPUSSA	295	242	292

HALLITUS

Turkka Kronström
toimitusjohtaja

TURUN ARVOKIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Turun Arvokiinteistöt Oyj ja kotipaikka Turku.

2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita kiinteistöjä ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja pörssissä tai muutoin julkisesti noteerattujen arvopaperien kauppa.

3 § Vähimmäis- ja enimmäispääoma

Yhtiön vähimmäispääoma on 40.000.000 markkaa ja enimmäispääoma 160.000.000 markkaa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

4 § Osakkeiden nimellisarvo

Osakkeiden nimellisarvo on 17 markkaa.

5 § Erilaiset osakkeet

Osakkeet jakautuvat A-osakkeisiin ja K-osakkeisiin siten, että A-osakkeita voi olla vähintään 1.500.000 kappaletta ja enintään 4.500.000 kappaletta ja K-osakkeita voi olla vähintään 246.000 kappaletta ja enintään 2.484.000 kappaletta.

Jokainen A-osake oikeuttaa yhtiökokouksessa äänestämään 1 äänellä ja jokainen K-osake 5 äänellä.

Osakepääomaa korotettaessa uusmerkinnällä on A-osakkeiden omistajilla etuoikeus merkitä uusia A-osakkeita ja K-osakkeiden omistajilla uusia K-osakkeita.

Osakepääomaa korotettaessa rahastoannilla on K-osakkeiden omistajilla etuoikeus merkitä uusia K-osakkeita ja A-osakkeiden omistajilla uusia A-osakkeita. Mikäli rahastoannissa annetaan vain K-osakkeita, on A-osakkeiden omistajilla sama etuoikeus uusiin osakkeisiin kuin K-osakkeidenkin omistajilla. Mikäli rahastoannissa annetaan vain A-osakkeita, on K-osakkeiden omistajilla sama etuoikeus uusiin osakkeisiin kuin A-osakkeidenkin omistajilla.

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään hallituksen määräämän ilmoittautumispäivän jälkeen.

Oikeus saada yhtiökokouksen päättämän ilmoittautumispäivän jälkeen yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä,

1) joka on määrättyä täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluettelon;

2) jonka oikeus suorituksen saamisen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja osakeyhtiölain säännösten mukaisesti merkitty osakasluettelo; tai

3) jos osake on hallintarekisteröity, jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain nojalla merkitty osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

6 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon valitaan 3-8 kolmeksi vuodeksi kerrallaan valittua varsinaista jäsentä sekä heille kullekin henkilökohtainen varamies.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

Hallitukseen ei voida valita henkilöä, joka ennen toimikautensa alkua on täyttänyt 64 vuotta.

Hallitus voi nimetä toimikuntia valmistelemaan määräämiänsä asioita sekä työvaliokunnan.

7 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

8 § Toiminimen kirjoitusoikeus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä taikka prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa joko yhdessä toisen prokuristin tai hallituksen jäsenen kanssa.

9 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa. Tilintarkastajista toisen tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja.

Tilintarkastajaksi ei voida valita henkilöä, joka ennen toimikautensa alkua on täyttänyt 66 vuotta.

Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättyessä.

10 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkaille julkaistaan yhdessä yhtiökokouksen valitsemassa sanomalehdessä tai toimitetaan todistettavasti kirjallisesti osakkeenomistajan osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään 12 päivää ennen kokousta.

Voidakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osallistumisestaan vähintään 2 päivää ennen kokousta hallituksen määrämällä tavalla.

12 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määrämänä päivänä viimeistään kesäkuussa.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
4. vastuuvapaudesta hallitukselle ja toimitusjohtajalle;
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
6. hallituksen jäsenten palkkioista;
7. tilintarkastajien palkkioista;
8. sanomalehdestä, jossa yhtiökokouskutsu julkaistaan;
9. tarvittaessa hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

10. tarvittaessa hallituksen jäsenet ja varajäsenet;
11. tilintarkastajat.

13 § Lunastuslauseke

Jos K-osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan kirjallisesti viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle ja on K-osakkeita omistavilla oikeus lunastaa seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus ei koske perintöön, ennakkoperintöön, testamenttiin ja sulautumiseen perustuvia saantoja.
2. Jos useammat osakkaat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, on osakkeet jaettava hallituksen toimesta lunastukseen halukkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden mukaisessa suhteessa. Mikäli osakkeiden jako ei näin mene tasan, jaetaan ylijääneet osakkeet lunastusta haluavien kesken arvalla.
3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton, osakkeen viimeiseen tilinpäätökseen perustuva arvo.

4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua kirjattuna kirjeenä lunastukseen oikeutetun osakkaan osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

5. Osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä ulkopuoliselle on hallitukselle ilmoitettu.

6. Lunastushinta on suoritettava siirronsaajalle käteisenä rahana tai pankin varmentamalle shekillä kuukauden kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien tai mainitussa ajassa talletettava lääninhallitukseen.

7. Lunastusoikeutta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet on siirrettävä välmiesten ratkaistaviksi välimiesmenettelystä annetun lain (92/967) mukaisessa järjestyksessä.

Tämä pykälä on merkittävä osakekirjoihin, osakasluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

PÖRSSITIEDOTTEET

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ PÖRSSITIEDOTE 14.10.2004 klo 8.00

UUTEEN TILINPÄÄTÖSKÄYTÄNTÖÖN VARAUTUMINEN

Varautuminen uuteen tilinpäätöskäytäntöön sekä uusien arviokirjojen mukainen arvostus vaikuttaa negatiivisesti yhtiön taseasemaan. Yhtiö ilmoitti 27.8.2004 antamassaan osavuosikatsauksessa (1.1.30.6.2004), että se on päättänyt tilata markkinatilanteen heikentymisen ja IFRS-laskentaperiaatteiden mukaiseen konsernitilinpäätökseen siirtymisen takia kiinteistöistään arviokirjat. Kysyntätilanteen heikentymisen, tyhjien tilojen lisääntymisen ja vuokrasopimusten lyhyiden takia tuottoarvojen mukaan lasketut käyvät arvot ovat alentumassa merkittävästi.

Edellä esitetty tulee vaikuttamaan negatiivisesti kiinteistöjen tasearvoihin ja yhtiön omaan pääomaan tulevissa IFRS-tilinpäätöksissä. Yhtiön hallitus tulee lähiaikoina ottamaan kantaa, miten nyt saadut arviokirjat vaikuttavat suomalaisten laskentaperiaatteiden perusteella laadittavaan kolmannen vuosineljänneksen osavuosikatsaukseen ja vuoden 2004 tilinpäätökseen.

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ

HALLITUS

Turkka Kronström

toimitusjohtaja

HALLITUKSEN LAUSUNTO NORDEA PANKKI SUOMI OYJ:N LUNASTUSTARJOUKSESTA

Nordea Pankki Suomi Oyj ("Nordea") on 14.10.2004 ilmoittanut Turun Arvokiinteistöt Oyj:n hallitukselle tekevänsä arvopaperimarkkinalain 6 luvun 6 pykälän mukaisen lunastustarjouksen kaikista Turun Arvokiinteistöjen osakkeista.

Nordea tarjoaa 1,08 euroa jokaisesta A- ja K-osakkeesta. Nordean tarjoama lunastushinta ylittää 74,22 prosentilla yhtiön A-osakkeen lunastusvelvollisuuden syntymistä edeltävän kahdentoista kuukauden kaupankäyntimäärillä painotetun keskiarvon Helsingin pörssissä. Lunastushinta vastaa korkeinta yhtiön A-osakkeen kauppahintaa Helsingin pörssissä viimeisen vuoden aikana ennen lunastustarjouksen julkistamista.

Lunastushinta ylittää myös Nordean 14.10.2004 Salon Seudun Sanomat Oy:n, TS-Yhtymä Oy:n, Rausanne Oy:n, Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen, Turun Seudun Osuuspankin ja TOP-Säätiön kanssa tehdyissä kaupoissa A- ja K-osakkeista maksaman kauppahinnan, joka oli 0,75 euroa osakkeelta.

Yhtiön hallitus on tänään pitämässään kokouksessa yksimielisesti todennut, että Nordean tarjoama lunastushinta on hyvä ja suosittelee yhtiön osakkeenomistajille lunastustarjouksen hyväksymistä.

Hallituksen arvioon vaikutti muun ohella yhtiön aiemmin 14.10.2004 julkistama tieto siitä, että yhtiön kiinteistöjen tuottoarvojen mukaan lasketut käyvät arvot ovat alentumassa merkittävästi. Yhtiön käyttöomaisuuskiinteistöjen tasearvo 31.12.2003 oli noin 30,2 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen (Catella Kiinteistökonsultointi Oy) kiinteistöarvion mukaan kiinteistöjen arvo olisi noin 16,3 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus jatkaa selvitystä, miten kiinteistöarvio tulee vaikuttamaan suomalaisten laskentaperiaatteiden perusteella laadittavan yhtiön kolmannen vuosineljänneksen osavuositarkastukseen ja vuoden 2004 tilinpäätökseen sekä mahdollisista muista asian perusteella tehtävistä toimenpiteistä.

TURUN ARVOKIIINTEISTÖT OYJ
HALLITUS

Turkka Kronström
toimitusjohtaja

Nordean juridinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Castren & Snellman Oy

Erottajankatu 5 A

00130 Helsinki

Puh: (09) 228 581

Telefax: (09) 601 961