

VUOSIKERTOMUS 2000

POLAR
KIINTEISTÖT

Sisällysluettelo

Polar Kiinteistöt lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Toimintaympäristön kuvaus	8
Polar Kiinteistöt vuonna 2000	9
Kiinteistösijoitustoiminta	9
Myytävä omaisuus	15
Ympäristötyö Polar Kiinteistöissä	16
Tilinpäätös	18
Hallituksen toimintakertomus	18
Tuloslaskelma	20
Tase	21
Rahoituslaskelma	22
Liitetiedot	23
Käyttöomaisuusosakkeet	35
Konsernin taloudellinen kehitys	36
Tunnuslukujen laskentakaavat	37
Osakkeet ja osakkeenomistajat	38
Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle	41
Tilintarkastuskertomus	41
Hallinto	42
Tietoja osakkeenomistajille	45
Yhteystiedot	46

Polar Kiinteistöt lyhyesti

Toiminnan kuvaus

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittyvä pörsinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö. Toiminnan painopistealueet ovat pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku.

Yhtiön kiinteistösijoitusomaisuus on tasearvoltaan 386 milj. euroa. Sijoitustoiminnan vuokrattavia kiinteistökohteita on yhteensä 45 kpl ja arvoltaan 363 milj. euroa, josta pääkaupunkiseudulla sijaitsee 64 % sekä

Tampereella ja Turussa yhteensä 24 %. Kehitettäviä tontteja on 15 miljoonan euron arvosta. Lisäksi yhtiöllä on myytävää omaisuutta kotimaassa 34 milj. euroa. Polar Kiinteistöjen tiloissa toimii yhteensä noin 1000 asiakasta.

Polar Kiinteistöt jatkaa toiminnan suuntaamista päätoimialueille sekä kannattavuuden ja omavaraisuuden parantamista. Toiminnan keskittäminen ja kiinteistöomaisuuden kehittäminen mahdollistavat tuottojen lisäämisen sekä kustannusten alentamisen.

Helsingin Vallilassa teollisuuskorttelin käyttötarkoitus muuttuu toimisto- ja liikekäyttöön: SOK:lle ja Soneralle valmistuivat nykyaikaiset 6000 m²:n toimistotilat.

Avainluvut

Taloudelliset tunnusluvut	2000	1999
Liikevaihto, M€	96,9	104,6
Arvonlennukset, M€	-66,3	-7,9*
Liiketulos, M€	-40,2	16,6
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€	-55,9	2,7
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	neg.	1,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	neg.	3,6
Omavaraisuusaste, %	22,3	28,2
Investoinnit käyttöomaisuuteen, M€	19,8	19,9
Taseen loppusumma 31.12., M€	467,7	582,8
Henkilöstö 31.12.	37	45

Kiinteistösijoitustoiminnan operatiiviset tunnusluvut	2000	1999
Sijoituskiinteistöt, M€	362,8	404,8
Kiinteistöjen nettotuotto, M€	27,7	25,4
Kiinteistöjen nettotuotto % **	8,1	6,8
Vuokrausaste, %	98	99

Osakekohtaiset tunnusluvut	2000	1999
Tulos/osake, €	-0,31	0,02
Oma pääoma/osake, €	0,57	0,88
Osakkeiden lukumäärä 31.12., milj. kpl	180	180

* Lisäksi 24,9 M€ on kirjattu yhdistelyssä suoraan omasta pääomasta

** laskettu vuodenvaihteen tilanteen nettovuokrista, joista on vähennetty arvioidut vuokrausomintaan kohdistetut muuttuvat kulut

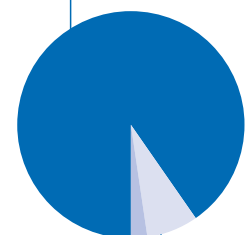


Tase 31.12.2000

467,7 Me

Kiinteistöomaisuus

422,5 Me



Likvidit varat ja saatavat

34,3 Me

Asuntorakennuttaminen ja muut

10,9 Me



Vuosi 2000

Yhtiön tilikauden liikevaihto oli 96,9 milj. euroa. Vuokratuotot olivat 41,5 milj. euroa ja myynnit 55,4 milj. euroa, josta asuntorakennuttamisen osakemyynti oli 26,7 milj. euroa.

Tilikauden toiminnallinen tulos oli 8,7 milj. euroa ja 66,3 milj. euron arvonalennusten jälkeen kokonaistulos oli -55,9 milj. euroa. Arvonalennuksia kohdistettiin sijoitusomaisuuteen 49,5 milj. euroa ja vaihtomaisuuteen 16,8 milj. euroa.

Uusia toimitilavuokrauksia tehtiin yhteensä 110 kappaletta, joista saatava vuokra on 5,6 milj. euroa vuodessa. Näistä suurimpia olivat SOK:n, Oy Dattat Ab:n ja Wicom Communications Oy:n kanssa tehdyt sopimukset.

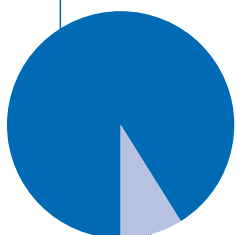
Yhtiö investoi yhteensä noin 20 milj. eurolla. Merkittävimmät investointikohteet olivat Kivikkaron kiinteistön muutos Anttilan tavarataloksi Turussa sekä Vallilan toimistokiinteistön kehittäminen Helsingissä. Vuonna 2000 ja vuoden 2001 alussa tehdyillä kaupoilla Vantaan Kauppakeskus Jumbon omistusosuus nousi 21 %:iin.

Ulkomaantoiminnoista luopuminen jatkui. Luxemburgissa sijaitseva toimistokiinteistö Prince Henri S.A. myytiin n. 13 milj. eurolla. Jäljellä ovat osakkuusyhtiö USA:ssa sekä vähäiset kiinteistöomistukset Euroopassa.

Polar Kiinteistöt lyhensi lainojaan nettomääräisesti noin 54 milj. eurolla vuoden 2000 aikana.

Kiinteistöomaisuus 31.12.2000
423,6 Me

Kiinteistösijoitusomaisuus
386,0 Me

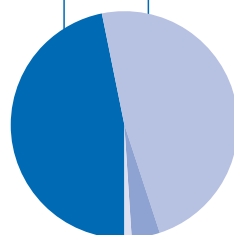


Myytävä omaisuus
37,7 Me

Kiinteistösijoitusomaisuus 31.12.2000
386,0 Me

Toimistotilat
181,0 Me

Liiketilat
186,1 Me



Muut arvopaperit
4,0 Me

Toimitusjohtajan katsaus



Vuonna 2000 hyvänä jatkuneen Suomen talouskehityksen ansiosta toimitilojen kysyntä pysyi korkeana ja tyhjien tilojen määrä alhaisena. Uudisrakennuskohteiden tilat olivat vuokratut jo valmistuessaan. Informaatioteknologiayritysten voimakas laajentuminen aikaansai suurimman toimistotilojen kysynnän, mutta niiden tilatarpeen kasvun pieneminen vuoden jälkipuoliskolla heijastuu vuoden 2001 toimitilamarkkinoille.

Kiinteistökauppojen määrä kuluneena vuonna oli suuri, mutta arvopaperimarkkinoilla kiinteistö-sijoitusalan vuosi jäi hiljaiseksi: uusia yhtiöitä ei listattu ja mielenkiinto listattuihin kiinteistösijoitusyrityksiin oli vähäistä. Viimeaikainen pörssikurs-sien kehitys saanee kuitenkin sijoittajat

hajauttamaan sijoituksiaan perinteisempien toimialojen yrityksiin ja myös kiinteistösijoitusyrityksiin.

Muutos kiinteistösijoitusyhtiönä jatkuu

Toiminnan keskittäminen valituille painopistealueille jatkui vuonna 2000. Strategisena tavoitteenamme on keskittyä liike- ja toimistotilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Näissä kasvu-keskuksissa on nähdäkseen parhaat edellytykset pitkäjänteiselle kiinteistö-sijoitustoiminnalle. Keskittymällä valituille alueille tehostamme liike-toimintaamme.

Kuluneella tilikaudella yhtiö lyhensi lainoja 54 miljoonalla eurolla oma-varaisuuden parantamiseksi. Alkaneella tilikaudella tavoitteena on noin sadan miljoonan euron lainanlyhen-nykset. Niiden toteuttamiseksi on myyty mm. hotelliomistukset ja myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuuden myyntejä jatketaan nopeutetulla aikataululla. Ulkomaiset omistukset Euroopassa on tavoitteiden mukaisesti pääosin myyty, mutta USA:n osakkuusyhtiön omistuksen myynti ei ole toteutunut.

Vuoden 2000 investoinnit painotuivat kiinteistöjemme jalostamiseen merkittäväillä käyttötarkoituksimuutoksilla yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa sekä kauppakeskus Jumbon omistusosuuden kasvattamiseen.

Sijoituskiinteistöomaisuuden tasearvo tarkistettiin ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella vastaamaan sen markkina-arvoa. Myös myytävän vaihto-omaisuuden arvoja alennettiin. Nämä toimenpiteet edesauttavat jatkotoimia, joilla voimme nopeammin suunnata voimavaroja strategian toteuttamiseen ja positiivisen tuloskehityksen aikaansaamiseen.

Avoimella tiedonkululla parempaa yhteistyötä

Yritys jatkaa panostamistaan entistä parempaan asiakaspalveluun ja avoimeen, kahdensuuntaiseen tiedonkuluun. Tunnistamalla ja ottamalla huomioon asiakkaidemme tilatarpeiden muutokset pyrimme luomaan

pitkäaikaisia asiakassuhteita, joiden avulla voimme myös pienentää markkinointiin ja vuokraukseen liittyviä kustannuksia.

Yhtenä merkittävimmistä energiankäyttäjistä kiinteistöala on ottanut ympäristötietoisuuden kehitysalueeseen. Myös Polar Kiinteistöt loi oman ympäristöohjelman tavoitteenaan toimia yhdessä asiakkaidensa kanssa kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Tiedon kerääminen ja sen soveltaminen käytäntöön jatkuu.

Suomen talouskehityksen uskotaan jatkuvan hyvänä myös lähitulevaisuudessa. Yhtiömme päätoimintalueilla vuokrausasteet pysyvät hyvinä ja vuokrien arvioidaan jatkavan kohoamista, mutta nousuvauhdin hidastuvan. Toisaalta kasvaneet rakennuskustannukset ja tuottovaatimukset

johtavat aiempaa korkeampiin vuokriin, jolloin asiakkaiden sitoutuminen uusinvestointeihin vaikeutuu.

Henkilöstölle ja muille sidosryhmille haluan lausua parhaimmat kiitokseni osoittamastanne hyvästä yhteistyöstä sekä pitkäjänteisestä kehitystyöstä kohti kannattavaa kiinteistösijoitusyhtiötä.

Helsingissä helmikuussa 2001

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Toimintaympäristön kuvaus

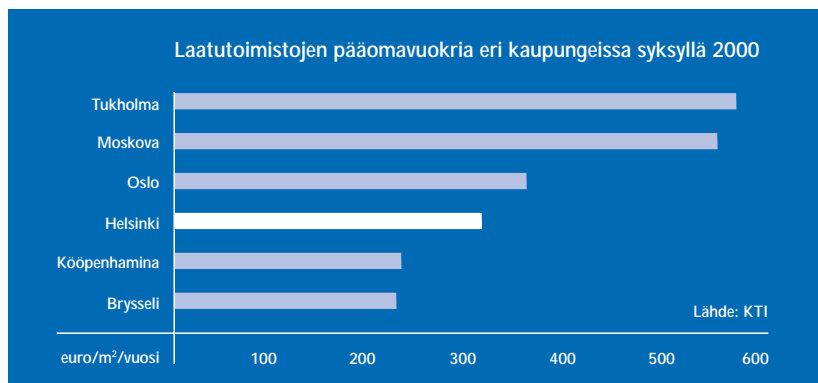
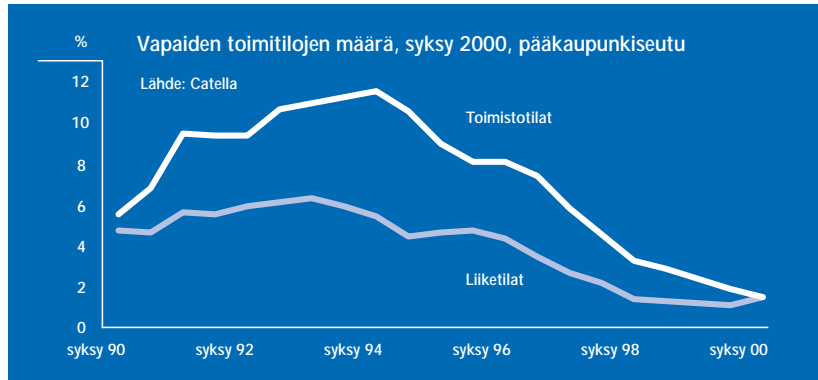
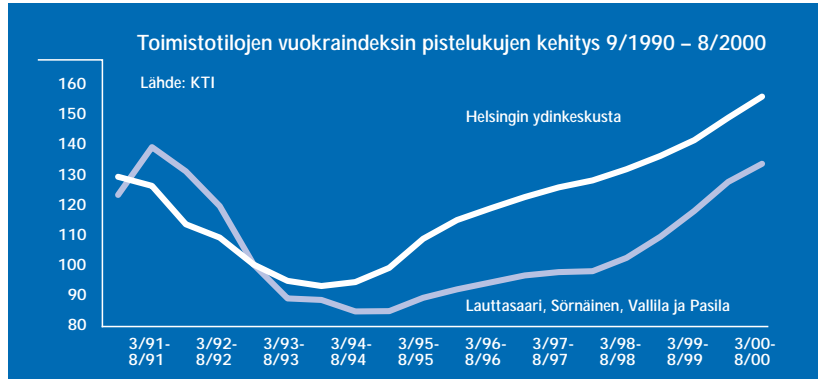
Kiinteistömarkkinoilla sekä liike- että toimistotilojen kysyntä jatkui vahvana niin pääkaupunkiseudulla kuin muissa Suomen kasvukeskuksissa vuoden 2000 aikana. Vapaana markkinoille tarjottavien tyhjen tilojen määrä on pienentynyt jo useamman vuoden ajan. Esimerkiksi Helsingissä vapaana olevien tilojen määrä eli vacancy rate on pudonnut usean vuoden ajan ja vuonna 2000 se oli alle kaksi prosenttia.

Kysynnän ylittäessä tarjonnan on myös vuokrien nousu jatkunut. Kiinteistötalouden Instituutti ry on kehittänyt nk. vuokraindexin kuvaamaan Helsingin alueen toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellisuokrien kehitystä. Vuokraindexin mukaan elokuussa 2000 Helsingin keskustan toimistotilojen nimellisuokrat olivat nousseet vuoden aikana 10,2 %. Helsingin kantakaupungin reuna-alueilla nimellisuokrien kasvu oli vieläkin voimakkaampaa, ja vuokraindexin pisteluku nousi 13,3 % elokuussa 2000 edellisvuoden elokuuhun verrattuna. Myös Helsingin keskustan liike tilojen vuokrataso on noussut syksystä 1999 syksyyn 2000 noin 4 – 8 %. Vuokrat ovat olleet nousussa myös muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa, selkeimmin Turussa ja Tampereella. Voimakkaan vuokrannousun uskotaan nyt kuitenkin alkavan hidastua Suomen kasvukeskuksissa.

Lähde:

Catella Kiinteistöconsultointi Oy ja KTI Kiinteistötieto Oy

Helsingin laatutoimistojen vuokrataso on hyvin alhainen verrattuna naapurimaiden pääkaupunkeihin: esimerkiksi Tukholmassa sijaitsevan laatutoimiston vuokra on miltei kaksinkertainen helsinkiläisen vastaavaan tilaan verrattuna.



Polar Kiinteistöt vuonna 2000

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö. Maantieteellisesti yhtiön toiminnan painopistealueet ovat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Lisäksi yrityksellä on kiinteistösijoitustoimintaan kuulumatonta myytävää omaisuutta.

Kiinteistösijoitustoiminta

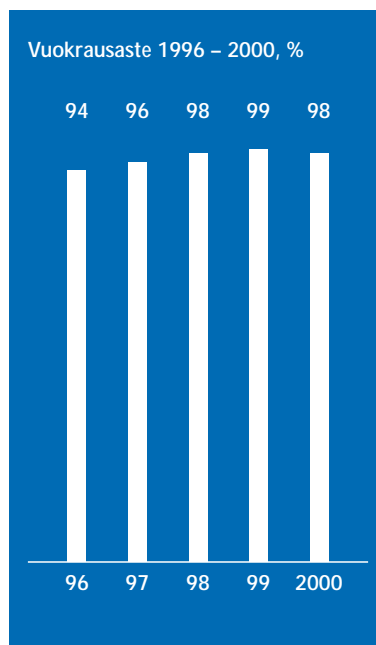
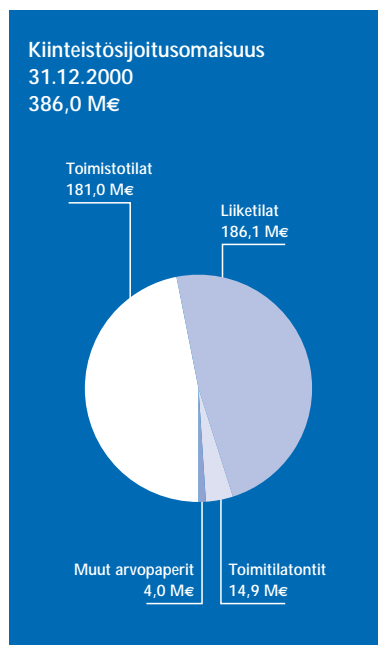
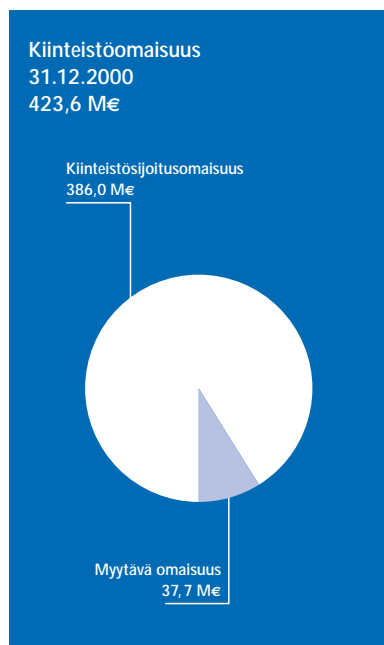
Polar Kiinteistöillä on omistamistaan 300 000 neliön kiinteistösijoitustoiminnan tiloista n. 800 vuokrasopimusta. Vapaiden tilojen määrä on pysynyt alhaisella noin kahden prosentin tasolla jo parin vuoden ajan. Tilojen suurimpia käyttäjiä ovat mm. Kesko, Inex, SOK, Helsingin kaupunki, Datatie, Radiolinja, Varsinais-Suomen TE-keskus, Sato-Yhtymä ja Espoon Verotoimisto.

Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin vuonna 2000 yhteensä n. 110 kpl yhteensä n. 40 000 neliömetrin tiloista. Näissä suurimpina asiakkaina olivat Baxter ja Electrolux Vantaalla, Kesko Lappeenrannassa, SOK, Sonera ja Datatie Helsingissä. Kauppakeskuksissa uusia vuokralaisia ovat mm. JC, MicMac, Lisse ja Dressman.

Kehitämme toimintaamme yhteistyökumppanien kanssa

Polar Kiinteistöt kehittää aktiivisesti asiakaspalveluaan keräten jokavuotisilla asiakastytyväisyyskyselyillä palautetta vuokrattujen tilojen sopivuudesta ja laadusta sekä hoidon ja palvelujen tehokkuudesta. Kyselyistä on saatu arvokasta tietoa palvelun onnistumisista, ongelmakohtista ja kehittämistarpeista. Tehostamme edelleen asiakaspalveluamme ja alan käytäntöjen kehittämistä.

Olemme myös mukana kiinteistöalan yhteisissä kehittämishankkeissa, joista tärkeimpiä ovat uusien, joustavampien ja täsmällisempien vuokrasopimusmallien kehittäminen ja sähköiseen viestintään pohjautuvien palaute- ja valvontajärjestelmien rakentaminen kiinteistöjen hoitotoiminnan tehostamiseksi.



Sijoituskiinteistöt	Sijainti	Huoneistoala m ²	Kirjanpitoarvo M€
Toimistotilat			
KOy Kansakoulunkatu 3	Helsinki	6 545	10,9
KOy Kornetintie 6	Helsinki	3 289	3,5
KOy Kutomotie 6	Helsinki	7 626	6,7
KOy Malmin Kauppatie 8	Helsinki	4 699	3,6
KOy Niittylänpolku 16	Helsinki	2 990	2,1
KOy Pasilanraitio 5	Helsinki	5 577	6,2
KOy Satomalmi	Helsinki	3 623	3,0
KOy Sörnäisten Rantatie 25	Helsinki	7 002	9,2
KOy Vanha Talvitie 11	Helsinki	6 674	5,6
KOy Vuorikatu 20	Helsinki	6 740	5,9
Munkkiniemen liiketalo	Helsinki	6 690	12,4
Vallilan yhtiöt ¹⁾	Helsinki	34 798	40,4
KOy Kilon Helmi	Espoo	4 069	7,0
KOy Kilon Timantti	Espoo	4 035	6,8
KOy Scifin Alfa	Espoo	4 651	6,0
KOy Sinimäentie 10	Espoo	9 702	9,9
KOy Tapiontuuli	Espoo	6 940	9,7
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	Vantaa	9 033	10,7
KOy F-Medi	Tampere	2 826	3,3
KOy Turun Asemakeskus	Turku	6 576	6,6
KOy Turun Kalevantie 25	Turku	2 735	0,8
KOy Jyväskylän Väinönkeskus	Jyväskylä	2 266	2,4
KOy Pitkäsillankatu 1-3	Kokkola	6 740	2,8
KOy Vesijärvenkatu 74	Lahti	1 334	0,7
Kamppi Parkki Oy	Helsinki		0,5
Toimistotilat yhteensä		157 160	176,7
Liiketilat			
KOy Helsingin Kanavakatu 8-22	Helsinki	14 393	24,4
KOy Vilhonkatu 5	Helsinki	5 766	15,7
KOy Sisustaja	Vantaa	15 866	16,3
KOy Vantaanportin Liikekeskus	Vantaa	10 197	17,0
KOy Hatanpään Valtatie 44	Tampere	3 200	1,8
Tampereen Koskikeskus ¹⁾	Tampere	17 262	46,0
KOy Viinikan Kauppakeskus	Tampere	6 385	1,1
KOy Kivikukkaro	Turku	10 860	27,0
Seinäjoen Torikeskus ¹⁾	Seinäjoki	11 698	7,6
Valkeakosken Koskikara ¹⁾	Valkeakoski	5 898	4,7
KOy Hollolan Liikekeskus	Hollola	2 670	1,5
KOy Hollolan Ostospaikka	Hollola	5 442	6,4
KOy Koskenportti	Imatra	2 312	0,8
KOy Jämsän Forum	Jämsä	2 665	1,7
KOy Nuaskatu 2	Kajaani	2 722	0,7
Liikekeskus Zeppelin ¹⁾	Kempele	2 480	1,5
KOy Kotkan Seurahuone	Kotka	7 534	6,7
KOy Torniorava	Kotka	1 313	0,9
KOy Lentäjätie 17-19	Lappeenranta	7 600	3,4
KOy Kajonharjun Liiketalo	Oulu	2 500	0,7
Liiketilat yhteensä		138 763	186,1
Toimisto- ja liiketilat yhteensä		295 923	362,8

¹⁾ omistus useassa kiinteistöyhtiössä



Shoppailu on edelleen merkittävä vapaa-ajan viettotapa, mistä yhtenä todisteena on Tampereen Koskikeskuksen vuoden 2000 kahdeksan prosentin myynnin kasvu 92,5 milj. euroon. Kävijöitä oli lähes 6,5 miljoonaa. Kotisivut löytyvät osoitteesta www.koskikeskus.fi.

Polar Kiinteistöt kehittää yhteistyötä kiinteistöjen hoitoyhtiöiden kanssa. Vuonna 2000 kehitettiin uusi, asiakaslähtöinen kiinteistöjen hoitosopimusmalli, joka otetaan käyttöön ensimmäisissä kohteissa vuoden 2001 alussa. Tavoitteena on asiakastyytyväisyys, joka saavutetaan oikea-aikaisella ja huolella toteutetulla huolto-työllä ja säännöllisellä yhteydenpidolla tilan käyttäjän, tilan omistajan ja palvelutoimittajan välillä.

Energiaseurantaan luotiin reaaliaikainen seurantajärjestelmä, jolla mahdolliset häiriöt voidaan havaita nopeasti. Järjestelmä otettiin osittain käyttöön vuoden 2000 aikana, ja se ulotetaan koskemaan omistamiamme kiinteistöjä vuoden 2001 kuluessa.

Säästöjen aikaansaamiseksi sähkön ja muiden ostojen keskittämistä jatkettiin ja mm. huoltosopimukset kilpailutettiin tilikauden aikana. Kiinteistöjen hoitokustannukset vuonna 2000 ovat pysyneet edeltävän vuoden tasolla.

Kehitystoiminnalla ja investoinneilla lisäarvoa

Polar Kiinteistöjen kehitystoimintaan kuuluu uudishankkeet, olemassaolevien rakennusten käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset sekä maa-alueiden kehittäminen tulevia investointikohteita varten. Toiminnan tuloksellisuus edellyttää kiinteää yhteistyötä tilojen käyttäjien, viran-

omaisten ja sijoittajien kanssa sekä hyvää kiinteistömarkkinoiden asiantuntemusta.

Kehitystoiminnassa yhtiön tavoitteena on saada uusinvestoinneilleen vähintään 8 %:n vuosituotto ja hankkeet priorisoidaan tuottotaso ja vuokrausriski huomioonottamalla. Pääosalle tiloista on oltava sitovat vuokrasopimukset ennen kohteen rakennustöiden käynnistämistä.

Polar Kiinteistöjen kartoitus-, ideointi- ja suunnitteluvaiheessa olevia hankkeita ovat mm. Duetto Helsingin Käpylässä, toimistorakennushanke Espoon Kilossa sekä Tampereen Koskikeskuksen laajentamisselvitykset.

Kiinteistösijoitustoiminnan omaisuus, M€	2000	1999
Toimisto- ja liiketilat	362,8	404,8
Käynnissä olevat investoinnit	4,3	9,6
Yhteensä	367,1	414,4
Toimitilatontit	14,9	17,3
Muut arvopaperit	4,0	3,2
Yhteensä	386,0	434,9

Kiinteistösijoitustoiminnan tontit	Pääkaupunki- seutu	Tampere ja Turku	Muu Suomi	Yhteensä
Toimitilatontit, M€	12,9	1,1	0,8	14,9
Rakennusoikeus, 1000 k-m ²	124	21	11	156

Toimitilojen alueellinen jakauma									
	Kirjanpito- arvo M€	%	Huoneisto- ala m ²	Kirjanpito- arvo €/m ²	Vuokraus- aste %	Netto- vuokrat *) M€	%	Netto- tuotto-% 2000	
Toimistotilat									
Pääkaupunkiseutu	160,2	91	134 682	1 189	100	12,1	90	7,5	
Tampere ja Turku	10,7	6	12 137	878	98	0,9	7	8,5	
Muu Suomi	5,9	3	10 340	570	97	0,4	3	7,6	
Yhteensä	176,7	100	157 159	1 124	100	13,4	100	7,6	
Liiketilat									
Pääkaupunkiseutu	73,4	39	46 222	1 589	100	7,2	45	9,8	
Tampere ja Turku	75,9	41	37 707	2 014	96	5,5	34	7,2	
Muu Suomi	36,7	20	54 833	669	94	3,4	21	9,2	
Yhteensä	186,1	100	138 762	1 341	96	16,1	100	8,6	
Toimitilat yhteensä									
Pääkaupunkiseutu	233,6	64	180 904	1 291	100	19,3	65	8,3	
Tampere ja Turku	86,6	24	49 844	1 737	96	6,4	22	7,4	
Muu Suomi	42,6	12	65 173	654	94	3,8	13	8,9	
Yhteensä	362,8	100	295 921	1 226	98	29,5	100	8,1	

*) Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty arvioidut vuokraustoimintaan kohdistuvat muuttuvat kulut.

Vantaanportissa tapahtuu

Vantaanportin aluekehityshankkeessa vuosi oli vilkas. Vantaanportin yrityspuiston alueella käynnistettiin ympäristöalan keskittymä Leijan rakennustyöt. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on n. 10 000 m², jonka investoijina ovat Polar Kiinteistöjen lisäksi Merita Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki. Osuutemme hankkeesta vastaa n. 2 600 m²:ä ja syksyllä valmistuvat tilat ovat jo lähes kokonaan vuokratut. Yrityspuiston alueelta myytiin yhdessä Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa Toimistoapu Oy:lle noin yhden hehtaarin suuruinen tontti tukkuvaraston laajentamista varten. Polar Kiinteistöjen osakkuusyhtiö Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy myi omistamansa Vantaanportin alueella sijaitsevan 210 huoneen hotellin.

Kauppakeskus Jumbon alueella käynnistettiin laajennusosan ja toimistotalon esisuunnittelu ja Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi tonteille asemakaavamuutoksen. Kaavan vahvistaminen mahdollistaa Jumbon laajentamisen n. 30 000 m²:llä ja lisäksi n. 10 000 m² toimistotalon rakentamisen. Osuutemme rakennusoikeudesta on n. 24 000 m² ja toisena omistajana sekä hankkeen yhteistyökumppanina on Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia. Polar Kiinteistöt myös lisäsi omistustaan Kauppakeskus Jumbossa ostamalla n. 1 300 m²:ä erikoiskaupan liiketiloja, jolloin omistusosuus nousi 21 %:iin. Liikekeskushankkeen ensimmäinen vaihe osoitti onnistumisensa, sillä liikkeiden ensimmäisen vuoden myynti ylitti tavoitteet ja nousi n. 190 milj. euroon.

Vallilan kortteli uudistuu

Polar Kiinteistöjen suurin yksittäinen kehitettävä kiinteistö on Helsingin Vallilan teollisuuskortteli, joka uudistetaan ja muutetaan toimistokeskukseksi. Vuoden 2000 aikana kohteessa tehtiin 3,6 milj. eurolla n. 6 000 m²:n toimistotilojen muutustyöt. Vuokratavia tiloja on yhteensä n. 34 000 m², joista n. 13 000 m² on muutettu nykyaikaisiksi toimistotiloiksi. Tilojen käyttäjinä ovat Inex Partners Oy, SOK ja Sonera. Tammikuussa 2001 Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi korttelia koskevan asemakaavamuutoksen, joka sisältää teollisuusrakennusoikeuden muutoksen toimisto- ja liiketiloiksi sekä n. 4 500 k-m² lisärakennusoikeutta korttelin sisäpihalle.

Nettovuokratuotot 1996–2000, M€

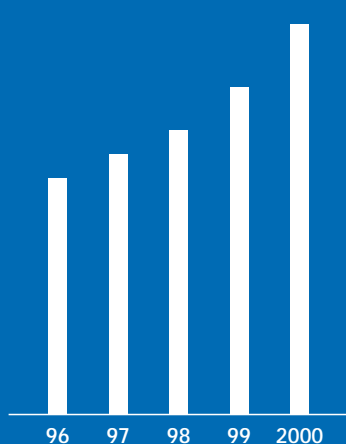
20,7 22,9 24,3 25,4 27,7



Kertyneet vuokratuotot, joista on vähennetty vuokraoimintaan kohdistuvat muuttuvat kulut

Nettovuokratuottojen kehitys 1996–2000, %

4,9 5,4 5,9 6,8 8,1



Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty arvioitua vuokraoimintaan kohdistuvat muuttuvat kulut.

Vuokrasopimusten päättymisen, %

13 7 11 11 13 6 39



Toistaiseksi

Pankista tavarataloksi: toimitilojen käyttötarkoitukset uusiutuvat

Turun keskustassa Yliopistonkadulla valmistui Keskon kanssa yhteistyössä suunniteltu n. 11 000 neliömetrin peruskorjaus. Entinen pankkirakennus muutettiin tavarataloksi, jonka yhteyteen rakennettiin lisäksi 220 autopaikan paikoitustalo. Kohteessa toimii mm. Anttilan tavaratalo, K-Supermarket ja Carrols. Polar Kiinteistöjen investointi oli n. 8 milj. euroa.

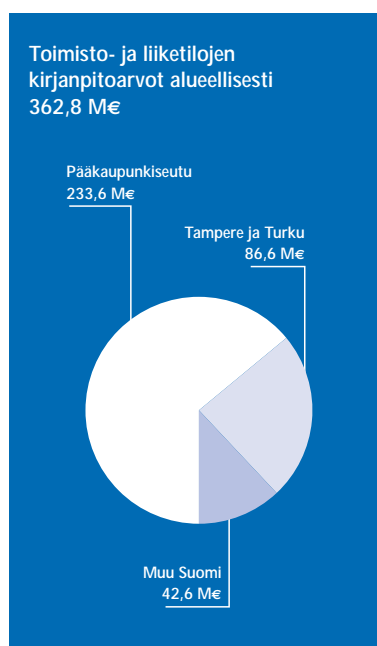
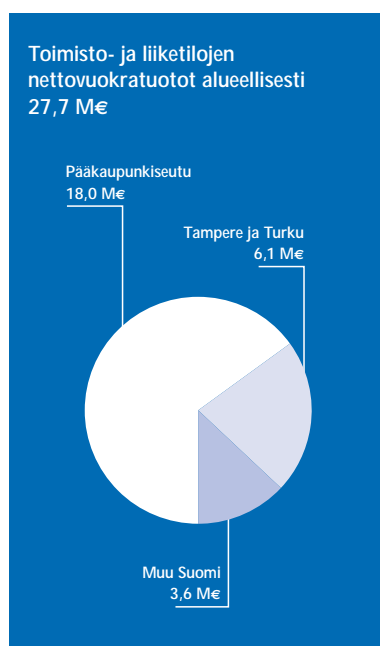
Kiinteistöjä myytiin ja ostettiin

Espoon Piispankylästä myytiin Veljekset Laakkonen Oy:lle yhdessä kehitetty 18 000 kerrosneliömetrin autoliike- ja toimistotontti. Valmiista tiloista myytiin Helsingin keskustan Kaivokatu 8:sta noin 1 600 neliön toimisto-

tilat 5,7 milj. eurolla. Helsingin Länsi-Pasilasta hankittiin lisäomistuksia Kiinteistö Oy Pasilanraitio 5:stä noin 1 000 neliön liike- ja toimistotilat, jolloin Polar Kiinteistöjen omistusosuus yhtiöstä nousi noin 77 %:iin.

Asuntorakennuttaminen päättyi

Viimeisen Polar Kiinteistöjen rakennuttaman asuinkerrostalon hallinta luovutettiin helmikuussa 2001. Vuoden 2000 aikana valmistui yhteensä 237 asuntoa mm. Helsinkiin, Vantaalle, Tampereelle ja Lahteen. Myynti yhteensä oli 26,7 milj. euroa.



Myytävä omaisuus

Kotimaan myynnit

Vuoden 2000 aikana myytiin kiinteistösijoitustoimintaan kuulumatonta kotimaista kiinteistöomaisuutta yhteensä 28,3 milj. eurolla velattomin myyntihinnoin. Myynnin kate oli 3,5 milj. euroa. Tehdyt arvonalennukset ja kuluvaraus olivat yhteensä 16,8 milj. euroa.

Vuoden alussa Polar Kiinteistöt myi yhdessä Merita Kiinteistöjen kanssa omistuksensa Kartanonkosken asuntoalueesta Skanskalle ja NCC Finlandille. Alueelle oli vahvis-

tunut Vantaan kaupungin kanssa yhteistyössä suunniteltu puutarha-kaupunkimaisen rakentamisen mahdollistava asemakaava. Polar Kiinteistöjen osuus kauppahinnasta oli 9,1 milj. euroa, joka vastaa n. 53 000 kerrosneliömetrin rakennus-oikeutta.

Muita merkittäviä vuoden 2000 aikana tehtyjä kauppvoja olivat eri puolilla Suomea sijaitsevien, yhteensä n. 25 000 k-m²:n asuinrakennustonttien myynti Satolle, Turun ja sen ympäristön tonttien myynti Skanska Oy:lle sekä Helsingin Suutarilasta myyty varastokiinteistö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle.

Ulkomaiset myynnit

Polar Kiinteistöjen ulkomailla olevasta kiinteistöomaisuudesta on jäljellä 49 %:n osuus USA:ssa sijaitsevasta Polar-BEK Companysta, jolla on noin 19 milj. US-dollarin kiinteistöomaisuus. Lisäksi Euroopassa on jäljellä vähäisiä omistuksia.

Merkittävimmät myynnit olivat Luxemburgin keskustasta kesäkuussa myyty Prince Henri S.A. toimistokiinteistö 13 milj. eurolla. Saksassa tehtiin sopimus Garmisch-Partenkirchenissä sijaitsevan Hotel Alpinan myynnistä nykyiselle vuokralaiselle vuonna 2004.

Kaupoilla ei ole tase- eikä tulovaikutuksia.

Myytävä omaisuus, M€	2000	1999
Pääkaupunkiseutu		
Tontit	12,2	21,6
Toimitilat ja muu omaisuus	1,0	2,1
Muu Suomi		
Tontit	11,5	16,6
Toimitilat ja muu omaisuus	23,4	28,0
Epäkuranttiusvähennys *)	-14,5	
Yhteensä	33,6	68,3
Ulkomaiset saamiset	4,0	13,3
Yhteensä	37,7	81,6

*) lisäksi tehtiin 2,4 M€:n pakollinen varaus

Uuden ajan ympäristökeskittymän Leijan toteutuksessa elinkaariajattelu tarkoittaa kestäviä rakennustapoja ja materiaaleja, energiansäästöä, hyvää käyttötaloutta ja terveellisyyttä.



Ympäristötyö Polar Kiinteistöissä

Rakentamisen ja kiinteistönpidon osuuden on todettu olevan noin 40 % Suomen energiankulutuksesta. Siksi kiinteistöjen omistajilla on todellinen mahdollisuus vaikuttaa toiminnallaan luonnonvarojen säästämiseen ja ympäristön tilaan. Tämän vuoksi myös Polar Kiinteistöt kiinnittää huomiota toiminnassaan lämpöenergian, sähkön ja veden kulutukseen, jätehuollon toimivuuteen sekä korjaus- ja uudisrakentamisessa käytettäviin aineisiin ja materiaaleihin. Yritys on myös mukana hankkeissa, jotka edistävät ympäristötietouden

lisäämistä ja soveltamista jokapäiväisessä liiketoiminnassa.

Polar Kiinteistöjen tavoitteena on lämpöenergian kulutuksen vähentäminen ja sähköenergian käytön kasvun pysäyttäminen. Yritys liittyi vuonna 2000 kiinteistö- ja rakennusalan Kress-energiansäästösopimukseen, jonka tavoitteena on pienentää lämmönkulutusta 10 prosentilla vuoteen 2005 mennessä ja pysäyttää sähkön kulutuksen kasvu. Kaikkien kiinteistöjemme energiankulutus on kartoitettu, ja puolelle kiinteistöistä on tehty MOTIVA-kat-

selmus energiankäytön vähentämiseksi. Polar Kiinteistöt ottaa vuoden 2001 loppuun mennessä asteittain käyttöön kiinteistöjensä lämpö- ja sähköenergiankulutuksen reaaliaikaisen seurannan Internetin välityksellä.

Olemme selvittäneet käytetyn veden määrän kohteissamme vuoden 2000 aikana. Kiinteistönhoidossa tarpeellisen veden kulutusta ja jätevesien syntyä vähennetään opastamalla ja kouluttamalla hoitohenkilökuntaa.



Yli puolessa kiinteistöistämme tehtiin vuonna 2000 jätekatselmukset tavoitteena lisätä kierrätettävän jätteen määrää. Katselmuksien toteutus samoin kuin opastus jätteen lajittelemiseksi jatkuu kuluvan vuoden aikana.

Korjaus- ja uudisrakentamisessa pyritään yhdessä urakoitsijan kanssa varmistamaan, että mahdollisimman suuri osa syntyvästä jätteestä kierrätetään. Alalla on käynnissä mittava työ rakennusmateriaalien miljööloukituksen toteuttamiseksi. Seuraamme työn edistymistä ja keräämme

omaa organisaatioomme tietoa materiaalivalintojen vaikutuksista työtilojen terveellisyyteen ja syntyviin ympäristökuormituksiin.

Olemme mukana investoimassa Vantaalle kohoavaan ympäristöalan keskittymään Leijaan, joka on ProGresS-pilottihanke. ProGresS-ohjelma käynnistettiin edistämään suomalaisen kiinteistö- ja rakennusalan ympäristöosaamista ja kestävästä kehitystä.

Ympäristöpolitiikka

Polar Kiinteistöjen ympäristöpolitiikan tavoitteena on toimia yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Otamme kiinteistönhoitoa ja rakentamista koskevassa päätöksenteossa huomioon taloudellisten, teknisten ja toiminnallisten tekijöiden rinnalla terveys- ja ympäristövaikutukset.

Ympäristötyön lähtökohtana Polar Kiinteistöissä on tarjota asiakkaille terveellinen ja toimiva työympäristö luonnonvaroja säästäen siten, että:

1. Sitoudumme noudattamaan ympäristönsuojelusta säädetyistä normeista ja seuraamme ennakoitua lainsäädännön muutoksia.
2. Vähennämme energian ja veden käytön suhteellista kulutusta, ehkäisemme ympäristön pilaantumista ja lisäämme kierrätystä.
3. Sitoudumme ympäristötyöhön ja autamme myös asiakkaitamme ja sopimuskumppaneitamme vähentämään omia ympäristövaikutuksiaan.
4. Korostamme energiatehokkuutta ja elinkaari- ja ympäristövaikutuksia uudisrakentamisen ja peruskorjausten toteutuksessa.

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2000

Polar-konsernin toimiala on kiinteistö-sijoitustoiminta. Polar Kiinteistöt Oyj on pörssinoteerattu kiinteistösijoitus-yhtiö, joka keskittyy toimisto- ja liike-tilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen painopistealueinaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku. Yhtiö muodostaa tytäryhtiöineen konsernin.

Yhtiön tarkoituksena on lyhentää lainojaan vuonna 2001 noin 100 milj. eurolla lisäämällä sijoituskiinteistöjen myyntejä, mm. hotelliomistukset, sekä myymällä nopeutetulla aikataululla vaihto-omaisuus.

Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2000 konsernin liikevaihto oli 96,9 M€ (104,6 M€ vuonna 1999).

Konsernin liiketulos oli -40,2 M€ (16,6 M€) ja tulos rahoituserien jälkeksi oli -55,9 M€ (2,7 M€). Tulosta alentaa kiinteistösijoitusomaisuuteen sekä vaihto-omaisuuden myymiseksi tehdyt 66,3 M€:n arvonalennus- ja kuluvarauskirjaukset. Sijoitetun pääoman tuotto oli -7,7 % (3,6 %) ja oman pääoman tuotto -42,9 % (1,7 %). Tulos osaketta kohden oli -0,31 € (0,02 €).

Kiinteistösijoitustoiminta

Polar Kiinteistöt Oyj kehitti aktiivisesti toimisto- ja liiketilaomaisuuttaan lähtökohtana asiakkaidensa tarpeet.

Kiinteistösijoitusomaisuuden tasearvoa alennettiin noin 49,5 milj. eurolla. Arvostamisen taustaksi ko. omaisuus on arvioitettu ulkopuolisella auktorisoidulla arvioitsijalla. Arvonalennusten jälkeiseen kirjanpitoarvoon suhteutettuna vuokrattavien tilojen vuoden lopun tilanteen mukaan laskettu vuokrasopimusten nettotuotto oli 8,1 % (6,8 %). Tilojen vuokrausaste oli 98 % (99 %).

Kiinteistösijoitustoiminnan liikevaihto oli 72,3 M€ ja liiketulos -28,3 M€. Liiketulosta vähentää kiinteistösijoitusomaisuuteen tehdyt 49,5 M€:n arvonalennukset. Vuokratuottojen määrä oli 38,8 M€. Vuokraustoiminnasta kertyi myyntikatetta 27,7 M€ ja sen omaisuuden poistot olivat 6,3 M€. Omaisuuden myynti oli ilman asunto-osakkeita 11,1 M€ ja sen myyntikate oli 1,6 M€.

Vuonna 2000 suunnitelman mukaisesti päättyneen asuntorakennuttamisen osakemyynti oli 26,7 M€, ja siitä kertyi myyntikatetta 3,1 M€. Viimeisen kohteen hallinto luovutettiin helmikuussa 2001.

Investoinnit kiinteistösijoitusomaisuuteen olivat 19,8 M€.

Kiinteistösijoitusomaisuuden velaton kirjanpitoarvo oli 386,0 M€ (434,9 M€), josta kehitystontteja on 14,9 M€.

Myytävä omaisuus kotimaassa

Myytävän omaisuuden myynti oli 28,3 M€. Myyntien kate oli 3,5 M€.

Myytävän omaisuuden nopeutetun myynnin mahdollistamiseksi päätettiin tehdä yhteensä 16,8 M€:n suuruinen epäkuranttiusvähennys ja kulukirjaus. Omaisuuden tasearvo 31.12.2000 oli 33,6 M€ velattomin arvo.

Ulkomaiset vastuut

Euroopassa olevien tytäryhtiöiden kiinteistöomaisuudet on vuoden aikana myyty vähäisiä omistuksia lukuunottamatta. Pakollisissa varauksissa vuoden 2000 lopussa oli jäljellä realisoitumattomia takausvastuita Euroopassa olevien yhtiöiden lainoille 0,9 M€ (1,2 M€).

Yhdysvalloissa olevassa 49 %:sti omistetussa osakkuusyhtiössä on

kiinteistöomaisuuden määrä taseessa n. 19 milj. dollaria ja rahalaitosvelat n. 10 milj. dollaria. Lainoille on voimassa Polar Kiinteistöt Oyj:n antamat noin 4,1 milj. dollarin (7,4 milj. dollaria) takaukset. Takauksen ei arvioida realisoituvan.

Ulkomaisilta yhtiöiltä on saatavia taseessa 4,0 M€ (13,3 M€).

Rahoitus

Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 23,5 M€ (10,9 M€). Netto-rahoituskulut olivat -15,8 M€ (-14,0 M€).

Konsernitaseen korollisen vieraan pääoman määrä oli 268,1 M€ (312,5 M€). Lainoja lyhennettiin nettomääräisesti noin 54 M€. Yhtiön vastattavana olevista lainoista muutui vuoden 2001 alusta korollisiksi yhteensä 43 M€. Lisäksi yhtiöllä on vastattavana yhdistelemättömissä vaihto- ja käyttöomaisuusyhtiöissä n. 4,8 milj. euron lainat.

Konsernin omavaraisuusaste oli 22,3 % (28,2 %), kun pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan. Omavaraisuusaste pääomalainat omaan pääomaan mukaanlukien oli 31,9 % (36,0 %).

Konsernin lainat on pääosin sidottu lyhyisiin korkoihin ja suojattu korkojohdannaisilla noin kolmeneljäsosaltaan olennaisen koronnousun varalta.

Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernitaseessa yhteensä 21,5 M€ (20,2 M€), josta vuoteen 2012 ulottuvia vuokravastuita on 8,7 M€ (10,1 M€) ja vuoteen 2008 ulottuvia rakennustoiminnan vastuita on noin 3,8 M€ (3,8 M€).

Osakkeet

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 180 018 374 kappaletta ja osakepääoma oli tilikauden päättyessä 900 091 870 mk (151 384 585,24 €).

Konsernin ulkopuolisten hallussa olevien vaihtovelkakirjojen ja pääomalainojen jäljellä oleva vaihto-oikeus on noin 23,4 miljoonaa osaketta.

Polar Kiinteistöt Oyj:n johdolla on optio-oikeus merkittä 5 700 000 kappaletta yhtiön osakkeita.

Yhtiökokouksen antama valtuutus osakkeiden liikkeelle laskemiseksi päättyi 18.3.2000. Valtuutusta ei käytetty. Valtuutusta osakkeiden liikellelaskemiseen ei ole voimassa.

Vuonna 1994 liikkeeseenlaskettuun optiolainaan liittyvillä optiotodistuksilla konsernin ulkopuoliset optiotodistusten haltijat voivat merkittä noin seitsemän miljoonaa osaketta. Merkintähinta optiotodistuksella on 1,68 euroa osakkeelta ja merkintäaika päättyi 31.12.2001.

Tilikauden lopussa osakekannan markkina-arvo oli 36,0 M€ ja osakkeen päätöskurssi oli 0,20 €.

Saneerausohjelman toteutuminen

Polar Kiinteistöt Oyj:lle on vahvistettu helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyi 31.12.2001. Ohjelman toteutumista seuraa velkojatoimikunta, jonka puheenjohtajana on oikeustieteen kandidaatti Pekka Konttinen. Valvojana toimii asianajaja Pekka Sirviö, joka raportoi velkojatoimikunnalle ja velkojille.

Hallitus ja tilintarkastajat

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen kolmivuotiskaudeksi Jan-Henrik Kulpin ja Heikki Allosen. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Jan-Henrik Kulpin ja varapuheenjohtajaksi Jukka Salmisen. Hallituksen muut jäsenet ovat Heikki Allonen, Kari Heinistö, Hannu Sipilä ja Helena Walldén.

Tilintarkastajiksi valittiin KHT-yhteisö SVH PricewaterhouseCoopers Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on ekonomi Risto Laitinen, KHT, ja KTM Jorma Jäske, KHT.

Johto ja henkilöstö

Konsernin toimitusjohtajana toimii Erkka Valkila ja varatoimitusjohtajana Risto Varpula. Vuoden vaihteessa oli konsernin palveluksessa 37 henkilöä (45) ja keskimääräinen henkilöstön lukumäärä tilikauden aikana oli 41 (48). Palkkoja maksettiin konsernissa 2,8 milj. euroa, josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 0,3 milj. euroa.

Merkittävät tilikauden jälkeiset tapahtumat

Vuoden 2001 alussa myytiin 50 %:n omistusosuus KOy Helsingin Kanavakatu 8 - 22:sta (hotelli Grand Marina) sekä KOy Kotkan Seurahuone. Kauppojen yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli n. 31,1 milj. euroa. Kaupoilla ei ole tulosvaikutusta vuonna 2001.

Näkymät

Kuluvan vuoden tavoitteena on oma-varaisuuden parantaminen lainoja lyhentämällä. Vuoden 2001 tuloksen arvioidaan olevan positiivinen.

Tuloslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Liikevaihto	96,9	104,6	80,7	96,9
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,9	-0,2		
Liiketoiminnan muut tuotot	8,3	2,6	6,1	1,5
Kulut				
Materiaalit ja palvelut	-81,6	-75,1	-72,1	-70,3
Henkilöstökulut	-3,0	-3,3	-3,0	-3,2
Poistot ja arvonalentumiset	-56,0	-9,4	-96,1	-6,8
Liiketoiminnan muut kulut	-5,7	-2,7	-5,3	-2,3
	-146,3	-90,5	-176,5	-82,6
Liikevoitto/Liiketappio	-40,2	16,6	-89,6	15,8
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	0,1	0,1	0,1	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	1,2	1,2	3,3	3,8
Muut rahoitustuotot	0,6	1,1	0,5	0,8
Korkokulut	-16,8	-15,6	-15,0	-15,1
Muut rahoituskulut	-0,9	-0,7	-0,9	-0,7
	-15,7	-13,9	-11,9	-11,1
Tulos ennen satunnaisia eriä	-55,9	2,7	-101,5	4,7
Satunnaiset erät	-	-	-	-21,8
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-55,9	2,7	-101,5	-17,1
Tilinpäätössiirrot	-	-	5,6	2,3
Välittömät verot	0,0	0,2	0,0	0,2
Tilikauden voitto/tappio	-55,9	2,9	-96,0	-14,6

Tase

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	9,9	6,4	6,8	3,9
Aineelliset hyödykkeet	338,4	380,6	13,7	17,0
Sijoitukset	29,0	40,3	22,7	45,0
Osuudet saman konsernin yrityksissä			366,4	438,4
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	6,6	5,8	5,7	1,7
Muut sijoitukset	0,3	0,3	0,2	0,2
	384,1	433,5	415,4	506,1
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	34,2	77,4	22,5	56,2
Lyhytaikaiset saamiset	24,5	59,8	29,6	80,8
Rahoitusarvopaperit	12,7	4,0	12,7	4,0
Rahat ja pankkisaamiset	12,3	8,2	10,4	6,9
	83,6	149,4	75,2	147,8
Vastaavaa yhteensä	467,7	582,8	490,7	654,0
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Osakepääoma	151,4	151,4	151,4	151,4
Ylikurssirahasto	50,0	50,0	50,0	50,0
Omien osakkeiden rahasto	0,0	0,1	0,0	0,0
Vararahasto	0,0	0,0	0,0	0,0
Edellisten tilikausien tappio	-43,2	-46,1	-19,7	-5,1
Tilikauden voitto/tappio	-55,9	2,9	-96,0	-14,6
Pääomalainat	43,9	43,8	108,4	110,6
	146,2	202,1	194,2	292,3
Tiinpäätössiirtojen kertymä			7,4	2,8
Pakolliset varaukset	21,5	20,1	16,0	14,2
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	266,6	304,2	246,1	294,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	33,4	56,4	27,1	50,0
	300,0	360,6	273,2	344,8
Vastattavaa yhteensä	467,7	582,8	490,7	654,0

Rahoituslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Liiketoiminta				
Liiketulos	-40,2	16,6	-77,7	15,8
Poistot ja arvonalentumiset	56,0	13,4	112,4	10,8
Nettokäyttöpääoman muutos	73,1	-1,1	48,6	25,9
Saadut korot	1,6	1,2	3,3	3,8
Maksetut korot	-16,8	-15,6	-15,0	-15,1
Saadut osingot	0,1	0,1	0,1	0,1
Muut rahoituserät	-0,7	0,3	-0,4	0,1
Satunnaiset tuotot	-	-	-	0,5
Vähemmistön osuus tuloksesta	-	0,2	-	-
Maksetut verot	0,0	0,2	0,0	-0,2
Liiketoiminnan nettokassavirta	73,1	15,4	71,4	41,7
Investoinnit				
Ostetut konserniyhtiöt	-3,7	-0,0	-3,7	0,0
Ostetut osakkuusyhtiöt	-1,2	-	-1,2	-
Muiden osakkeiden ostot	-2,3	-	-0,0	-
Muun käyttöomaisuuden ostot	-23,8	-12,8	-4,1	-1,8
Myydyt konserniyhtiöt	0,8	0,9	0,8	0,9
Myydyt osakkuusyhtiöt	0,0	-	-	-
Muiden osakkeiden myynnit	6,3	12,5	5,2	12,6
Muun käyttöomaisuuden myynnit	4,1	8,0	0,1	8,3
Pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-0,1	1,7	-2,5	1,7
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	9,4	-	-	-
Investointien kassavirta yhteensä	-10,6	10,4	-5,4	21,7
Kassavirta ennen rahoitusta	62,5	25,8	66,0	63,4
Rahoitus				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15,9	195,8	14,8	195,8
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-68,4	-252,0	-66,4	-251,4
Pitkäaikaisten saamisten lisäys/vähennys	-	-	-	-9,8
Lyhytaikaisen rahoituksen lisäys/vähennys	-1,9	-0,6	0,2	-1,8
Pääomalainojen lisäys/vähennys	-	0,1	-2,1	0,1
Uusien yhdisteltyjen erillisyhtiöiden vieras pääoma	4,9	28,5	-	-
Rahoitus yhteensä	-49,5	-28,3	-53,5	-67,1
Likvidien varojen lisäys/vähennys	13,0	-2,4	12,5	-3,7
Likvidit varat 1.1.	11,0	13,4	9,7	13,4
Likvidit varat 31.12.	24,0	11,0	22,2	9,7

Tilinpäätöksen liitetiedot

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. Osakkuusyrittänsä 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. Muihin eriin kohdennettu konserniaktiiva kirjataan kuluksi kun kyseisiin eriin liittyvä tuotto tai kulu syntyy. Osakkuusyrittänsä yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyrittänsä tuloksesta esitetään omana eräänä tuloslaskelmassa ennen liiketoiminnan muita tuottoja.

Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana hankittiin Vantaanportti Invest Oy:n osakekannasta 33 %, jonka jälkeen konsernin omistusosuus nousi 66,7 prosenttiin. KOy Pakkalan Kartanonkoski 12 lisättiin yhdisteltäviin yhtiöihin. Tampereen Koskikeskus Oy, Kiinteistö solar Oy, Rakennusliike Nurmi & Loivamäki Oy, Polar-Betoni Oy sekä Seinäjoen Torikeskus Oy sulautuivat emoyhtiöön. Subtiili Oy myytiin ja Kolmostien Aluekeskus Oy purettiin.

Vertailukelpoisuus edelliseen vuoteen

Konsernin ja emoyhtiön liiketoiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa ei ole tapahtunut muutoksia verrattuna edelliseen tilikauteen.

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 jaksotusperiaatteet

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.

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 % jäännösarvopoisto

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

Korjaus- ja peruseränmenot

Aktivoitaviin peruserän- 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 hankintamenuon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuus

Rahavarat ja lyhytaikaiset myynti- ja lainasaamiset esitetään hankintamenuon suuruusena tai sitä alemman käyvä arvon mukaisena.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Valuuttamääräiset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän Euroopan Keskuspankin noteeraamiin keskikursseihin. Kaikki valuuttakurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdannaisoppimukset

Konsernissa käytetään korkojohdannaisia korkoriskiltä suojautumiseen. Johdannaisia ei käytetä kaupankäyntitarkoituksessa. Käytettyjä johdannaisoppimuksia 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	
	2000	1999	2000	1999
1. Liikevaihto				
Kiinteistöliiketoiminta	96,9	104,6	80,7	96,9
2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,7	1,7	0,7	1,5
Rakennustoiminnan tuotot	1,7	0,9	-	-
Muut	5,8	0,0	5,4	0,0
	8,3	2,6	6,1	1,5
3. Liiketoiminnan kulut				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana	-21,1	-31,8	-36,2	-32,7
Varastojen muutos	-42,5	-32,7	-33,7	-32,3
Ulkopuoliset palvelut ja hoitokulut	-18,1	-10,7	-2,2	-5,3
	-81,6	-75,1	-72,1	-70,3
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Hallitusten ja toimitusjohtajan palkat	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Muut palkat	-2,3	-2,4	-2,3	-2,4
	-2,5	-2,7	-2,5	-2,7
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Muut henkilösivukulut	-0,2	-0,3	-0,2	-0,3
	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-5,7	-2,7	-5,3	-2,3
Yhteensä	-90,3	-81,1	-80,4	-75,9
Henkilöstö keskimäärin	41	48	41	46

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
4. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineettomista hyödykkeistä				
Muut pitkävaikutteiset menot	-1,4	-1,1	-1,0	-1,0
Liikearvo	-	-	-	-5,0
	-1,4	-1,1	-1,0	-5,9
Poistot aineellisista hyödykkeistä				
Rakennukset	-4,7	-2,3	-0,2	-0,4
Koneet ja kalusto	-1,0	-1,0	-0,6	-0,4
	-5,7	-3,3	-0,8	-0,9
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset				
Pitkäaikaiset sijoitukset	-48,9	-5,0	-94,3	-
Liikearvon lisäpoisto	-	-	-	-
	-48,9	-5,0	-94,3	-
Yhteensä	-56,0	-9,4	-96,1	-6,8

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % - 33,3 % hankintamenosta
Maa-alueet	Substanssipoistoina hankintamenosta
Rakennukset	1,5 % - 6,6 % menojäännöksestä/hankintamenosta
Koneet ja kalusto	5,0 % - 25,0 % menojäännöksestä/hankintamenosta
Liikearvo	10,0 % hankintamenosta

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	-	-
Omistusyhteisyrittäjäryhmittä	-	-	0,0	0,0
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	0,1	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	2,1	2,6
Muilta	1,2	1,2	1,2	1,2
	1,2	1,2	3,3	3,8
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	1,3	1,3	3,4	3,9
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	0,6	1,1	0,5	0,8
Rahoitustuotot yhteensä	1,9	2,4	4,0	4,7
Muut rahoituskulut				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-0,9	0,6	-0,9	0,6
Muut	-0,0	-1,3	-0,0	-1,3
	-0,9	-0,7	-0,9	-0,7
Korkokulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-1,6	-1,1
Muille	-16,8	-15,6	-13,4	-14,0
	-16,8	-15,6	-15,0	-15,1
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-15,7	-13,9	-11,9	-11,1
Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoja	1,2	0,2	1,2	0,2
6. Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset tuotot				
Saadut konserniavustukset	-	-	-	0,5
Satunnaiset kulut				
Arvonlennukset käyttöömaisuudesta ja siihen liittyvistä saamisista	-	-	-	-22,3
7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
8. Välittömät verot				
Tilikauden verot	-	-	-	-
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,2	0,0	0,2
	0,0	0,2	0,0	0,2

Taseen liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
9. Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	1,3	1,4	-	-
Lisäykset tilikaudella	1,1	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-0,1	-	-
Hankintameno 31.12.	2,4	1,3	-	-
Kertyneet suunnitelmapoistot	-	-	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,4	1,3	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	18,0	16,4	9,6	8,7
Lisäykset tilikaudella	-	1,6	4,0	1,6
Vähennykset tilikaudella	-3,2	-	-0,0	-0,7
Hankintameno 31.12.	14,8	18,0	13,6	9,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,3	-12,9	-6,8	-5,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,5	5,1	6,8	3,9
Aineettomat hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	19,3	17,8	9,6	8,7
Lisäykset	1,1	1,6	4,0	1,6
Vähennykset tilikaudella	-3,2	-0,1	-0,0	-0,7
Hankintameno 31.12.	17,2	19,3	13,6	9,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,3	-12,9	-6,8	-5,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,9	6,4	6,8	3,9
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	90,7	91,3	5,1	5,7
Lisäykset tilikaudella	2,3	-	0,4	-
Vähennykset tilikaudella	-0,3	-0,6	-0,4	-0,6
Hankintameno 31.12.	92,6	90,7	5,1	5,1
Kertyneet suunnitelmapoistot	-20,3	-10,3	-0,9	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	72,3	80,3	4,3	5,1
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	322,0	318,5	13,9	21,1
Lisäykset tilikaudella	16,3	10,6	-	-
Vähennykset tilikaudella	-0,0	-7,2	-0,0	-7,2
Hankintameno 31.12.	338,2	322,0	13,9	13,9
Kertyneet suunnitelmapoistot	-81,3	-31,7	-5,0	-3,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	256,9	290,3	8,9	10,8
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	79,7	79,6	8,6	8,5
Lisäykset tilikaudella	4,3	0,3	0,1	0,2
Vähennykset tilikaudella	-0,5	-0,1	-0,4	-0,1
Hankintameno 31.12.	83,5	79,7	8,3	8,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-74,4	-69,7	-7,7	-7,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,2	10,0	0,6	1,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	492,3	489,3	27,6	35,3
Lisäykset tilikaudella	22,9	10,9	0,6	0,2
Vähennykset tilikaudella	-0,8	-7,9	-0,8	-7,9
Hankintameno 31.12.	514,4	492,3	27,3	27,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-176,0	-111,7	-13,6	-10,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	338,4	380,6	13,7	17,0

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Sijoitukset				
Konserniyritykset				
Osakkeet 1.1.	-	-	269,2	101,7
Lisäykset tilikaudella	-	-	32,1	0,0
Vähennykset tilikaudella	-	-	-11,1	-0,7
Siirrot erien välillä	-	-	0,0	168,1
Osakkeet 31.12.	-	-	290,2	269,2
Lainasaamiset 1.1.	-	-	169,2	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	169,2
Vähennykset tilikaudella	-	-	-5,3	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	-	-	163,9	169,2
Arvonlennukset	-	-	-90,5	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	2,8	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-87,8	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	366,4	438,4
Omistusyhteisyrietykset				
Osakkeet 1.1.	4,2	0,2	-	0,1
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-0,0	-	-	-0,1
Siirrot erien välillä	-	4,0	7,4	-
Osakkeet 31.12.	4,2	4,2	7,4	-
Lainasaamiset 1.1.	1,7	-	1,7	1,7
Lisäykset tilikaudella	-	1,7	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	1,7	1,7	1,7	1,7
Arvonlennukset	-	-	-3,4	-
Lisäykset tilikaudella	0,7	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	0,7	-	-3,4	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	6,6	5,8	5,7	1,7
Muut sijoitukset				
Osakkeet 1.1.	0,3	230,8	45,2	398,7
Lisäykset tilikaudella	2,3	-	1,2	-
Vähennykset tilikaudella	-6,3	-	-6,3	-
Siirrot erien välillä	27,6	-230,5	-21,5	-353,5
Osakkeet 31.12.	23,9	0,3	18,7	45,2
Lainasaamiset 1.1.	40,3	43,3	13,8	-
Lisäykset tilikaudella	0,1	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-9,4	-3,0	-9,6	-
Siirrot erien välillä	-25,2	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	5,9	40,3	4,2	-
Arvonlennukset	-0,5	-	-	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-0,5	-	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	29,3	40,6	22,9	45,2

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
10. Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	0,0	-
Keskeneräiset työt	1,0	3,3	0,9	2,0
Maa-alueet ja kiinteistöt	5,4	13,2	5,4	12,9
Osakkeet	42,2	60,8	30,6	41,4
Kohdistamaton arvonalennus	-14,5	-	-14,5	-
Vaihto-omaisuus yhteensä	34,2	77,4	22,5	56,2
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	7,0	21,2	9,1	30,6
Lyhytaikaiset lainasaamiset	13,0	30,8	15,4	43,9
Siirtosaamiset	3,5	3,4	4,4	2,8
Muut saamiset	1,1	4,4	0,8	3,4
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	24,5	59,8	29,6	80,8
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	-	-	4,3	10,2
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	2,7	11,4
Siirtosaamiset	-	-	2,8	1,7
Muut saamiset	-	-	-	0,5
	-	-	9,8	24,0
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Myyntisaamiset	0,0	0,0	0,0	-
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	-	1,7
Siirtosaamiset	-	-	-	-
Muut saamiset	-	-	-	-
	0,0	0,0	0,0	1,7
Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät oleelliset erät				
Jaksotetut korkotuotot	0,0	0,0	2,8	1,7
Välityspalkkiot	0,1	0,7	0,1	0,7
Vastikkeet	-	-	-	-
Investointien alv-saatava	1,8	2,0	-	-
Muut	1,5	0,7	1,4	0,3
	3,5	3,4	4,4	2,8

Rahalainat yhtiön johdolle

Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.2000 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
11. Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1	151,4	151,4	151,4	151,4
Uusmerkintä	-	-	-	-
Osakepääoman alennus	-	-	-	-
Osakepääoma 31.12.	151,4	151,4	151,4	151,4
Ylikurssirahasto 1.1.	50,0	50,0	50,0	50,0
Uusmerkintä	-	-	-	-
Ylikurssirahasto 31.12.	50,0	50,0	50,0	50,0
Vararahasto 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0
Emissiovoitto	-	-	-	-
Vararahasto 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0,1	0,1	0,0	0,0
Lisäys/vähennys	-0,0	0,0	-0,0	-
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	0,0	0,1	0,0	0,0
Kertyneet tappiot 1.1.	-43,2	-21,2	-19,7	-5,1
Siirto omien osakkeiden rahastoon	0,0	-0,0	-0,0	-
Erillisyhtiöissä tilikaudella tehdyt arvonalennukset	-	-24,9	-	-
Muut muutokset	-0,0	-0,0	-	-
Tilikauden tulos	-55,9	2,9	-96,0	-14,6
Kertyneet tappiot 31.12.	-99,1	-43,2	-115,7	-19,7
Pääomalainat 1.1.	43,8	43,8	110,6	110,6
Lisäykset	0,1	0,1	0,1	-
Vähennykset	-	-	-2,2	-
Osakepääomaan	-	-	-	-
Ylikurssirahastoon	-	-	-	-
Pääomalainat 31.12.	43,9	43,8	108,4	110,6
Oma pääoma yhteensä 31.12.	146,2	202,1	194,2	292,3
Laskelma jakokelpoisista varoista				
Kertyneet tappiot	-43,2	-46,1	-19,7	-5,1
Tilikauden tulos	-55,9	2,9	-96,0	-14,6
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-12,5	-18,6	-	-
Yhteensä	-111,6	-61,8	-115,7	-19,7

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
12. Pääomalainat				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat				
Lainoista maksamatta	8,8	8,8	45,1	46,0
Vaihtosuhte	3,36 €:n velkaosuudella 1 osake			
Vaihtoaika	1.6.1994 - 31.12.2001 vuoden 1994 lainassa 5.7.1996 - 31.12.2001 vuoden 1996 lainassa			
Korko	koroton			
Lyhennykset	maksetaan vain mikäli yhtiön sidotulle omalle pääomalle jää täysi kate laskettuna viimeksi kuluneelta tilikaudelta vahvistetun taseen ja konsernitaseen mukaan. 50 % v. 2000 50 % v. 2001			
Vaihdeettava pääomalaina				
Lainasta maksamatta	35,1	35,1	63,3	64,5
Vaihtosuhte	168,19 €:n velkaosuudella 100 osaketta			
Vaihtoaika	1.1.1997 - 31.12.2046			
Korko	1.1.2001 alkaen 12 kk:n Helibor lisättynä marginaalilla, joka 1.1.2001 - 31.12.2007 on 2 prosenttiyksikköä, ja 1.1.2008 alkaen 5 prosenttiyksikköä. Korkoa voidaan maksaa vain siltä osin kuin maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.			
Lyhennykset	Lainan pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin, kun yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.			
Pääomalainat konserniyhtiöille				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	-	-	36,4	37,3
Vaihdeettava pääomalaina	-	-	28,2	29,5
13. Pakolliset varaukset				
Vuosikorjausvastuut	0,3	0,4	0,3	0,4
10-vuotisvastuut	2,1	2,2	0,0	0,0
Rakennustoiminnan lisävarovaisuus	1,4	1,7	-	-
Kunnallistekniikan varaukset	1,6	1,8	-	-
Vuokravastuut	8,7	10,1	8,7	10,1
Takausvastuut/kotimaiset	0,2	0,4	0,2	0,4
Takausvastuut/ulkomaiset	0,9	1,1	0,9	1,1
Saastuneiden maiden puhdistamisvaraus	2,1	1,2	1,7	0,8
Asuntorakennuttamisen vastuuvaraus	0,9	0,5	0,9	0,5
Asuntorakennuttamisen takuutyövaraus	0,3	-	0,3	-
Myytävään omaisuuteen kohdistuva kuluvaraus	2,4	-	2,4	-
Muut pakolliset	0,8	0,8	0,8	0,8
Yhteensä	21,5	20,1	16,0	14,2

14. Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
15. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Vakuusvelat	-	4,2	-	4,2
Muut saneerausvelat	0,2	0,2	0,2	0,2
Joukkovelkakirjalainat	25,3	28,0	45,6	50,6
Lainat rahoituslaitoksilta	237,5	269,5	181,7	217,4
Eläkelainat	0,2	0,2	0,1	-
Muut pitkäaikaiset velat	3,5	2,0	18,6	22,2
Yhteensä	266,6	304,2	246,1	294,7
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen				
Eläkelainat	0,0	0,1	0,0	-
Rahalaitoslainat	9,9	1,8	9,9	0,8
Joukkovelkakirjalaina	-	-	-	-
Velat konserniyhtiöille				
Joukkovelkakirjalaina	-	-	20,2	22,6
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	16,6	28,3
Velat osakkuusyhtiöille				
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	0,0	0,0
Optiolaina				
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	0,3	0,3	0,3	0,3
Merkintäoikeus	168,19 €:n velkakirjaa vastaan annettu 60 optiotodistusta			
Merkintäsuhte	1 optiotodistuksella 1 osake			
Merkintahinta	1,68 €/osake			
Merkintäaika	1.6.1994 - 31.12.2001			
Korko	koroton			
Lyhennykset	10 % vuonna 1997			
	30 % vuonna 1998			
	30 % vuonna 1999			
	30 % vuonna 2000			
Joukkovelkakirjalaina				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	28,0	28,0	50,6	50,6
Korko	1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisätynä 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	
	2000	1999	2000	1999
16. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Optiolaina	0,3	0,3	0,3	0,3
Vakuusvelat	-	15,7	-	15,7
Joukkovelkakirjalainat	-	-	5,1	-
Lainat rahoituslaitoksilta	5,6	7,5	3,8	6,2
Eläkelainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Saadut ennakot	9,7	21,8	9,6	21,1
Ostovelat	2,7	2,0	2,7	1,7
Siirtovelat	3,4	3,9	2,7	2,7
Muut lyhytaikaiset velat	11,7	5,3	3,0	2,4
Yhteensä	33,4	56,4	27,1	50,0
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille				
Joukkovelkakirjalainat	-	-	2,2	-
Ostovelat	-	-	0,3	0,0
Siirtovelat	-	-	0,5	0,3
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	0,9	0,8
	-	-	3,9	1,1
Siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät				
Jaksotetut rahoituskulut	1,1	0,7	1,2	0,6
Henkilöstökulut	0,7	0,5	0,7	0,5
Varausmaksut	0,1	0,9	0,1	0,9
Muut	1,4	1,9	0,6	0,8
	3,4	3,9	2,7	2,7

Muut liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
17. Vastuusitoumukset				
Annetut pantit				
Omista sitoumuksista	209,7	243,9	108,9	118,2
Omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	55,7	73,5
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	-	0,0	-	0,0
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	8,5	18,5
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	-	-	-	0,1
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	-	-	-	-
Yhteensä	209,7	244,0	173,1	210,3
josta osakkeita	177,4	214,6	141,1	182,4
talletuksia	0,7	3,8	0,5	2,3
saamia	31,5	25,6	31,5	25,6
Annetut kiinnitykset				
Omista sitoumuksista	250,9	317,6	146,2	198,9
Omista ja muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	-	-	-	-
Konserniyhtiöiden sitoumuksista	-	-	8,0	7,2
Osakkuusyhtiöiden sitoumuksista	-	-	-	-
Yhteensä	250,9	317,6	154,2	206,2
josta kiinteistökiinnityksiä	109,3	166,9	12,6	55,5
yrityskiinnityksiä	141,6	150,7	141,6	150,7
Annetut takaukset yksin				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	-	-	26,4	23,7
Konsernitilinpäätökseen sisältyvätkäyttämättömien tytäryhtiöiden puolesta	-	1,3	-	1,3
Osakkuusyhtiöiden puolesta	5,2	10,1	5,2	10,1
Muiden yhtiöiden puolesta	0,5	0,2	0,5	0,2
yhteisvastuullisesti				
Osakkuusyhtiöiden puolesta	-	1,5	-	1,5
Muiden yhtiöiden puolesta	0,1	0,1	0,1	0,1
Yhteensä	5,8	13,2	32,1	36,9
Muut vastuusitoumukset				
Muut vastuusitoumukset	-	0,1	-	0,1
Johdannaissitoumukset				
Valuuttajohdannaiset				
myydyt valuuttatermiinit				
nimellisarvo	-	7,3	-	7,3
käypä arvo	-	-0,2	-	-0,2
Korkojohdannaiset				
ostetut korko-optiot				
nimellisarvo	235,5	-	235,5	-
käypä arvo	-0,2	-	-0,2	-
myydyt korko-optiot				
nimellisarvo	235,5	-	235,5	-
käypä arvo	0,1	-	0,1	-
Velat, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	244,2	290,3	204,1	258,0
Vastuut, joiden vakuudeksi takaukset on annettu, ovat yhteensä, joista on jo kuluksi kirjattu	11,6	21,5	11,6	21,5
	1,0	1,5	1,0	1,5
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Pitkäaikaiset				
Rahalaitoslainat	42,2	56,1	18,9	54,9
Annetut kiinnitykset	107,2	78,7	71,8	77,0
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	107,2	78,7	71,8	77,0
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Pitkäaikaiset				
Eläkelainat	0,1	0,1	0,1	0,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,1	0,1	0,1	0,1
Rahalaitoslainat	80,2	90,4	56,7	74,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	159,9	195,9	118,6	163,5
Pantatut osakkeet yhteensä	160,0	196,0	118,7	163,5

Käyttöomaisuusosakkeet

Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %	Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %
Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt					
Kotimaiset					
Ferenda Oy	100	100	KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100
OK-Maanrakennus Oy	100	100	KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	66	
Otsohallit Oy	100	100	KOy Pasilanraitio 5	77	77
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100	KOy Pitkänsilankatu 1-3	100	100
Polar-International Oy	100	100	KOy Sahanparkki	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100	KOy Satomalmi	76	70
Polar-Yhtymä Oy	100	100	KOy Scifin Alfa	100	100
Povarstock Oy	100	100	KOy Seinäjoen Kino	90	90
PY-Investointi Oy	100	100	KOy Sinimäentie 10	77	77
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100	KOy Sisustaja	100	100
Vantaanportti Oy	100	100	KOy Solartalo 2001	100	100
Vantaanportti Invest Oy	67	67	KOy Solartalo 2002	100	100
KOy Ankkurikulma	100	100	KOy Solartalo 2003	100	100
KOy Hagströminkulma	100	100	KOy Solartalo 2004	100	100
KOy Hatanpään Valtatie 44	100	100	KOy Solartalo 2005	100	100
KOy Helsingin Kanavakatu 8-22	50	50	KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	100
KOy Helsingin Kansakoulukatu 3	100		KOy Tampereen Hatanpää	100	100
KOy Helsingin Vuorikatu 20	100	100	KOy Tampereen Suvantokatu	100	100
KOy Hollolan Liikekeskus	94	94	KOy Tapiontuuli	100	100
KOy Hollolan Ostospaikka	100	100	KOy Torniorava	61	61
KOy Jyväskylän Väinönkeskus	75	75	KOy Turun Asemakeskus	100	100
KOy Jämsän Forum	54	54	KOy Turun Kalevantie 25	100	100
KOy Kaijonharjun Liiketalo	100	100	KOy Valkeakosken Torikatu 2	100	100
KOy Kajaanin Nuuskatu	100	100	KOy Vallilan Solar 1	100	100
KOy Kalustaja	100	100	KOy Vallilan Solar 2	100	100
KOy Kilometri	100	100	KOy Vallilan Solar 3	100	100
KOy Kilon Helmi	100		KOy Vallilan Solar 4	100	100
KOy Kilon Timantti	100		KOy Vanha Talvitie 11	100	100
KOy Kivikkaro	100	100	KOy Viinikan Kauppakeskus	100	100
KOy Kornetintie 6	100	100	KOy Vilhonkatu 5	100	100
KOy Koskenportti	100	100	KOy Zeppelinin kauppapörssi	52	52
KOy Kotkan Seurahuone	100	100	KOy Ässäatalo 2001	100	100
KOy Kutomotie 6	100	100			
KOy Lahden Vesijärvenkatu 74	100	100	Ulkomaiset		
KOy Lappenrannan Lentäjätie 17-19	100	100	Polar Holding Inc.	100	100
KOy Larvalankatu 13	100	100	Polar Property Development Inc.	100	
KOy Malmin Kauppatie 8	100	100	Polarland Finance B.V.	100	100
KOy Niittylänpolku 16	100	100	S + T Baurtrading GmbH	100	100

Yhtiö	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Finn-Stroi Oy	32	32
Koskikeskuksen Huolto Oy	49	
KOy F-Medi	22	4 814
KOy Valkeakosken Liikekeskus	25	25
KOy Zeppelinin kulmatori	28	28
Laadukkaat Vuokra-Asunnot Oy	49	49
Polar Construction Ukraine JSC	37	37
Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy	50	50

Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto, M€	96,9	104,6	241,1	269,7	252,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, M€	8,3	2,6	12,2	0,2	-0,1
Liiketulos, M€	-40,2	16,6	-3,2	-31,3	9,0
Tulos ennen satunnaiseriä, M€	-55,9	2,7	-19,5	-47,3	-6,8
Satunnaiset tuotot ja kulut, M€	-	-	-	0,0	-3,8
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja veroja, M€	-55,9	2,7	-19,5	-47,3	-10,6
Tase					
Pysyvät vastaavat	384,1	433,5	413,1	464,7	452,5
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	74,0	128,2	222,2	248,1	280,4
Vastaavaa, M€ *)	458,1	561,7	635,2	712,8	732,9
Oma pääoma	102,3	202,1	202,0	174,2	213,2
Pääomalainat	43,9	43,9	0,0	0,0	0,0
Vähemmistöosuus	-	-	-	0,5	0,4
Varaukset ja kertynyt poistoero	-	-	21,9	24,6	28,1
Pakolliset varaukset	21,5	20,1	19,0	58,1	29,6
Pitkäaikainen vieras pääoma					
- koroton	0,0	2,0	30,9	66,4	74,9
- korollinen	266,6	302,2	59,7	338,3	332,2
Lyhytaikainen vieras pääoma					
- koroton	21,0	13,1	38,7	48,5	42,8
- korollinen	12,4	41,9	263,0	2,1	11,6
Vastattavaa, M€ *)	458,1	561,6	635,2	712,8	732,9
*) ei sisällä ennakkolaskutusta eikä perustajaurakoinnin ennakkoita					
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Oman pääoman tuotto-%, ROE	-42,9	1,7	-14,5	-12,6	-10,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	-7,7	3,6	-0,2	0,5	2,8
Omavaraisuusaste-%	31,9	36,0	35,3	28,5	33,5
Omavaraisuusaste-% ilman pääomalainoja	22,3	28,2	28,4	14,2	19,4
Toimintaa kuvaavat luvut					
Henkilöstö keskimäärin	41	48	919	1 169	1 142
Osingonjako, M€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake (EPS), €	-0,31*)	0,02*)	-0,13*)	-0,40	-0,13
Oma pääoma/osake, €	0,57*)	0,88*)	1,12*)	0,85	2,47
Osinko/osake, €	-	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efektiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voittosuhte	-0,64	3,51	-0,50	-1,06	-0,59
Kurssikehitys ja vaihto					
Osakkeen osakeantioikaistu kurssikehitys, €					
keskikurssi	0,30	0,35	0,59	1,18	0,97
alin kaupantekokurssi	0,19	0,29	0,36	0,76	0,42
ylin kaupantekokurssi	0,40	0,52	1,43	1,43	1,38
tilikauden viimeisen päivän kurssi	0,20	0,32	0,38	0,81	1,11
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	36,0	57,5	68,1	97,0	129,0
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	16 200	19 455	28 149	25 592	25 106
% osakkeista keskimäärin	9,00/9,01**	10,81/10,82**	17,4/17,5**	21,5/21,5**	43,7/43,7**
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	180 018/179 878**	180 018/179 878**	161 343/161 258**	118 966/118 880**	57 498/57420**
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	180 018/179 878**	180 018/179 878**	180 018/179 933**	120 211/120 125**	116 275/116197**

*) Vaihovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

***) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{ennakkolaskutus} - \text{perustajaurakoinnin urakkaennakot}} \times 100$
Tulos/osake (EPS)	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} +/- \text{vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta} - \text{tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden aikana}}$
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 keskipörssi	=	$\frac{\text{Osakkeen markkamääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$
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 pörssi-kaupassa käytetty ISIN-tunnus on FI0009002760. Pörssierä on 1000 osaketta ja osakkeen nimellisarvo on viisi markkaa (0,84 €).

Osakepääoma

Osakkeiden kokonaismäärä vuoden 2000 lopussa oli 180 018 374 kappaletta ja osakepääomaa oli 900 091 870 mk (151 384 585,24 €). Yhtiön vähimmäispääoma on 600 milj. mk (101 milj. €) ja enimmäispääoma 2 400 milj. mk (404 milj. €).

Osakepääoman korotukset

Vuosina 1994 ja 1996 liikkeeseenlasketuilla vaihtovelkakirjoilla sekä vuonna 1996 liikkeeseenlasketulla omanpääomanehtoisella vaihdettavalla pääomalainalla oli vuoden 2000 loppuun mennessä merkitty yhteensä 89 489 416 osaketta.

Optio-, vaihtovelkakirja- ja vaihdettava pääomalaina 31.12.2000

	Konsernin ulkopuoliset		Polar-konserni		Yhteensä	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Optiotodistukset (1 000 kpl)	8 179	8 179	2 339	2 339	10 518	10 518
Vaihtovelkakirjalaina (1 000 mk)	51 904	51 904	216 413	221 873	268 317	273 777
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	2 595	2 595	10 821	11 094	13 416	13 689
Vaihdettava pääomalaina (1 000 mk)	208 417	207 878	168 062	175 795	376 479	383 673
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	20 842	20 788	16 806	17 579	37 648	38 367

Osakepääoman korotukset ja alentamiset 1996 - 2000

Korotukset Merkintäaika	Merkintäsuhde/ vaihtosuhte	Merkintä- hintaa, mk	Osakkeita kpl	Osake- pääoma, mk	Oikeus osinkoon	Uusi osake- pääoma, mk
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1996	20 mk:n velkaosuus 1 osake		2 405 150	24 041 500	tilivuodelta 1997	543 883 560
Uusmerkintä 18.-29.11.1996		10 mk	61 887 100	618 871 000	tilivuodelta 1997	1 162 754 560
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1997	10 mk:n velkaosuus 1 osake		3 913 000	39 130 000		1 201 947 560
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1997	20 mk:n velkaosuus 1 osake		750	7 500	tilivuodelta 1998	1 201 955 060
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 1997	20 mk:n velkaosuus 1 osake		15 000	150 000	tilivuodelta 1998	1 202 105 060
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1998	10 mk:n velkaosuus 1 osake		20 900	209 000		1 202 314 060
Osakepääoman alentaminen 3.4.1998		5 mk	120 231 406	-601 157 030		601 157 030
Uusmerkintä 14.4.-21.4.1998		6 mk	59 236 618	296 183 090		897 340 120
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1998	20 mk:n velkaosuus 1 osake		550 350	2 751 750		900 091 870

Osakkeenomistus

Yrityksellä oli vuoden 2000 lopussa yhteensä 4993 osakkeenomistajaa ja hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaalaisomistusten osuus oli yhteensä 4,87 %. Kymmenen suurinta omistajaryhmää omistivat noin 80 % yhtiön osakkeista. Vuoden 2000 aikana ei tapahtunut merkittäviä muutoksia osakkeenomistuksessa.

Sisäpiirirekisterin 31.12.2000 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallansa olevat omistivat yhteensä 118 422 osaketta, joka vastaa 0,07 % koko osakekannasta ja äänistä.

10 suurinta osakkeenomistajaa	Osakkeita 1 000 kpl	%
Cervuctum Oy	46 434	25,79
Merita Pankki Oyj	35 717	19,84
UPM-Kymmene Oyj	14 836	8,24
Wärtsilä Oyj Abp	14 463	8,03
Partek Oyj Abp	10 905	6,06
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK	5 305	2,95
Pohjola-konserni	3 884	2,16
Stockmann Oyj Abp	3 627	2,01
Sampo-konserni	2 975	1,65
Keskon Eläkekassa	1 780	0,99
Kymmenen suurinta yhteensä	139 926	77,73
Hallintarekisteröidyt	8 435	4,69
Muut	31 657	17,59
Yhteensä	180 018	100,00

Osakassopimukset

Vuoden 1994 tehdyn osakassopimuksen mukaan Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Repola Oy (nykyinen UPM-Kymmene Oyj), Partek Oyj Abp, Metra Oyj Abp (nykyinen Wärtsilä Oyj Abp) ja Keskon eläkekassa eivät luovuta omistamiaan tai saneerausohjelmaan perustuneessa uusmerkinnässä saamiaan osakkeita ennen 31.12.1996 ilman velkojatoimikunnan yksimielistä päätöstä.

Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 31.12.2000	%
Yritykset*	54
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	28
Kotitaloudet	11
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	5
Muut ja rekisteröimättömät	2

* Hallintarekisteröityjen omistusosuudella vähennettynä

Omistus osakemäärien mukaan 31.12.2000

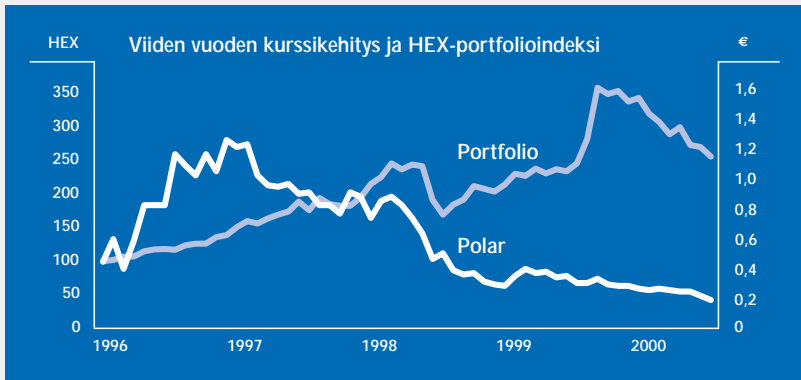
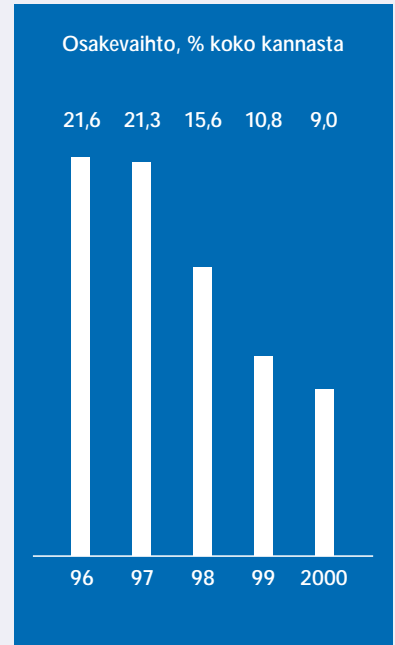
Osakkeiden määrä	Osakkaita	%	Osakkeita	%
1 - 100	1560	31,24	52 762	0,03
101 - 1 000	1456	29,16	738 016	0,41
1 001 - 10 000	1485	29,74	6 442 417	3,58
10 001 - 100 000	431	8,63	12 485 285	6,94
100 001 - 1 000 000	49	0,98	12 932 016	7,18
yli 1 000 000	12	0,24	147 202 708	81,77
Yhteensä	4993	100,0	179 853 204	99,91
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00
Yhteistilillä			165 170	0,09
Liikkeeseenlaskettu määrä			180 018 374	100,00

Vuoden 1997 alusta sopimusosapuolet ovat voineet luopua osakkeistaan sillä ehdolla, että niitä ensin tarjotaan saneerausvelkojille. Sopimuksen luovutusrajoitukset eivät koske sopimusosapuolten välisiä luovutuksia.

Osakassopimus on voimassa Polar Kiinteistöt Oyj:n saneerausohjelman ajan. Sopimus lakkaa yksittäisen osapuolen osalta, mikäli osapuolen omistusosuus äänivallasta alittaa 2 %, ja sopimus lakkaa tilanteessa, jossa sopimusosapuolten yhteenlaskettu äänimäärä alittaa 10 %.

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Vuoden 2000 aikana Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeita vaihdettiin 4,8 milj. eurolla yhteensä 16,2 miljoonaa kappaletta, joka vastaa 9 %:a kokonaisosakemäärästä. Keskimääräinen päivävaihto oli 64 543 kpl ja 19 292 euroa. Vuoden korkein noteeraus oli 0,40 euroa ja alin 0,19 euroa. Osakkeiden markkina-arvo oli vuoden lopussa 36 milj. euroa ja päätöskurssi oli 0,20 euroa.



Saneerausohjelman vaikutus osingonjakoon

Yrityssaneerauslain 58 §:n mukaan velallisen varoja ei saneerausohjelman vahvistamisen ja päättymisen välisenä aikana saa jakaa omistajille, koska velkajärjestelyillä on rajoitettu velkojien oikeutta suoritukseen pääomasta.



Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Polar Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2000 jaeta osinkoa.

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2001

Jan-Henrik Kulp
puheenjohtaja

Jukka Salminen
varapuheenjohtaja

Heikki Allonen

Kari Heinistö

Hannu Sipilä

Helena Walldén

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Polar Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2000. 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, että tilinpäätös on olennaisilta osin oikein laadittu. Hallinnon tarkastuk-

sessä 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 ja vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 14. helmikuuta 2001

SVH PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Risto Laitinen
KHT

Jorma Jäske
KHT

Hallinto

Hallituksen jäsenet:



Varapuheenjohtaja
Jukka Salminen, s. 1947
kauppaneuvos,
taloustieteiden maisteri

Suomen Osuuskauppojen
Keskuskunnan (SOK)
pääjohtajan varamies
ja hallintojohtaja

Hallituksessa vuodesta 1993
ja toimikausi päättyy 2001



Heikki Allonen, s. 1954
diplomi-insinööri

SRV Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1998
ja toimikausi päättyy 2003



Puheenjohtaja
Jan-Henrik Kulp, s. 1943
diplomiekonomi

UPM-Kymmene-konsernin talous-
ja rahoitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1996
ja toimikausi päättyy 2003



Hannu Sipilä, s. 1944
varatuomari

Merita Pankki Oyj:n
pankinjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1999
ja toimikausi päättyy 2001



Helena Waldén, s. 1953
diplomi-insinööri

Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n
johtokunnan jäsen

Hallituksessa vuodesta 1998
ja toimikausi päättyy 2002



Kari Heinistö, s. 1958
kauppatieteiden maisteri

Partek-konsernin varatoimitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1993
ja toimikausi päättyy 2002

Polar Kiinteistöt noudattaa yhtiön hallinnoinnissa osakeyhtiölakia sekä Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) julkisten yhtiöiden hallinnoinnista vuonna 1997 antamaa suositusta.

Yhtiökokous

Yhtiökokous vahvistaa tuloslaskelman ja taseen ja päättää mm. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnasta, osinkojen maksamisesta ja yhtiöjärjestyksen muutoksista. Polar Kiinteistöjen varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen 5 - 8 jäsentä, jotka valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan kolmannen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Polar Kiinteistöjen hallitukseen ei kuulu yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä. Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudessa.

Hallitus valvoo Polar Kiinteistöjen toimintaa ja hallintoa sekä päättää strategiaa, investointeja, organisaatiota ja rahoitusta koskevista merkittävistä asioista. Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta

järjestämisestä ja huolehtii siitä, että yhtiön asioita hoidetaan lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen ohjeiden ja päätösten mukaisesti.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa ja päättää näiden palvelussuhteen ehtoista. Toimitusjohtaja johtaa yhtiön liiketoimintaa ja juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Yhtiön kirjanpidon lainmukaisuus ja varainhoito ovat toimitusjohtajan vastuulla. Konsernin toimitusjohtajana on toiminut Erkki Valkila ja varatoimitusjohtajana Risto Varpula 1.1.1999 alkaen.

Johtoryhmän jäsenet:

Erkka Valkila, s. 1953
insinööri

Toimitusjohtaja

Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1991



Risto Varpula, s. 1945
ekonomi

Varatoimitusjohtaja
Talousjohtaja

Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1988



Heidi Ant-Wuorinen, s. 1951
ekonomi

Johtaja, liiketoimintojen kehitys

Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1997



Pekka Komulainen, s. 1958
diplomi-insinööri

Johtaja, liiketilat

Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1994



Timo Stenius, s. 1956
diplomi-insinööri

Johtaja, toimistotilat

Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1991

Johtoryhmä

Johtoryhmän päätehtäviä ovat yhtiön hallituksen päätösten toteuttaminen, toiminnan kehittäminen sekä päätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten. Polar Kiinteistöjen johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat, palkkiot ja luontoisedut vuonna 2000 olivat 0,3 milj. euroa.

Sisäpiiriasiat

Polar Kiinteistöt Oyj otti käyttöön Helsingin Pörssin 1.3.2000 voimaantulleen sisäpiiriohjeistuksen. Yhtiön lakimääräiseen sisäpiiriin kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Yhtiön määrättyyn sisäpiiriin kuuluu koko henkilökunta. Henkilökuntaa on informoitu sisäpiiriasioissa.

Sisäpiirirekisterin 31.12.2000 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 118 422 osaketta.

Valvontajärjestelmät

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat vuodeksi kerrallaan. Vuonna 2000 tilintarkastajiksi valittiin SVH PricewaterhouseCoopers Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana toimii ekonomi Risto Laitinen (KHT), ja KTM Jorma Jäske (KHT).

Polar Kiinteistöt Oyj:lle on vahvistettu helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyi 31.12. 2001. Ohjelman toteutumista seuraa velkojatoimikunta, jonka puheenjohtajana on oikeustieteen kandidaatti Pekka Konttinen. Valvojana toimii asianajaja Pekka Sirviö, joka raportoi velkojatoimikunnalle ja velkojille. Polar Kiinteistöt Oyj on hoitanut saneerausohjelman mukaiset veloitteensa tilikaudelta.



Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 6. maaliskuuta 2001 kello 17.00 Finlandia-talon B-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 E, Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 23.2.2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään Polar Kiinteistöt Oyj:n osakasluetteloon.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan tulee ilmoittautua viimeistään 5.3.2001 klo 15.00 mennessä

- kirjeitse osoitteella Polar Kiinteistöt Oyj, Sari Helenius, PL 102, 00241 Helsinki tai
- sähköpostilla osoitteeseen sari.helenius@polarkiinteistot.fi tai
- puhelimitse numeroon (09) 8259 2374.

Valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää kokouksessa osakkeenomistajan äänioikeutta, pyydetään toimittamaan Sari Heleniukselle yllämainittuun postiosoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2000 jaeta osinkoa.

Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:

tammi - maaliskuulta 25.4.2001

tammi - kesäkuulta 15.8.2001

tammi - syyskuulta 24.10.2001

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi, ja ne on saatavilla yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.polarkiinteistot.fi.

Kauppakeskus Jumbossa vieraili vuonna 2000 yhteensä n. 5,5 miljoonaa asiakasta ja kauppakeskuksen myynti nousi noin 190 milj. euroon.

Polar Kiinteistöjen omistusosuus Jumbon kiinteistöistä on 21 %.

Jumbon kotisivut ovat osoitteessa www.kauppakeskusjumbo.fi.

Polar Kiinteistöt Oyj

PL 102
00241 Helsinki
Käyntiosoite: Pasilanraittio 5
P. (09) 82 591
F. (09) 8259 2300

<http://www.polarikiinteistot.fi>
sähköposti: etunimi.sukunimi@polarikiinteistot.fi

Aluetoimistot

Tampere
Otavalankatu 3 A 8
Koskikeskus/Lok 7
33100 Tampere
P. (03) 274 0400
F. (03) 212 1879

Turku
PL 525
20101 Turku
Käyntiosoite: Läntinen Pitkätatu 33
P. (02) 251 3811
F. (02) 250 0470

Lahti
Vesijärvenkatu 74
15140 Lahti
P. (03) 782 9300
F. (03) 751 5557

Oulu
Kauppurienkatu 23, 5. krs.
90100 Oulu
P. (08) 312 5680
F. (08) 312 5682

