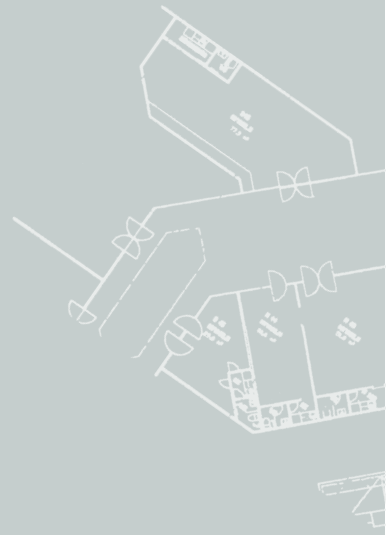




Vuosikertomus 2001



*Sisällysluettelo*

Arvot	3
Polar Kiinteistöt lyhyesti	4
Toiminnan kuvaus	4
Avainluvut	4
Vuosi 2001	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Toimintaympäristön kuvaus	8
Polar Kiinteistöt vuonna 2001	9
Kiinteistösjoitustoiminta	10
Myytävä omaisuus	14
Liiketoimintarakenne vuonna 2002	15
Ympäristötyö	18
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	20
Tuloslaskelma	22
Tase	23
Rahoituslaskelma	24
Tilinpäätöksen liitetiedot	25
Tuloslaskelman liitetiedot	26
Taseen liitetiedot	29
Muut liitetiedot	36
Käyttöomaisuusosakkeet	37
Konsernin taloudellinen kehitys	38
Tunnuslukujen laskentakaavat	39
Osakkeet ja osakkeenomistajat	40
Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle	43
Tilintarkastuskertomus	43
Hallinto	44
Tietoja osakkeenomistajille	46
Yhteystiedot	46



## *A r v o t*

### *Asiakslähtöisyys*

*Polar Kiinteistöissä tarkoitamme asiakslähtöisyydellä pitkäaikaista kumppanuutta, jolla edistämme niin asiakkaan kuin oman liiketoimintamme menestystä. Avoimuus, vuorovaikutus ja osaaminen ovat yhteistyön perusta.*

### *Luotettavuus*

*Palvelumme ja tuotteemme vastaavat lupauksiamme ja asiakkaidemme odotuksia. Kannamme vastuamme myös ongelmatilanteissa ja korjaamme virheemme.*

### *Jatkuva kehittäminen*

*Uskallamme kyseenalaistaa toimintatapojamme ja kehittyäksemme olemme valmiit ottamaan käyttöön uusia toimintamalleja. Luomme yhdessä yksilöä arvostavan ilmapiirin, joka kannustaa luovuuteen, palautteenantoon ja itsensä kehittämiseen.*

### *Tuloksellisuus*

*Asetamme liiketoiminnallemme selkeät laadulliset ja tulokselliset tavoitteet. Yhteisillä päämäärillä ja vastuuta jakamalla ylläpidämme henkilöstön sitoutumista ja motivoituneisuutta. Yhdessä teemme tulosta.*

## Vuosi 2001

Yhtiön tilikauden liikevaihto oli 68,9 milj. euroa, josta vuokratuotot olivat 43,7 milj. euroa. Tilikauden tulos ennen satunnaiseriä oli 15,0 milj. euroa ja tilikauden voitto oli 25,1 milj. euroa.

Sijoituskiinteistöihin tehtiin uusia vuokrasopimuksia yhteensä 160 kappaletta, joista saatava vuokra on 8,4 milj. euroa vuodessa. Vuokrasopimuksia oli vuoden lopussa yhteensä 852 kappaletta.

Vuoden 2001 aikana yhtiö investoi yhteensä 15,0 milj. eurolla.

Polar Kiinteistöt lyhensi lainojaan 94 milj. euroa. Yhtiö myi omaisuuttaan yhteensä 79,1 milj. eurolla, joista kiinteistösijoitusomaisuuden myynti oli 59,9 milj. euroa ja myytävän omaisuuden myynti 19,2 milj. euroa.

Omavaraisuusaste nousi 22 %:sta 33 %:iin ja oman pääoman tuotto oli 13,2 %.

Yhtiön yrityssaneerausohjelma päättyi 31.12.2001.

## Polar Kiinteistöt lyhyesti

### Toiminnan kuvaus

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittyvä pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö. Toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Sijoituskiinteistöjä on 39 kappaletta arvoltaan 324,3 miljoonaa euroa, josta 65 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä 25 % Tampereella ja Turussa yhteensä. Pääkaupunkiseudulla sijaitsevien kehitettävien tonttien arvo on 16,7 miljoonaa euroa. Myytävää omaisuutta yrityksellä on 19,5 miljoonaa euroa. Yhtiön kiinteistöomaisuus on tasearvoltaan yhteensä 372,3 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöissä vuokrattavia tiloja on 260 000 m<sup>2</sup> ja niissä toimii 560 asiakasta.

### Tavoitteet

Polar Kiinteistöjen tavoitteena on yhtiön omavaraisuusasteen nostaminen yli 35 prosentin ja oman pääoman tuoton pitäminen 8 %:n tasolla. Yhtiö jatkaa toimintansa suuntaamista Sijoituskiinteistöihin.

### Avainluvut

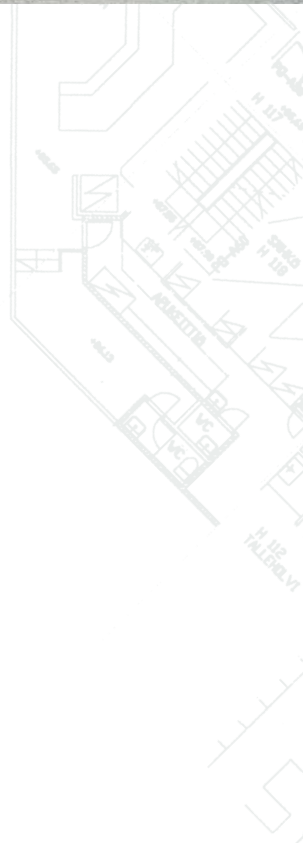
Tunnusluvut	2001	2000
Liikevaihto, M€	68,9	96,9
Operatiivinen käyttökate	37,8	33,5
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€*)	15,0	-55,9
Tilikauden tulos, M€*)	25,1	-55,9
Taseen loppusumma 31.12., M€	392,1	467,7
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	13,2	neg.
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,0	neg.
Omavaraisuusaste, %	32,6	22,3
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Tulos/osake, €	0,08	-0,31
Oma pääoma/osake, €	0,70	0,57
Osakkeen päätöskurssi		
vuoden lopussa, €	0,36	0,20
P/E-luku	4	neg.
<b>Sijoituskiinteistöjen operatiiviset tunnusluvut</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Sijoituskiinteistöt, M€	324,3	362,8
Kiinteistöjen nettotuotto, M€	29,9	27,7
Kiinteistöjen nettotuotto, % (**)	8,9	8,1
Vuokrausaste, %	96,9	98,1

\*) Vuoden 2000 tulosta rasittaa 66,3 M€:n arvonalennus- ja kuluvarauskirjaukset

\*\*) Laskettu vuodenvaihteen tilanteen nettovuokrista, joista on vähennetty vuokrausomintaan kohdistettavat muuttuvat kulut

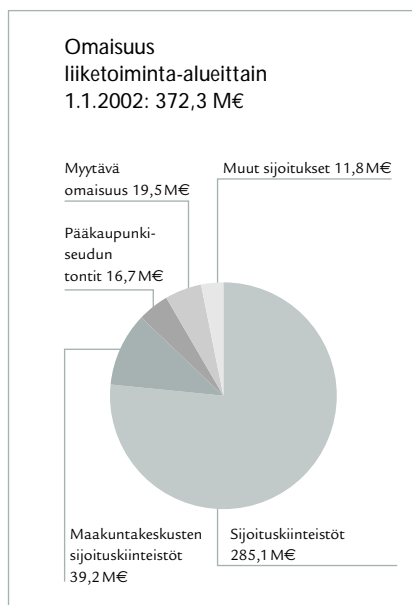


KOy Kilon Timantti,  
Espoo



*Liiketoiminta-alueet*  
1.1.2002

- Sijoituskiinteistöt
- Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt
- Pääkaupunkiseudun tontit
- Myytävä omaisuus
- Muut sijoitukset





*Erkki Valkila, toimitusjohtaja*

## Toimitusjohtajan katsaus

### **Toimintaympäristö**

Pitkään jatkunut myönteinen talouskehitys Suomessa taittui vuonna 2001 ja käänne heijastui myös kiinteistömarkkinoihin. Epävarmojen näkymien vuoksi tyhjen toimiltilojen määrä alkoi lisääntyä ja tilojen kysyntä vähentyä vuoden loppupuolella. Samalla yli kolme vuotta voimakkaana jatkunut vuokrien nousu tasaantui. Toimitilojen uudisrakentaminen väheni vuoden lopulla, ja sen ennakoidaan edelleen vähenevän vuoden 2002 aikana. Toimitilamarkkinoiden tasapainoa parantaa se, ettei spekulatiivista rakentamista ole esiintynyt merkittävästi.

Alhaisen korkotason suotuista vaikutus jatkuu edelleen erityisesti pääomavaltaisilla toimialoilla toimiviin yrityksiin kuten kiinteistösijoitusyrityksiin. Alhaisesta korkotasosta huolimatta sijoittajien tuottovaatimukset kiinteistösijoituksille olivat nousussa talouden epävarmuudesta ja vuokratason nousun tasaantumisesta johtuen.

Mielenkiinto kiinteistösijoitusyrityksiä kohtaan arvopaperimarkkinoilla jatkui vaatimattomana ja yritysten arvostus on yhä selvästi alle niiden substanssiarvon. Ulkomaisen kiinteistösijoittajan Suomeen tekemä merkittävä sijoitus vuoden 2002 alkupuolella lisää kiinnostusta kotimaisiin kiinteistösijoituksiin ja myös pörssinoteerattuihin kiinteistösijoitusyhtiöihimme.



### **Vuoden 2001 tavoitteet saavutettiin**

Vuoden 2001 keskeisimpiä toimenpiteitämme oli strategian tarkentaminen, jonka pääkohdat olivat kiinteistösijoitustoiminnan painopistealueen määrittäminen ja omavaraisuusasteen nostaminen. Saavutettu hyvä kokonaistulos, myynit sekä niillä toteutetut lainojen lyhennykset nostivat omavaraisuusastetta yli 10 prosenttiyksiköllä lähes 33 %:iin. Yksi yrityksen oleellisista tavoitteista on myös vuokraus-toiminnan nousujohtaisen kehityksen jatkuminen.

Polar Kiinteistöjen toimitilojen vuokrausaste pysyi korkeana vuoden 2001 aikana ja sijoituskiinteistöistämme saatavien vuokratuottojen kasvu jatkui. Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto nousi, ja nettotuotto prosentti oli vuoden vaihteessa noin 9 %. Vuokrausasteen säilyttäminen kuluvaan vuonna edellisvuoden tasolla on haasteellista, mutta uskomme sen olevan mahdollista hyvän asiakas- ja sopimusrakenteemme, asiakaspalvelumme sekä aktiivisen kehitys- ja markkinointityömme ansiosta.

Vuoden 2001 aikana toteutetut 15 milj. euron investoinnit kohdennettiin ydinliiketoimintaamme pääkaupunkiseudulle toimisto- ja liiketiloihin. Pääosa kehitystoimenpiteistä keskitettiin Vantaanportin alueelle, jota pidämme yhtenä pääkaupunkiseudun nopeimmin kasvavista ja kehitysväylyistä toimitila-alueista. Alueen elinvoimaisuuden takeina ovat hyvät liikenneyhteydet, lentokentän läheisyys, kasvava ja monipuolistuva palvelujen tarjonta sekä asuin- ja toimitilojen kysyntä. Merkittävä osuus Polar Kiinteistöjen tontti-varannosta on Vantaanportissa.

Sijoituskiinteistöt, jotka edustavat 90 % kiinteistöomaisuudestamme, arvioitiin ulkopuolisella arvioitsijalla. Lausunnon mukaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo ylittää niiden tasearvon.

### **Liiketoimintarakenteen uudistaminen**

Tarkistimme Polar Kiinteistöjen strategian vuoden 2001 aikana. Pääliiketoiminta-alueemme on toimisto- ja liiketilojen omistaminen, vuokraaminen ja kehittäminen pääkaupunkiseudun kehittyvillä toimitila-alueilla sekä Turun ja Tampereen ydinkeskustoissa. Jatkossa suuntaamme yrityksen investoinnit pääosin tälle liiketoiminta-alueelle. Vuonna 2002 jatkamme toimia hyvän tuloksen aikaansaamiseksi ja omavaraisuusasteen parantamiseksi.

Kuluneena vuonna uudistimme yrityksemme Arvot, joiden syntymiseen ja kirjaamiseen myötävaikutti koko henkilöstömme. Asiakslähtöisyys, Luotettavuus, Jatkuva kehittäminen ja Tuloksellisuus ovat ne arvot, jotka ovat ohjenuorana toimiessamme niin yrityksen sisällä työtöveiden kuin myös ulkoisten sidosryhmiemme kanssa.

Henkilöstölle ja muille sidosryhmille haluan lausua parhaimmat kiitokseni osoittamastanne hyvästä yhteistyöstä sekä pitkäjänteisestä kehitystyöstä yrityksemme toiminnassa.

Helsingissä helmikuussa 2002

Erkka Valkila  
toimitusjohtaja

# Toimintaympäristön kuvaus

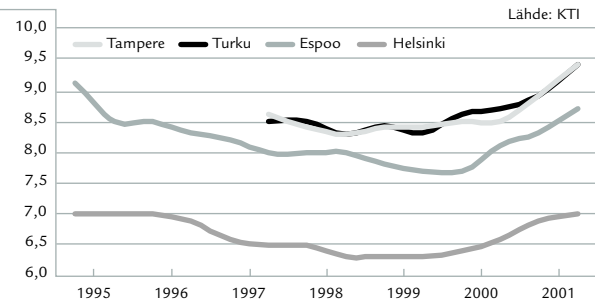
Suomen talouden seitsemän vuotta kestänyt kasvu koki muutoksen vuoden 2001 aikana. USA:n talouden kehityksen epävarmuus heijastui myös Suomen talouselämään ja sai niin kuluttajien kuin teollisuudenkin luottamuksen talouskehitykseen heikkenemään. Tutkimuslaitosten jatkuvasti muuttuvat, hieman ristiriitaisetkin ennusteet tulevaisuudesta lisäsivät epävarmuutta myös kiinteistömarkkinoilla. Vaikka korkotasoa pysytteli alhaalla, sai talouden epävarmuus sijoittajien tuotto-odotukset kasvamaan. Tämä osaltaan vähensi uusien rakennushankkeiden aloittamista vuoden loppua kohden ja edelleen kuluvana vuonna. Myös päätökset monien olemassaolevien kiinteistöjen kehityshankkeista siirrettiin tuonemmaksi tulevaisuuteen. Inflaatio oli 2,7 prosentin tasolla, minkä vuoksi korkosijoitusten reaali tuotto jäi pieneksi ja indeksisidonnaiset vuokrasopimukset varmistivat puolestaan kiinteistösijoituksille inflaatio suojan.

Vuonna 2001 toimitilojen vajaakäyttöaste varsinkin pääkaupunkiseudulla oli edelleen alhainen, vajaa kaksi prosenttia, joka on selvästi alle normaalina pidetyn viiden prosentin. Tyhjien tilojen määrän odotetaan hiljalleen kasvavan heikkenevän kysynnän vuoksi, mutta käyttöasteiden arvioidaan pysyvän noin 95 prosentin tasolla vuoden 2002 aikana.

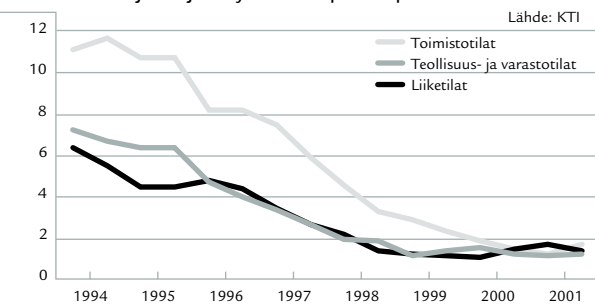
Kiinteistötalouden Instituutti ry:n uusien vuokrasopimusten nimellisuokrien kehitystä kuvaava indeksi syksyllä 2001 osoittaa toimitilojen vuokrien kasvun jatkuneen Helsingin ydinkeskustassa, mutta vuokratason kääntyneen laskuun ydinkeskustan ulkopuolella. Myös liike tilojen vuokrien nousu on jatkunut, mutta nousun odotetaan pysähtyvän kuluvan vuoden aikana. Vaikka markkina vuokrat ovat lähteneet lievään laskuun joillakin kiinteistömarkkinoiden osa-alueilla, ennakoitaan vuokratason pysyvän vakaana vuonna 2002.

Tampereen Koskikeskus

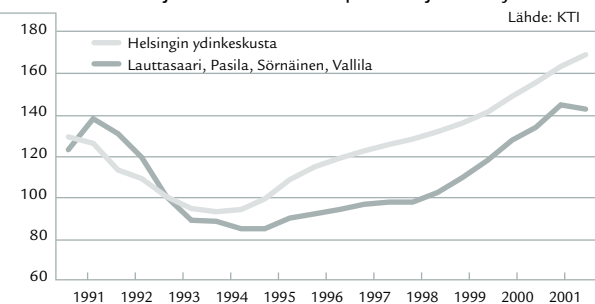
Nettotuottovaatimukset eri kaupungeissa, toimitilat, %



Toimitilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



Toimitilojen vuokraindeksien pistelukujen kehitys





# Polar Kiinteistöt vuonna 2001



Polar Kiinteistöjen liiketoiminta jakautui Kiinteistösijoitus-toimintaan ja Myytävän omaisuuden myyntitoimintaan. Kiinteistösijoitusomaisuuteen kuului vuoden 2001 lopussa 39 sijoituskiinteistön lisäksi toimitilatontteja sekä muita arvopapereita. Yhtiön myytävään omaisuuteen sisältyi sekä kotimaista että ulkomaista kiinteistöomaisuutta.

Yhtiön vuoden 2001 keskeisimpiä toimenpiteitä oli strategian täsmentäminen, jonka pääkohtia ovat omavaraisuusasteen parantaminen ja liiketoiminta-alueiden määrittäminen. Yhtiö selkeytti liiketoimintarakennettaan jakamalla sen 1.1.2002 alkaen viiteen liiketoiminta-alueeseen. Pääliiketoiminta-alueeksi tarkennettiin vuoden 2002 alusta alkaen *Sijoituskiinteistöt*, jotka ovat pääkaupunkiseudun kehittyvillä toimitila-alueilla sekä Turun ja Tampereen ydinkeskustoissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Muut liiketoiminta-alueet ovat *Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt*, *Pääkaupunkiseudun tontit*, *Myytävä omaisuus* ja *Muut sijoitukset*.

Polar Kiinteistöt Oyj:n keskeisillä toimialueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä oli hyvä ja vuokrausaste korkea. Konsernin liikevaihto oli 68,9 milj. euroa (96,9 milj. €) ja operatiivinen käyttökate oli 37,8 milj. euroa (33,5 milj. €). Liikevoitto oli 30,5 milj. euroa (-40,2 milj. €), tulos rahoituserien jälkeen oli 15,0 milj. euroa (-55,9 milj. €) ja tilikauden kokonaistulos 25,1 milj. euroa (-55,9 milj. €). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,0 % (neg.) ja oman pääoman tuotto 13,2 % (neg.). Tulos osaketta kohden oli 0,08 euroa (-0,31 €). Oma pääoma/osake oli 0,70 euroa (0,57 €). Omavaraisuusaste oli 32,6 % (22,3 %).

Tulosta sekä 79 milj. euron omaisuuden myyntejä käytettiin lainojen lyhentämiseen 94 milj. eurolla ja omavaraisuusaste parani 10 prosenttiyksiköllä lähes 33:een prosenttiin.

## Kiinteistö sijoitustoiminta

Kiinteistösijoitustoiminnan vuokraustoiminnan tulos siihen kohdistettujen rahoituserien jälkeen oli 8,2 milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen ja toimitilatonttien kehitystoiminnan tulos oli vastaavasti 3,3 milj. euroa.

Tasearvoltaan 324,3 milj. euron sijoituskiinteistöt arvioitiin vuoden lopussa ulkopuolisella auktorisoidulla arvioitsijalla. Arvioinnin mukaan sijoituskiinteistöjen markkina-arvo on 334,4 milj. euroa.

Vuoden 2001 investoinnit ja myynnit tukivat valittua strategiaa, mm. hotellikiinteistöjen omistuksista luovuttiin. Kiinteistö sijoitusomaisuuden velattomat myynnit olivat yhteensä 59,9 milj. euroa, josta liikevaihtoon kirjautui 3,4 milj. euroa. Polar Kiinteistöjen investoinnit ja hankinnat kohdistettiin pääkaupunkiseudulle, ja ne olivat yhteensä 15,0 milj. euroa.

### Myynnit

Vuoden merkittävimpiä myyntejä olivat hotelliomistuksista luopuminen. KOy Kotkan Seurahuone myytiin Dividum Oy:lle sekä 50 %:n omistusosuus Hotelli Grand Marinan kiinteistöstä myytiin Kapiteeli Oy:lle. Lisäksi myytiin KOy Turun Asemakeskus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma-Sammolle ja KOy Helsingin Kansakoulukatu 3:n kiinteistö Helsingin kaupungille. Sijoituskiinteistöjen myynti velattomin hinnoin oli

55,8 milj. euroa. Asuntorakennus- ja toimitilatontteja myytiin 4,1 milj. eurolla pääosin Vantaalta ja Espoosta.

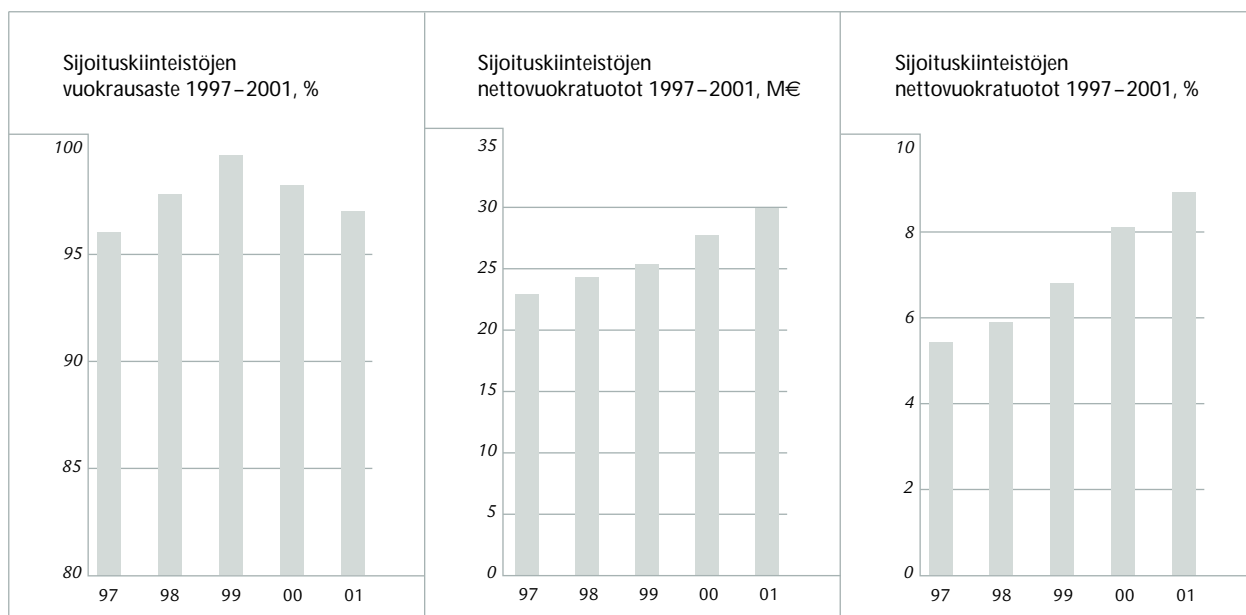
### Investoinnit

Merkittävin vuoden aikana valmistunut hanke oli ympäristöalan keskittymä Leijan ensimmäinen vaihe Vantaanportissa. Polar Kiinteistöt omistaa Leijan 3.500 neliön toimito-osan kokonaisuudessaan ostettuaan vuoden viimeisellä neljänneksellä Nordea Pankilta tämän 34 %:n omistusosuuden. Vuokralaisia ovat mm. Fortum-konserniin kuuluva aurinkopaneelivalmistaja Naps Systems Oy sekä ympäristökonsultointiin erikoistunut CCR Nordic Oy.

Tilikauden merkittävimmät vuokralaisuus- ja peruskorjaustyöt tehtiin pääkaupunkiseudulla Munkkiniemen Puistotie 25:ssä, KOy Kornetintie 6:ssa ja KOy Tapiontuulussa yhteensä 8.500 neliömetrin toimitiloihin.

### Hankinnat

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä omistusta lisättiin Vantaanportin Liikekeskuksesta ostamalla 1.300 m<sup>2</sup>:n liiketilat Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennialta. Omistusosuus Jumbon kauppakeskuksesta on nyt 21,4 %. Vantaanportin liikekeskusalueen helmikuussa vahvistettu asemakaavamu-



Kertyneet vuokratuotot, joista on vähennetty vuokraustoiminnan muuttuvat kulut.

Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty vuokraustoiminnan muuttuvat kulut.

*Tulos liiketoiminnoittain, M€*

	Kiinteistösijoitus			Myynti ja muu toiminta	Konserni yhteensä
	Vuokraus-toiminta	Myynti ja tonttikehitys	Kiinteistösijoitus yhteensä		
<b>Vuosi 2001</b>					
Omaisuu den myynti	-	56,5	56,5	4,7	61,2
Liikevaihto	39,4	5,7	45,0	23,9	68,9
Käyttökate	26,7	5,0	31,7	6,1	37,8
poistot	-4,9	-	-4,9	-0,0	-5,0
arvonlennukset	-	-1,1	-1,1	-1,2	-2,3
Liiketulos	21,8	3,9	25,7	4,8	30,5
Tulos ennen satunn. eriä	8,2	3,3	11,5	3,5	15,0
<b>Vuosi 2000</b>					
Omaisuu den myynti	-	8,1	8,1	7,2	15,3
Liikevaihto	36,7	8,5	45,2	51,7	96,9
Käyttökate	24,3	0,5	24,8	8,7	33,5
poistot	-6,3	-	-6,3	-0,7	-7,0
arvonlennukset	-	-49,5	-49,5	-17,2	-66,7
Liiketulos	18,0	-49,0	-31,0	-9,2	-40,2
Tulos ennen satunn. eriä	4,8	-49,5	-44,7	-11,2	-55,9

Omaisuu den myynnit ovat käyttöömaisuuden myyntejä, jotka eivät kirjaudu liikevaihtoon.  
Tulosta laskettaessa nettora hoituskulut on jaettu liiketoiminnoille pääomien suhteessa.

tos mahdollistaa 40.000 krs-m<sup>2</sup> lisärakentamisen, josta Polar Kiinteistöjen osuus on 24.000 krs-m<sup>2</sup>.

Syyskuussa 2001 toteutetulla vaihtokaupalla Polar Kiinteistöt Oyj luovutti Kapiteeli Oy:lle omistamansa liiketilaosakkeet Kempeleen kauppakeskus Zeppelinistä ja vastaanotti Espoon Leppävaarassa sijaitsevan 1.200 neliön toimistokiinteistön KOy Lastupolun koko osakekannan. Tilat ovat täyteen vuokratut. Marraskuussa hankittiin yhtiön omistukseen Helsingin kaupungilta vuokralla ollut tontti, jolla sijaitsee Polar Kiinteistöjen noin 80 %:sti omistama KOy Satomalmi.

### **Vuokraus ja kiinteistöjen hoito**

#### *Vuokraustoiminta*

Polar Kiinteistöjen vuokrattavia toimisto- ja liiketiloja oli katsauskauden päättyessä yhteensä noin 260.000 neliömetriä. Kiinteistösijoitustoiminnan vuokratuotot olivat 38,7 milj. euroa. Nettovuokratuotot, joista on vähennetty

vuokraustoimintaan kohdistetut muuttuvat kulut, olivat 29,9 milj. euroa, joka antoi 8,9 % tuoton painotetulle kirjanpitoarvolle. Vuoden lopun tilanteen mukainen nettovuokratuotto vuositason muunnattuna on noin 28,9 milj. euroa, joka antaa kirjanpitoarvolle 8,9 %:n tuoton. Solmittuja vuokrasopimuksia on n. 850 kappaletta. Tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 96,9 %. Suurimpia toimistotila-asiakkaita ovat mm. Inex, SOK, Espoon Verotoimisto, Kotimaisten Kielten Tutkimuskeskus, Radiolinja, Datatie ja



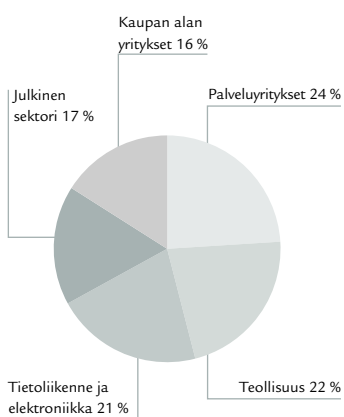
*Vallilan toimistokiinteistö,  
Helsinki*

Sonera ja liiketila-asiakkaita Kesko, Seppälä, Lindex ja Tarjoustalo. Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin liiketiloissa 90 kpl ja toimistotiloissa 70 kpl, yhteensä 57.500 neliömetrin tiloista. Merkittävimmät uudet sopimukset toimistotiloista solmittiin pääkaupunkiseudulla mm. Radiolinja Oy:n, Oy Datatie Ab:n, Kotimaisten Kielten Tutkimuskeskuksen ja Deloitte & Touche Oy:n kanssa.

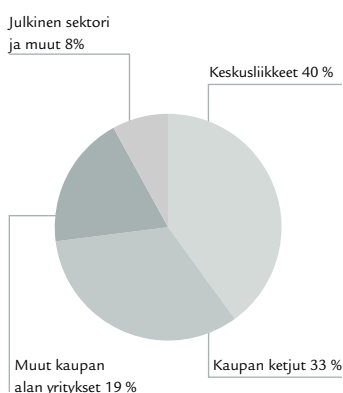
#### *Asiakastyytyväisyys*

Vuokraustoiminnan perustana on asiakaskeskeinen toimintatapa. Asiakkaiden tyytyväisyyteen vaikuttaa oleellisesti se, miten hyvin vuokrattu tila palvelee asiakkaan liiketoimintaa, miten asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin reagoidaan ja millä nopeudella ongelmatilanteisiin puututaan. Hyvin toimiva yhteistyö tilan käyttäjän, vuokranantajan ja palveluntoimittajan välillä perustuu avoimeen, vuorovaikutteiseen yhteydenpitoon. Käyttäjäkokoukset, joihin osallistuvat kiinteistön käyttäjien, hoitoyhtiön ja omistajan edustajat, ovat osoittautuneet tehokkaaksi keinoksi yhteydenpidon parantamisessa. Informaatiota jaetaan kiinteistöoppailla, joista kiinteistöä koskevat perustiedot ovat helposti saatavilla. Vuoden 2001 aikana kokeiluun otettiin käyttöön-

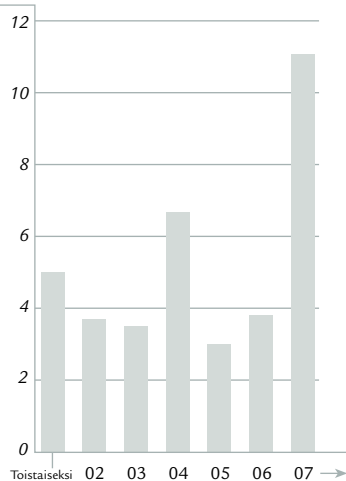
Sijoituskiinteistöjen vuokralaiset  
31.12.2001, toimistot



Sijoituskiinteistöjen vuokralaiset  
31.12.2001, liiketilat



Sijoituskiinteistöjen vuokra-  
sopimusten päättymisen (36,9 M€\*)



otettua kiinteistöjen Internet-pohjaista palveluverkkoa kehitetään edelleen. Verkko on tarkoitettu kaikille kiinteistöjen toimintaan liittyville sidosryhmille.

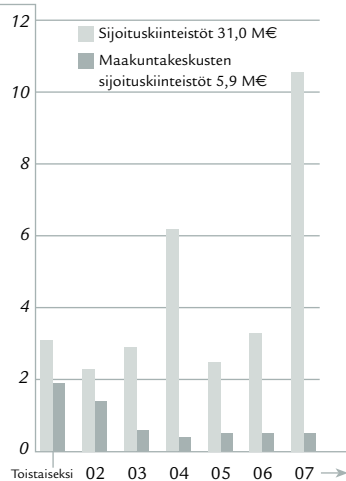
Kiinteistöalouden Instituutti toteutti syksyllä Asiakastytyväisyysbenchmarking 2001 -kyselyn, jolla kerättiin tietoa mm. vuokralaisten tyytyväisyydestä vuokranantajaan, käyttämänsä tilaan ja palvelusopimukseen. Kyselyn perusteella Polar Kiinteistöjen asiakkaat ovat keskimääräistä tyytyväisempiä kaikkiin kyselyn osa-alueisiin. Kehitystyötä vuokraus-toiminnan ja asiakasyhteistyön kehittämiseksi jatketaan.

Lähde: Kiinteistöalouden Instituutti, Asiakastytyväisyysbenchmarking 2001

#### Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen hoidon laatua pyritään jatkuvasti parantamaan. Vuoden 2001 aikana lähes kaikkien kiinteistöjen kiinteistöhoito kilpailutettiin. Uusiin sopimuksiin sovellettiin vuoden alussa valmistunutta hoitosopimusmallia, jonka yhtenä kannustimena on tavoitepalkkio parhaan mahdollisen kiinteistöhoitotuloksen saavuttamiseksi. Kokemukset sopimusmallista ovat olleet positiivisia niin kiinteistön käyttäjien, hoitoyhtiöiden kuin kiinteistönomistajankin kannalta.

Sijoituskiinteistöjen vuokra-  
sopimusten päättymisen (36,9 M€\*)



\* Vuotuisen vuokratuoton päättymisen



*Kauppakeskus Jumbo,  
Vantaa*

## *Myytävä omaisuus*

### **Kotimaan myynnit**

Myytävä omaisuus on strategian mukaiseen kiinteistösijoitustoimintaan soveltumaton omaisuus. Sitä myytiin yhteensä 19,2 milj. eurolla vuoden 2001 aikana. Myyntitoiminnan tulos oli 3,5 milj. euroa.

### **Ulkomaiset myynnit**

Euroopassa olleet tytäryhtiöt on pääosin purettu, ja niistä olleet takausvastuut ovat päättyneet.

USA:ssa oleva osakkuusyhtiö Polar-BEK myi omistukseensa ja maksoi pankkivelkansa, jolloin myös annetut takaukset päättyivät. Polar-BEKin omistukset järjestettiin uudelleen siten, että toimistorakennustontit siirrettiin uudelle perustetulle osakkuusyhtiölle. Polar Kiinteistöt sijoitti uuteen yhtiöön 3,1 miljoonaa dollaria. Molemmat osakkuusyhtiöt ovat velattomia.

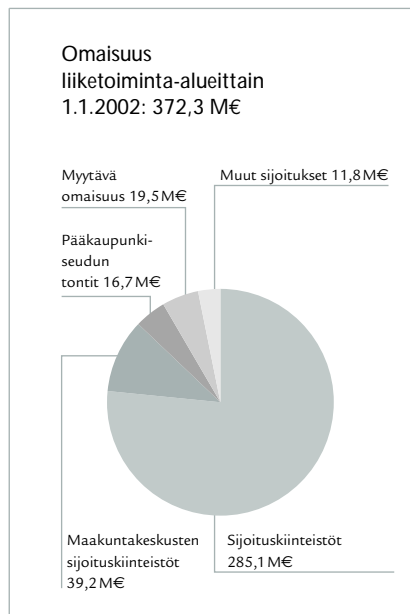
Ulkomaisten sijoitusten tasearvo oli vuoden lopussa 7,8 milj. euroa.

## Liiketoimintarakenne vuonna 2002

Yhtiön toiminta jaettiin 1.1.2002 viiteen liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Sijoituskiinteistöt, Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, Pääkaupunkiseudun tontit, Myytävä omaisuus ja Muut sijoitukset. Kullekin liiketoiminta-alueelle on luotu oma strategia ja toimintatapa. Liiketoimintauudistus helpottaa kunkin osa-alueen kannattavuustarkastelua sekä sijoittajia palvelevan informaation antamista.

Pääliiketoiminta-alue on *Sijoituskiinteistöt*, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun ydinkeskustoissa. Ne ovat toimisto-, tavaratalo- ja kauppakeskustiloja, joita omistetaan, vuokrataan ja kehitetään tavoitteena optimaalinen vuokratuotto. Kiinteistöjen tasearvo on 285,1 milj. euroa ja vuoden vaihteen sopimuskannan mukainen nettotuotto oli 8,8 %. Vuokrausaste oli 98,5 %. Pääkaupunkiseudulla kohteita on 23 sekä Tampereella ja Turussa 2. Sijoituskiinteistöjä on pinta-alaltaan yhteensä 193.000 neliometriä. Kiinteistöjen sijainti, laatu ja tilojen muunneltavuus mahdollistavat hyvän vuokrausasteen, vuokratuoton ja arvonnousun. Investoinnit kohdistetaan jatkossa pääosin tälle liiketoiminta-alueelle.

*Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjä* on 14 kpl, pinta-alaltaan 67.000 neliometriä ja niiden tasearvo on 39,2 milj. euroa. Vuoden vaihteen sopimuskannan mukainen nettotuotto oli 9,8 % ja vuokrausaste 92,3 %. Kiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja, joiden tasearvo on alhainen uushankinta-arvoon verrattuna. Kohteita kehitetään vuokrausasteen ja nettovuokratuoton parantamiseksi, mikä luo edellytykset niiden myymiseksi.



*Pääkaupunkiseudun tontit* ovat pääosin Espoossa ja Vantaalla sijaitsevia toimitilatontteja ja asuntorakennuttamiseen kaavoitettavia maa-alueita. Toimitilatontit, rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 70.000 krs-m<sup>2</sup>, liittyvät Polar Kiinteistöjen Sijoituskiinteistöjen kehittämiseen. Maa-alueet ja tontit edellyttävät pitkäjänteistä kehitystoimintaa, jolla niille on saatavissa lisäarvoa. Pääkaupunkiseudun tonttien tasearvo on 16,7 milj. euroa.

*Myytävä omaisuus* -liiketoiminta-alue käsittää toimintiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolelta, tasearvoltaan yhteensä 19,5 milj. euroa. Myytävä omaisuus siirretään Polar Kiinteistöjen kokonaan omistamaan Suomen Osakaskiinteistöt Oy:hyn.

Yhtiön *Muita sijoituksia* on yhteensä 11,8 milj. euroa. Kotimaisiin 4,0 milj. euron sijoituksiin kuuluu mm. noin yhden prosentin omistusosuus kiinteistösijoitusyhtiö Cityconin osakkeista sekä 50 prosentin omistusosuus Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy:n osakkeista. Ulkomaisten sijoitusten tasearvo on 7,8 milj. euroa.

*Sijoituskiinteistöt*

	Omistus, %	Sijainti	Huoneistoala, m <sup>2</sup>	Kirjanpitoarvo, M€
<b>Sijoituskiinteistöt</b>				
<b>Toimistotilat</b>				
Vallilan yhtiöt <sup>1)</sup>	100	Helsinki	34 798	43,0
KOy Vilhonkatu 5	100	Helsinki	5 766	15,5
Munkkiniemen liiketalo	100	Helsinki	6 706	12,5
KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	Helsinki	6 465	9,1
KOy Kutomotie 6	100	Helsinki	7 697	6,7
KOy Pasilanraitio 5	77	Helsinki	5 577	6,0
KOy Vuorikatu 20	100	Helsinki	6 740	5,9
KOy Vanha Talvitie 11	100	Helsinki	6 667	5,6
KOy Satomalmi	78	Helsinki	3 741	3,8
KOy Malmin Kauppatie 8	100	Helsinki	4 739	3,6
KOy Kometintie 6	100	Helsinki	3 265	3,6
KOy Niittylänpolku 16	100	Helsinki	2 950	2,1
Kamppi Parkki Oy		Helsinki		0,5
KOy Tapiontuuli	100	Espoo	6 940	10,3
KOy Sinimäentie 10	77	Espoo	9 702	9,8
KOy Kilon Helmi	100	Espoo	3 757	6,9
KOy Kilon Timantti	100	Espoo	4 035	6,7
KOy Scifin Alfa	100	Espoo	5 326	5,9
KOy Lastupolku	100	Espoo	1 199	1,1
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	Vantaa	7 755	10,5
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	Vantaa	3 311	6,6
<b>Toimistotilat yhteensä</b>			<b>137 136</b>	<b>175,8</b>
<b>Liiketilat</b>				
KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	Vantaa	11 515	19,9
KOy Sisustaja	100	Vantaa	15 866	16,1
Tampereen Koskikeskus <sup>1)</sup>	60	Tampere	17 438	45,9
KOy Kivikukkaro	100	Turku	10 860	27,3
<b>Liiketilat yhteensä</b>			<b>55 679</b>	<b>109,2</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>			<b>192 815</b>	<b>285,1</b>
<b>Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt</b>				
<b>Toimistotilat</b>				
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	Järvenpää	957	0,7
KOy F-Medi	22	Tampere	2 826	3,3
KOy Turun Kalevantie 25	100	Turku	2 735	0,8
KOy Jyväskylän Väinönkeskus	75	Jyväskylä	2 266	2,4
KOy Pitkäsillankatu 1-3	100	Kokkola	6 740	2,8
KOy Kuopion Satama 4	100	Kuopio	5 761	1,3
<b>Toimistotilat yhteensä</b>			<b>21 285</b>	<b>11,3</b>
<b>Liiketilat</b>				
KOy Hatanpään Valtatie 44	100	Tampere	3 200	1,8
KOy Viinikan Kauppakeskus	100	Tampere	6 385	1,1
Seinäjoen Torikeskus <sup>1)</sup>	93	Seinäjoki	11 698	7,4
Valkeakosken Koskikara <sup>1)</sup>	55	Valkeakoski	5 898	4,8
KOy Hollolan Liikekeskus	94	Hollola	2 670	1,5
KOy Hollolan Ostospaikka	100	Hollola	5 442	6,4
KOy Jämsän Forum	54	Jämsä	2 665	1,7
KOy Lappeenrannan Lentäjätie 17-19	100	Lappeenranta	7 600	3,3
<b>Liiketilat yhteensä</b>			<b>45 558</b>	<b>27,9</b>
<b>Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt yhteensä</b>			<b>66 843</b>	<b>39,2</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>			<b>259 658</b>	<b>324,3</b>

<sup>1)</sup> omistus useassa kiinteistöyhtiössä



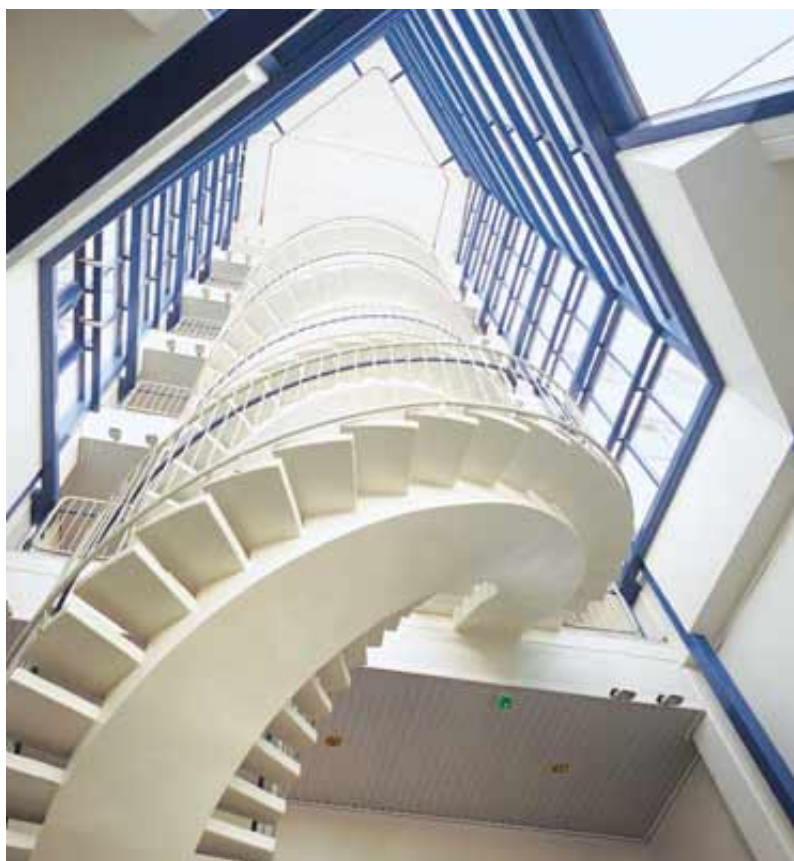
### Sijoituskiinteistöjen avainluvut

	Kirjanpitoarvo M€	%	Huoneisto-ala m <sup>2</sup>	Kirjanpitoarvo euro/m <sup>2</sup>	Vuokrausaste %	Nettovuokrat*) M€	%	Nettu-tuotto % 2000
Toimistotilat	175,8	62	137 135	1 282	97,9	15,1	60	8,6
Liiketilat	109,2	38	55 679	1 961	100,0	9,9	40	9,1
<b>Sijoituskiinteistöt</b>	<b>285,1</b>	<b>100</b>	<b>192 814</b>	<b>1 478</b>	<b>98,5</b>	<b>25,0</b>	<b>100</b>	<b>8,8</b>
Toimistotilat	11,3	29	21 285	530	89,2	1,2	30	10,2
Liiketilat	27,9	71	45 558	613	93,8	2,7	70	9,6
<b>Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt</b>	<b>39,2</b>	<b>100</b>	<b>66 843</b>	<b>587</b>	<b>92,3</b>	<b>3,8</b>	<b>100</b>	<b>9,8</b>
Toimistotilat	187,1	58	158 420	1 181	96,7	16,3	56	8,7
Liiketilat	137,2	42	101 237	1 355	97,2	12,6	44	9,2
<b>Kaikki sijoituskiinteistöt</b>	<b>324,3</b>	<b>100</b>	<b>259 657</b>	<b>1 249</b>	<b>96,9</b>	<b>28,9</b>	<b>100</b>	<b>8,9</b>

\*) Vuodenvaihteen tilanteen mukaiset nettovuokrat, joista on vähennetty vuokraustoimintaan kohdistettavat muuttuvat kulut.

### Pääkaupunkiseudun tontit

	Sijainti	Rak.oikeus krs-m <sup>2</sup>	Kp-arvo M€
<b>Kiinteistösijoitus, toimitilatontit</b>			
Liikerakennustontit			
KOy Kalustaja, Varisto	Vantaa	9 600	3,8
Jumbon laajennus	Vantaa	18 000	1,8
Toimistorakennustontit			
Vantaanportin yrityspiisto	Vantaa	30 000	3,3
Kilon alue*	Espoo	17 100	2,6
Muut		6 100	0,3
<b>Yhteensä</b>			<b>11,8</b>
*Osin kaavoituksen alla			
<b>Kaavoitettavat, Asuntorakennusmaa-alueet</b>			
Primon alue	Helsinki	1,7	1,8
Hista	Espoo	102,0	1,2
Kaivoksela, II-vaihe	Vantaa	17,3	1,1
Sarfvik	Kirkkonummi	14,1	0,3
Muut			0,6
<b>Yhteensä</b>			<b>5,0</b>
<b>Pääkaupunkiseudun tontit yhteensä, M€</b>			<b>16,7</b>



KOy Sinimäentie 10,  
Espoo

### Myytävä omaisuus

	Kirjanpitoarvo, M€
Toimitilat	10,3
Tontit	7,9
Muu omaisuus	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>19,5</b>

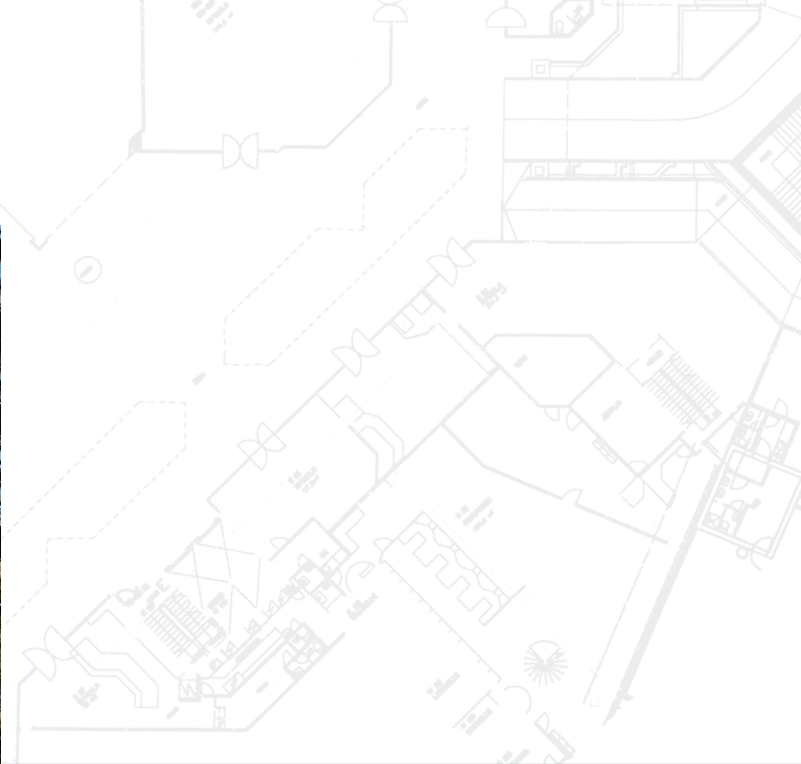


*Munkkiniemen liiketalo,  
Helsinki*

## *Ympäristötyö*

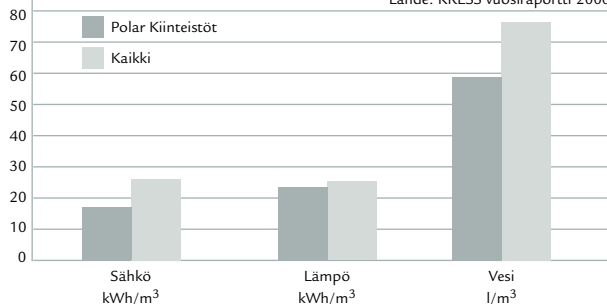
Polar Kiinteistöt liittyi vuonna 2000 kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimukseen KRESSiin. KRESSin ensimmäisen vuosiraportin mukaan yhtiön kiinteistöjen energiankulutukset ovat vuonna 2000 keskimäärin alhaisemmat verrattuna kaikkiin säästösopimuksessa mukana oleviin kiinteistöihin. Vuoden 2002 tavoite on pitää edelleen energiankulutus kiinteistöissä keskimääräistä alhaisemmalla tasolla. Kaikissa sijoituskiinteistöissä on tehty energiakatselmuksia viimeistään vuonna 2003.

Sijoituskiinteistöissä on toteutettu lämmön, sähkön ja veden kaukoluentainen kulutusseuranta- ja raportointijär-



Sähkön, lämmön ja veden kulutus

Lähde: KRESS vuosiraportti 2000



jestelmä. Tämä tekee mahdolliseksi energiankäytön tarkan analysoinnin ja muutosten nopean havaitsemisen.

Myös kiinteistökohtaiset jätetaseet tutkittiin vuonna 2001. Katselmuksissa esitettyjä parannusehdotuksia on ryhdytty toteuttamaan. Asiakkaita pyritään opastamaan ympäristöä säästävissä jätehuolto- ja energiansäästöasioissa käyttäjätapaamisten aikana.

Ympäristönäkökanta on otettu huomioon myös uusissa kiinteistöhoitosopimuksissa, joissa edellytetään hoito-yhtiöillä olevan joko toimiva ympäristöjärjestelmä tai sopimuksen kohteeseen laadittu ympäristösuunnitelma.

## Ympäristö - politiikka

Polar Kiinteistöjen ympäristöpolitiikan tavoitteena on toimia yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Otamme kiinteistöhoitoa ja rakennuttamista 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 säädettyjä normeja ja seuraamme ennakoiden lainsäädännön muutoksia.
2. Vähennämme energian ja veden käytön suhteellista kulutusta, ehkäisemme ympäristön pilaantumista ja lisäämme kierrätystä.
3. Sitoudumme ympäristötyöhön ja autamme myös asiakkaitamme ja sopimuskuppaneitamme vähentämään omia ympäristövaikutuksiaan.
4. Korostamme energiatehokkuutta ja elinkaaritaloudellisuutta uudisrakentamisen ja peruskorjausten toteutuksessa.

Polar Kiinteistöt -konsernin toimiala on kiinteistösijoitustoiminta. Polar Kiinteistöt Oyj on pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka keskittyy toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehittämiseen painopistealueinaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku.

## Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2001 konsernin liikevaihto oli 68,9 milj. euroa (96,9 milj. € vuonna 2000). Operatiivinen käyttökate oli 37,8 milj. euroa (33,5 milj. €). Konsernin liikevoitto oli 30,5 milj. euroa (-40,2 milj. €) ja tulos rahoituserien jälkeen 15,0 milj. euroa (-55,9 milj. €). Satunnaiset tuotot ja kulut olivat 10,0 milj. euroa (-). Tilikauden tulos oli 25,1 milj. euroa (-55,9 milj. €). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,0% (neg.) ja oman pääoman tuotto 13,2% (neg.). Tulos osaketta kohden oli 0,08 euroa (-0,31 €).

## Kiinteistösijoitustoiminta

Kiinteistösijoitustoiminnan liikevaihto v. 2001 oli 45,0 milj. euroa (45,2 milj. €) ja tulos 11,5 milj. euroa (-44,7 milj. €). Kiinteistösijoitusomaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 341,5 milj. euroa.

## Vuokraustoiminta

Vuokrattavia toimisto- ja liiketiloja oli vuoden lopussa yhteensä noin 260.000 neliometriä ja näistä saata- vat vuokratuotot olivat 38,7 milj. euroa. Nettovuokratuotot, joista on vähennetty vuokraustoimintaan kohdistetut muuttuvat kulut olivat 29,9 milj. euroa (27,7 milj. €), ja ne antoivat vuokratuottoja kerryttäneelle kiinteistökannalle 8,9%:n tuoton. Tilojen vuokrausaste vuoden lopussa oli 96,9% (98,1%). Sijoituskiinteistöjen tasearvo oli vuoden lopussa 324,3 milj. euroa (362,8 milj. €).

## Investoinnit ja myynnit

Polar Kiinteistöt investoi vuonna 2001 yhteensä 15,0 milj. eurolla. Kiinteistösijoitustoiminnan velattomat myynnit olivat 59,9 milj. euroa, josta liikevaihtoon kirjautui 3,4 milj. euroa.

## Myytävä omaisuus

Myytävästä omaisuudesta kertyi liikevaihtoa 23,9 milj. euroa ja tulosta 3,5 milj. euroa.

### Kotimaa

Kotimaan myytävän omaisuuden velaton myynti oli 19,2 milj. euroa. Tämän omaisuuden tasearvo oli vuoden lopussa 23,2 milj. euroa.

### Ulkomaat

Euroopassa olleet tytäryhtiöt on pääosin purettu, ja niistä olleet takausvas- tuut ovat päättyneet.

USA:ssa oleva osakkuusyhtiö Polar-BEK myi omistuksiaan ja maksoi pankkivelkansa, jolloin myös annetut takaukset päättyivät. Polar-BEKin omistukset järjesteltiin uudelleen siten, että toimistorakennustontit siirrettiin uudelle perustetulle osakkuus- yhtiölle. Polar Kiinteistöt sijoitti uuteen yhtiöön 3,1 miljoonaa dolla- ria. Molemmat osakkuusyhtiöt ovat velattomia.

Ulkomaisten sijoitusten tasearvo oli vuoden lopussa 7,8 milj. euroa.

## Liiketoimintarakenteen kehittäminen

Vuonna 2001 yhtiö jatkoi liiketoimin- tarakenteensa selkeyttämistä jaka- malla toimintansa vuoden 2002 alus- ta alkaen viiteen liiketoiminta-aluee- seen, jotka ovat Sijoituskiinteistöt, Maakuntakeskusten sijoituskiinteis- töt, Pääkaupunkiseudun tontit, Myy- tävä omaisuus ja Muut sijoitukset. Uudistuksella kullekin liiketoiminta- alueelle voitiin luoda oma strategia ja toimintatapa ja niiden kannattavuus- tarkastelu helpottui. Sijoituskiinteis- töjen ja Maakuntakeskusten sijoitus- kiinteistöjen osuus koko kiinteistö- omaisuudesta on noin 90%.

## Rahoitus

Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 9,8 milj. euroa (23,5 milj. €). Nettorahoituskulut olivat 15,5 milj. euroa (15,7 milj. €).

Konsernitaseen korollisen vieraan pääoman määrä oli 229,9 milj. euroa (268,1 milj. €). Lainoja lyhennettiin 93,7 milj. euroa. Yhtiön lainoista muuttui vuoden 2001 alussa korolli- seksi yhteensä 43 milj. euroa. Lisäksi yhtiöllä on vastattavana yhdistele- mättömissä vaihto-omaisuus ja osa- omisteisissa kiinteistöosakeyhtiöissä n. 4 milj. euron lainat.

Konsernin omavaraisuusaste oli 32,6% (22,3%).

Konsernin lainoista oli vuoden päättyessä kiinteäkorkoisia tai viiden vuoden korkoon sidottuja lainoja 15,0 milj. euroa. Vuoden aikana suo- jattiin vuoden 2003 loppuun asti 30,0 milj. euroa koronvaihtosopi- muksella sekä 70,0 milj. euroa korko- katto- ja korkolattiasopimuksella.

## Pakolliset varaukset

Pakollisia varauksia on konsernita- seessa yhteensä 17,4 milj. euroa (21,5 milj. €), josta vuoteen 2012 ulottuvia vuokravastuita on 7,5 milj. euroa (8,7 milj. €) ja vuoteen 2008 ulottuvia rakennustoiminnan vastuita on noin 3,5 milj. euroa (3,6 milj. €).

Yhtiötä kohtaan on vireillä sanee- rausohjelmaan ja myytyyn omai- suuteen liittyviä kanteita. Niiden varalle tehdyt pakolliset varaukset arvioidaan riittäviksi.

## Osakkeet

Tilikauden päättyessä Polar Kiinteis- töt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 180.057.224 kappaletta ja osakepää- oma oli 36.011.444,80 euroa. Osa- kekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 64,8 milj. euroa ja osakkeen

Konsernin lainat, M€	31.12.2001	31.12.2000
Korolliset lainat	229,9	268,1
Korottomat lainat	3,8	52,3
Lainat yhdistelemättömissä yhtiöissä	3,7	4,8

päätöskurssi 0,36 euroa. Osakekohdainen oma pääoma oli 0,70 euroa (0,57 €).

Konsernin ulkopuolisten hallussa olevien vaihtovelkakirjojen ja pääomalainojen jäljellä oleva vaihto-oikeus on noin 22 miljoonaa kappaletta.

Polar Kiinteistöt Oyj:n johdolla on optio-oikeus merkitä 5.700.000 yhtiön osaketta. Konserni omisti vuoden vaihteessa 139.931 kpl Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeita.

Varsinainen yhtiökokous 6.3.2001 valtuutti hallituksen päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja/tai optio-oikeuksien antamisesta ja/tai päättämään osakepääoman korottamisesta yhdessä tai useammassa erässä uusmerkinnällä siten, että vaihtovelkakirjoja tai optio-oikeuksia annettaessa tai uusmerkinnässä yhteensä oikeutetaan merkitsemään enintään 36 miljoonaa kappaletta uusia 0,20 euron nimellisarvoisia osakkeita. Osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa enintään 7,2 miljoonalla eurolla. Valtuutus on voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöspäivästä lukien. Valtuutus ei ole käytetty.

### **Saneerausohjelma**

Helsingin Käräjäoikeus vahvisti yritys-saneerausohjelman Polar Kiinteistöt Oyj:lle 4.2.1994 ja ohjelma päättyi 31.12.2001. Ohjelmassa käsiteltiin kaikki saneerausmenettelyn alkaessa 19.3.1993 olleet velat ja vastuut. Kaikki ohjelman mukaiset velat ja vastuut on maksettu tai muutettu yhtiön osakkeiksi lukuunottamatta ohjelmassa määriteltyä oman pääoman ehtoista vaihtovelkakirjalainaa. Sen jäljellä oleva määrä on 3,8 milj. euroa, ja se maksetaan vuonna 2002 vuoden 2001 tuloksen oltua positiivinen.

Helsingin Pörssi päätti 2.1.2002 poistaa yhtiön osakkeen tarkkailulistalta, jonne se asetettiin saneerausmenettelyn alussa.

### **Yhtiöjärjestyksen muutokset**

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen yhtiöjärjestyksen 3 §:n, 4 §:n ja 5 §:n muuttamiseksi seuraavan sisältöisiksi:

#### **3 § Toimiala**

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

#### **4 § Osakepääoma**

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

#### **5 § Osakkeiden nimellisarvo**

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

### **Hallitus ja tilintarkastajat**

Varsinainen yhtiökokous 6.3.2001 vahvisti hallituksen jäsenen lukumääräksi kuusi henkilöä. Erovuoroisista jäsenistä valittiin uudelleen kolmivuotiskaudeksi Jukka Salminen ja Hannu Sipilän tilalle valittiin varatuomari Jorma Laakkonen kolmen vuoden toimikaudelle. Heikki Allosen ilmoitettua yhtiölle jättävänsä paikkansa hallituksen jäsenenä hänen tilalleen jäljellä olevalle kahden vuoden toimikaudelle yhtiökokous valitsi johtaja, KTM Raimo Lindin. Hallituksen jäseninä jatkavat edelleen Kari Heinistö (toimikausi päättyy v. 2002), Jan-Henrik Kulp (v. 2003) ja Helena Walldén (v. 2002).

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

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 27 henkilöä (37). Palkkoja maksettiin konsernissa 2,5 milj. euroa (2,8 M€), josta hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 0,3 milj. euroa (0,3 M€).

### **Näkymät**

Sijoituskiinteistöjen vuokrausasteen ennakoitaan pysyvän edellisvuoden tasolla ja nettovuokratuottoprosentin arvioidaan nousevan. Vuoden 2002 vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan. Omavaraisuusaste nousee yli 35 prosentin. Ydinliiketoimintaan kuulumattoman omaisuuden myyntiä jatketaan.

### **Osingonjako**

Vuonna 2001 tehdyn osakepääoman alentamisen johdosta osingonjako vuosien 2001 ja 2002 tuloksista on osakeyhtiölain mukaisesti luvanvaraista. Yhtiön tarkoituksena on lähitulevaisuudessa käyttää kertyvät voitot omavaraisuusasteen parantamiseen, osakekohtaisen oman pääoman lisäämiseen ja liiketoiminnan kehittämiseen. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että vuodelta 2001 ei jaeta osinkoa.

### **Hallituksen esitykset antivaltuutukseksi ja omien osakkeiden ostoksi**

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

Hallitus ehdottaa, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhtiön omien osakkeiden ostamisesta voitonjakokelpoisilla varoilla enintään sen osakemäärän, joka vastaa 5 %:a yhtiön osakepääomasta osakkeiden hankintahetkellä.

# Tuloslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Liikevaihto</b>	<b>68,9</b>	96,9	<b>74,3</b>	80,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,0	0,9	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>5,9</b>	8,3	<b>2,0</b>	6,1
<b>Kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut	-37,2	-81,6	-43,4	-72,1
Henkilöstökulut	-2,4	-3,0	-2,5	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	-5,3	-56,0	-5,3	-96,1
Liiketoiminnan muut kulut	<b>0,6</b>	-5,7	<b>0,6</b>	-5,3
	<b>-44,4</b>	-146,3	<b>-50,7</b>	-176,5
<b>Liikevoitto/Liiketappio</b>	<b>30,5</b>	-40,2	<b>25,6</b>	-89,6
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	<b>0,1</b>	0,1	<b>0,1</b>	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	<b>0,1</b>	0,1	<b>2,5</b>	2,2
Muut rahoitustuotot	<b>0,9</b>	1,7	<b>0,8</b>	1,6
Korkokulut	-16,4	-16,8	-17,8	-15,0
Muut rahoituskulut	-0,2	-0,9	-0,2	-0,9
	<b>-15,5</b>	-15,7	<b>-14,6</b>	-11,9
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä</b>	<b>15,0</b>	-55,9	<b>11,0</b>	-101,5
Satunnaiset erät	<b>10,0</b>	-	<b>10,9</b>	-
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>25,0</b>	-55,9	<b>21,9</b>	-101,5
Tilinpäätössiirrot	-	-	<b>0,1</b>	5,6
Välittömät verot	<b>0,1</b>	0,0	<b>0,2</b>	0,0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>25,1</b>	-55,9	<b>22,2</b>	-96,0

# Tase

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Vastaavaa</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	7,4	9,9	4,4	6,8
Aineelliset hyödykkeet	292,2	338,4	13,6	13,7
Sijoitukset	15,6	29,0	14,1	22,7
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	-	342,7	366,4
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	25,5	6,6	24,6	5,7
Muut sijoitukset	0,3	0,3	0,2	0,2
	<b>341,1</b>	<b>384,1</b>	<b>399,6</b>	<b>415,4</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	27,3	34,2	18,2	22,5
Lyhytaikaiset saamiset	12,4	24,5	16,7	29,6
Rahoitusarvopaperit	5,1	12,7	5,0	12,7
Rahat ja pankkisaamiset	6,3	12,3	5,5	10,4
	<b>51,1</b>	<b>83,6</b>	<b>45,5</b>	<b>75,2</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>392,1</b>	<b>467,7</b>	<b>445,2</b>	<b>490,7</b>
<b>Vastattavaa</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	36,0	151,4	36,0	151,4
Ylikurssirahasto	49,8	50,0	49,8	50,0
Omien osakkeiden rahasto	0,0	0,0	0,0	0,0
Vararahasto	-	0,0	-	0,0
Käyttämättömät voittovarot	15,6	-43,2	-0,0	-19,7
Tilikauden voitto/tappio	25,1	-55,9	22,2	-96,0
Pääomalainat	38,8	43,9	57,0	108,4
	<b>165,4</b>	<b>146,2</b>	<b>165,1</b>	<b>194,2</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	-	-	7,3	7,4
<b>Pakolliset varaukset</b>	17,4	21,5	13,9	16,0
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	182,5	266,6	209,8	246,1
Lyhytaikainen vieras pääoma	26,8	33,4	49,1	27,1
	<b>209,3</b>	<b>300,0</b>	<b>258,9</b>	<b>273,2</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>392,1</b>	<b>467,7</b>	<b>445,2</b>	<b>490,7</b>

# Rahoituslaskelma

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Liiketoiminta</b>				
Liiketulos	30,5	-40,2	25,6	-77,7
Poistot ja muut oikaisut liikevoittoon	5,3	56,0	3,0	112,4
Nettokäyttöpääoman muutos	9,8	73,1	46,0	48,6
Saadut korot	0,1	1,6	2,5	3,3
Maksetut korot	-16,4	-16,8	-17,8	-15,0
Saadut osingot	0,1	0,1	0,1	0,1
Muut rahoituserät	0,7	-0,7	1,0	-0,4
Satunnaiset tuotot	5,2	-	6,1	-
Maksetut verot	0,1	0,0	0,2	0,0
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>	<b>35,4</b>	<b>73,1</b>	<b>66,6</b>	<b>71,4</b>
<b>Investoinnit</b>				
Ostetut konserniyhtiöt	-3,0	-3,7	-3,0	-3,7
Ostetut osakkuusyhtiöt	-0,1	-1,2	-0,1	-1,2
Muiden osakkeiden ostot	-	-2,3	-	-0,0
Muun käyttöomaisuuden ostot	-19,1	-23,8	-1,9	-4,1
Myydyt konserniyhtiöt	24,8	0,8	24,8	0,8
Myydyt osakkuusyhtiöt	-	0,0	-	-
Muiden osakkeiden myynnit	0,7	6,3	0,7	5,2
Muun käyttöomaisuuden myynnit	16,8	4,1	3,0	0,1
Pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-7,4	-0,1	-42,0	-2,5
Pitkäaikaisten sijoitusten vähennys	0,0	9,4	1,9	-
<b>Investointien kassavirta yhteensä</b>	<b>12,6</b>	<b>-10,6</b>	<b>-16,7</b>	<b>-5,4</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>48,0</b>	<b>62,5</b>	<b>49,9</b>	<b>66,0</b>
<b>Rahoitus</b>				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	8,8	15,9	6,9	14,8
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-70,1	-68,4	-69,5	-66,4
Lyhytaikaisen rahoituksen vähennys/lisäys	-0,4	-1,9	-	0,2
Pääomalainojen vähennys	-	-	-	-2,1
Uusien yhdisteltyjen erillisyyhtiöiden vieras pääoma	-	4,9	-	-
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>-61,7</b>	<b>-49,5</b>	<b>-62,6</b>	<b>-53,5</b>
<b>Likvidien varojen vähennys/lisäys</b>	<b>-13,7</b>	<b>13,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>12,5</b>
<b>Likvidit varat 1.1.</b>	<b>24,0</b>	<b>11,0</b>	<b>22,2</b>	<b>9,7</b>
<b>Likvidit varat 31.12.</b>	<b>10,3</b>	<b>24,0</b>	<b>9,5</b>	<b>22,2</b>



# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätöksessä on eliminoitu tilinpäätöksen 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.

Osakkuusyrietykset yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyritysten tuloksesta esitetään omana eränä tuloslaskelmassa ennen liiketoiminnan muita tuottoja.

### Muutokset konsernirakenteessa

Tilikauden aikana hankittiin Vantaanportti Invest Oy:n osakekannasta 33 %, jonka jälkeen konsernin omistusosuus nousi 100 prosenttiin. Yhtiö sulautui Polar Kiinteistöt Oyj:öön 16.9.2001. Konsernin omistusta KOy Pakkalan Kartanonkoski 12:ssa lisättiin 34 %:lla. Vantaanportti Oy, Povarstock Oy ja Otsohallit Oy sulautuivat emoyhtiöön. KOy Kotkan Seurahuone, 50 %:n omistusosuus KOy Helsingin Kanavakadusta, KOy Kajonharjun Liiketalo, KOy Turun Asemakeskus ja KOy Zeppelinin Kauppapörssin 51,9 %:n omistusosuus myytiin. KOy Koskenportti, KOy Lahden Vesijärvenkatu ja KOy Kajaanin Nuuskatu 2 myytiin täysin omistetuille tytäryhtiöille, jossa ne kirjattiin vaihto-omaisuuteen. Vaihto-omaisuuteen siirrettiin tilikauden aikana KOy Ankkurikulma, KOy Sahanparkki ja KOy Torniorava. Yhdisteltäviin yhtiöihin lisättiin tilikauden aikana KOy Järvenpään Helsinginportti ja KOy Kuopion Satama 4. Tilikauden aikana hankittiin KOy Lastupolku ja International Park Partner Inc. yhtiöiden koko osakekanta konsernin omistukseen.

### 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 myyntituo- toista vähennetty myynnin välilliset verot ja muut myynnin oikaisuerät. Vuokrat on tuloutettu liikevaihtoon suoriteperusteisesti. Myynnit on tuloutettu niiden luovu- tuksen yhteydessä.

### Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetään muun muassa pysyvien vastaavien myynti- katteet.

### Eläkekulut ja henkilöstön eläketurva

Eläkemeno kirjataan kuluksi suoriteperi- aatteen mukaisesti. Eläketurva mahdollisi- ne lisäetuineen on vakuutettu vakuutus- yhtiöissä.

### Tuloverot

Tilikauden ja aikaisempien tilikausien vero kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tuloslaskelman veroihin.

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Kertyneistä tilinpäätössiirroista on lasket- tu laskennallinen verovelka. Emoyhtiön vahvistetuista tappioista ja pakollisista varauksista johtuvaa laskennallista vero- saatavaa on varovaisuutta noudattaen kirjattu määrä, joka vastaa verovelkaa.

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

*Käyttöomaisuus ja sijoitukset*  
Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennet- tynä suunnitelmapoistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla. Arvostuksessa on huo- mioitu markkinoilta saatavissa oleva tieto ja kohteista saatava tuoton taso.

Suunnitelman mukaiset poistot on lasket- tu arvioidun taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

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

Kirjanpidossa tehtyjen kokonaispoistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen ero- tus on esitetty erillisyyhtiön tuloslaskelmas- sa tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poisto- ero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

### Korjaus- ja perusparannusmenot

Aktivoitaviin perusparannus- ja lisäraken- tamismenoihin on kirjattu erät, jotka nos- tavat rakennuksen tasoa.

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

### Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittö- mään hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

### Rahoitusomaisuus

Rahavarat ja lyhytaikaiset myynti- ja laina- saamiset esitetään hankintameno suu- ruisena tai sitä alemman käyvän arvon mukaisena.

### Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Valuuttamääräiset saamiset ja velat arvos- tetaan tilinpäätöspäivän Euroopan Keskus- pankin noteeraamiin keskikursseihin. Kaik- ki valuuttakurssierot kirjataan tulosvaikut- teisesti rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

### Johdannaisoppimukset

Konsernissa käytetään korkojohdannaisia korkorisikiltä suojautumiseen. Johdannaisia ei käytetä kaupankäyntitaroituksessa. Käy- tettyjä johdannaisoppimuksia ovat korko- optiot, joilla suojaudutaan olennaisilta markkinakorkojen muutoksilta. Ostetuista optioista maksetut premiot ja asetetuista optioista saadut premiot, sekä näiden arvonmuutos jaksotetaan suojattavan erän voimassaoloajalle ja kirjataan nettomää- räisinä rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Korko-optioiden käypä arvo määrite- tään ulkopuolisten laskemien markkina- arvojen perusteella.

# Tuloslaskelman liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	43,7	41,5	41,4	37,8
Muut myyntituotot	25,2	55,4	32,9	42,9
	<b>68,9</b>	96,9	<b>74,3</b>	80,7
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5,9	0,7	-0,2	0,7
Rakennustoiminnan tuotot	-	1,7	-	-
Muut	0,0	5,8	2,2	5,4
	<b>5,9</b>	8,3	<b>2,0</b>	6,1
<b>3. Liiketoiminnan kulut</b>				
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana	-11,0	-21,1	-34,9	-36,2
Varastojen muutos	-6,9	-42,5	-4,3	-33,7
Ulkopuoliset palvelut ja hoitokulut	-19,3	-18,1	-4,2	-2,2
	<b>-37,2</b>	-81,6	<b>-43,4</b>	-72,1
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Hallitusten ja toimitusjohtajan palkat	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Muut palkat	-1,9	-2,3	-1,9	-2,3
	<b>-2,2</b>	-2,5	<b>-2,2</b>	-2,5
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3
Muut henkilösivukulut	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
	<b>-0,2</b>	-0,4	<b>-0,4</b>	-0,4
Liiketoiminnan muut kulut	0,6	-5,7	0,6	-5,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-39,0</b>	-90,3	<b>-45,4</b>	-80,4
<b>Henkilöstö keskimäärin</b>	<b>34</b>	41	<b>32</b>	41

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>4. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset</b>				
<b>Poistot aineettomista hyödykkeistä</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	-1,1	-1,4	-1,0	-1,0
<b>Poistot aineellisista hyödykkeistä</b>				
Rakennukset	-3,5	-4,7	-0,2	-0,2
Koneet ja kalusto	-0,5	-1,0	-0,1	-0,6
	<b>-3,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,8</b>
<b>Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset</b>				
Pitkäaikaiset sijoitukset	-0,3	-48,9	-4,0	-94,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-5,3</b>	<b>-56,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>-96,1</b>
Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:				
Muut pitkävaikutteiset menot	10,0 % – 33,3 % tasapoisto			
Maa-alueet	Substanssipoistoina hankintamenosta			
Rakennukset	1,5 % – 6,6 % menojäännöksestä/hankintamenosta			
Koneet ja kalusto	5,0 % – 25,0 % menojäännöksestä/hankintamenosta			
Liikearvo	10,0 % hankintamenosta			

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

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

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Omistusyhteisyrityksiltä	-	-	-	0,0
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	2,4	2,1
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	2,5	2,2
<b>Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Muilta	0,9	1,7	0,8	1,6
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>	<b>3,4</b>	<b>4,0</b>
<b>Muut rahoituskulut</b>				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-0,9	-0,9	-0,2	-0,9
Muut	-	-0,0	-	-0,0
	-0,9	-0,9	-0,2	-0,9
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-2,7	-1,6
Muille	-15,7	-16,8	-15,2	-13,4
	-15,7	-16,8	-17,8	-15,0
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-15,5</b>	<b>-15,7</b>	<b>-14,6</b>	<b>-11,9</b>
<b>Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoja</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>
<b>6. Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Saadut konserniavustukset	-	-	7,5	-
Myydyn rakennustoiminnan lisäkauppahinta	6,6	-	-	-
Vaihtovelkakirjalainan järjestely	4,8	-	4,8	-
Ulkomaisesta toiminnasta saatu korvaus	0,6	-	0,6	-
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Ulkomaisten saamisten arvonalennus	-2,0	-	-2,0	-
<b>Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>10,0</b>	<b>-</b>	<b>10,9</b>	<b>-</b>
<b>7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan</b>				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
<b>8. Välittömät verot</b>				
Tilikauden verot	-	-	-	-
Edellisten tilikausien verot	0,1	0,0	0,2	0,0
	0,1	0,0	0,2	0,0

# Taseen liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>9. Pysyvät vastaavat</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	2,4	1,3	0,0	-
Lisäykset tilikaudella	0,1	1,1	0,0	0,0
Vähennykset tilikaudella	-0,1	-	-0,0	-
Hankintameno 31.12.	2,5	2,4	0,0	0,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-0,0	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	14,8	18,0	13,5	9,6
Lisäykset tilikaudella	3,7	-	3,7	4,0
Vähennykset tilikaudella	-5,9	-3,3	-5,7	-0,0
Hankintameno 31.12.	12,6	14,8	11,5	13,5
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,6	-7,3	-7,2	-6,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5,0</b>	<b>7,4</b>	<b>4,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	17,2	19,3	13,6	9,6
Lisäykset	3,8	1,1	3,7	4,0
Vähennykset tilikaudella	-6,0	-3,2	-5,7	-0,0
Hankintameno 31.12.	15,0	17,2	11,6	13,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,6	-7,3	-7,2	-6,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7,4</b>	<b>9,9</b>	<b>4,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	92,6	90,7	5,1	5,1
Lisäykset tilikaudella	2,3	2,3	1,2	0,4
Vähennykset tilikaudella	-16,7	-0,3	-0,7	-0,4
Hankintameno 31.12.	78,2	92,6	5,6	5,1
Kertyneet suunnitelmapoistot	-11,4	-20,3	-0,9	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>66,8</b>	<b>72,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	338,2	322,2	13,9	13,9
Lisäykset tilikaudella	30,8	16,1	-	-
Vähennykset tilikaudella	-88,5	-0,0	-0,5	-0,0
Hankintameno 31.12.	280,5	338,2	13,4	13,9
Kertyneet suunnitelmapoistot	-61,8	-81,3	-5,1	-5,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>218,8</b>	<b>256,9</b>	<b>8,3</b>	<b>8,9</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	23,1	19,3	8,3	8,6
Lisäykset tilikaudella	0,9	4,3	0,3	0,1
Vähennykset tilikaudella	-3,1	-0,5	-0,2	-0,4
Hankintameno 31.12.	20,9	23,1	8,4	8,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-14,3	-14,0	-7,8	-7,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>6,6</b>	<b>9,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>				
Hankintameno 1.1.	454,0	432,1	27,3	27,6
Lisäykset tilikaudella	34,0	22,7	1,4	0,6
Vähennykset tilikaudella	-108,4	-0,8	-1,4	-0,8
Hankintameno 31.12.	379,7	454,0	27,3	27,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-87,4	-115,6	-13,7	-13,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>292,2</b>	<b>338,4</b>	<b>13,6</b>	<b>13,7</b>

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Sijoitukset</b>				
<b>Konserniyritykset</b>				
Osakkeet 1.1.	-	-	290,2	269,2
Lisäykset tilikaudella	-	-	31,3	32,1
Vähennykset tilikaudella	-	-	-35,1	-11,1
Siirrot erien välillä	-	-	-	0,0
Osakkeet 31.12.	-	-	286,5	290,2
Lainasaamiset 1.1.	-	-	163,9	169,2
Lisäykset tilikaudella	-	-	20,5	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-40,5	-5,3
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	-	-	143,9	163,9
Arvonalemmukset 1.1.	-	-	-87,8	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-90,5
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	2,8
	-	-	-87,8	-87,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	-	-	342,7	366,4
<b>Omistusyhteisyritykset</b>				
Osakkeet 1.1.	4,2	4,2	7,4	-
Lisäykset tilikaudella	19,2	-	19,2	-
Vähennykset tilikaudella	-0,3	-0,0	-0,2	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	7,4
Osakkeet 31.12.	23,1	4,2	26,3	7,4
Lainasaamiset 1.1.	1,7	1,7	1,7	1,7
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	1,7	1,7	1,7	1,7
Arvonalemmukset	0,7	-	-3,4	-
Lisäykset tilikaudella	-	-	-	-3,4
Vähennykset tilikaudella	-	0,7	-	-
	0,7	0,7	-3,4	-3,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	25,5	6,6	24,6	5,7
<b>Muut sijoitukset</b>				
Osakkeet 1.1.	23,9	0,3	18,7	45,2
Lisäykset tilikaudella	1,2	2,3	6,3	1,2
Vähennykset tilikaudella	-18,4	-6,3	-18,4	-6,3
Siirrot erien välillä	-	27,6	-	-21,5
Osakkeet 31.12.	6,7	23,9	6,5	18,7
Lainasaamiset 1.1.	121,4	129,4	120,3	128,4
Lisäykset tilikaudella	6,1	0,1	6,0	-
Vähennykset tilikaudella	-76,1	-8,1	-76,3	-8,1
Siirrot erien välillä	-	-	-	-
Lainasaamiset 31.12.	51,3	121,4	50,0	120,3
Arvonalemmukset	-116,1	-114,5	-116,1	-114,5
Lisäykset tilikaudella	-	-1,6	-	-1,6
Vähennykset tilikaudella	73,9	-	73,9	-
	-42,2	-116,1	-42,2	-116,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	15,9	29,3	14,4	22,9

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>10. Vaihtuvat vastaavat</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Aineet ja tarvikkeet	-	0,0	-	0,0
Keskeneräiset työt	1,1	1,0	1,1	0,9
Maa-alueet ja kiinteistöt	4,2	5,4	3,2	5,4
Osakkeet	22,1	42,2	14,0	30,6
Kohdistamaton arvonalennus	-	-14,5	-	-14,5
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>27,3</b>	<b>34,2</b>	<b>18,2</b>	<b>22,5</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	4,3	7,0	3,6	9,1
Lyhytaikaiset lainasaamiset	6,2	13,0	4,2	15,4
Siirtosaamiset	1,3	3,5	1,1	4,4
Muut saamiset	0,7	1,1	7,8	0,8
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>12,4</b>	<b>24,5</b>	<b>16,7</b>	<b>29,6</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	-	-	0,0	4,3
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	0,1	2,7
Siirtosaamiset	-	-	0,8	2,8
Muut saamiset	-	-	7,3	-
	-	-	8,2	9,8
<b>Saamiset omistusyhteisyrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut korkotuotot	0,1	0,0	0,6	2,8
Välityspalkkiot	-	0,1	-	0,1
Investointien alv-saatava	0,6	1,8	-	-
Muut	0,5	1,5	0,5	1,4
	1,3	3,5	1,1	4,4
<b>Rahalainat yhtiön johdolle</b>				
Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.2001 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.				

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>11. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	151,4	151,4	151,4	151,4
Osakepääoman alennus	-115,4	-	-115,4	-
Vaihtovelkakirjalaina osakepääomaksi	0,0	-	0,0	-
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>36,0</b>	151,4	<b>36,0</b>	151,4
Ylikurssirahasto 1.1.	50,0	50,0	50,0	50,0
Katettu aikaisempia tappioita	-0,2	-	-0,2	-
Vaihtovelkakirjalainan emissio	0,1	-	0,1	-
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>49,8</b>	50,0	<b>49,8</b>	50,0
Vararahasto 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0
Katettu aikaisempia tappioita	-0,0	-	-0,0	-
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>-</b>	0,0	<b>-</b>	0,0
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0,0	0,1	0,0	0,0
Lisäys/vähennys	0,0	-0,0	0,0	-0,0
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0
Kertyneet tappiot 1.1.	-99,1	-43,2	-115,7	-19,7
Siirto osakepääomasta	115,4	-	115,4	-
Siirto vararahastosta	0,0	-	0,0	-
Siirto ylikurssirahastosta	0,2	-	0,2	-
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-0,0	0,0	-0,0	-0,0
Muut muutokset	-0,9	-0,0	0,0	-
Tilikauden tulos	25,1	-55,9	22,2	-96,0
<b>Kertyneet voitot/tappiot 31.12.</b>	<b>40,7</b>	-99,1	<b>22,2</b>	-115,7
Pääomalainat 1.1.	43,9	43,8	108,4	110,6
Lisäykset	-	0,1	-	0,1
Vähennykset	-4,9	-	-51,3	-2,2
Osakepääomaan	-0,0	-	-0,0	-
Ylikurssirahastoon	-0,1	-	-0,1	-
<b>Pääomalainat 31.12.</b>	<b>38,8</b>	43,9	<b>57,0</b>	108,4
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>165,4</b>	146,2	<b>165,1</b>	194,2
<b>Laskelma jakokelpoisista varoista</b>				
Kertynyt tulos	15,6	-43,2	-0,0	-19,7
Tilikauden tulos	25,1	-55,9	22,2	-96,0
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-12,1	-12,5	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>28,6</b>	-111,6	<b>22,2</b>	-115,7



M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>12. Pääomalainat</b>				
<b>Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat</b>				
Lainoista maksamatta	3,8	8,8	17,0	45,1
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			
<b>Vaihdeettava pääomalaina</b>				
Lainasta maksamatta	35,1	35,1	40,0	63,3
Vaihtosuhte	168,19 €:n velkaosuudella 100 osaketta			
Vaihtoaika	1.1.1997 – 31.12.2046			
Korko	1.1.2001 alkaen 12 kk:n Helibor lisättyä 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.			
<b>Pääomalainat konserniyhtiöille</b>				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	-	-	13,2	36,4
Vaihdeettava pääomalaina	-	-	5,0	28,2
<b>13. Pakolliset varaukset</b>				
Rakennustoiminnan vastuut	3,8	3,9	0,3	0,3
Kunnallistekniikan varaukset	0,6	1,6	0,6	-
Vuokravastuut	7,5	8,7	7,5	8,7
Takausvastuut/kotimaiset	-	0,2	-	0,2
Takausvastuut/ulkomaiset	-	0,9	-	0,9
Saastuneiden maiden puhdistamisvaraus	2,7	2,1	2,7	1,7
Asuntorakennuttamisen vastuut	1,1	1,1	1,1	1,1
Tonttien kehityskuluvaraus	1,7	-	1,7	-
Muut pakolliset	0,0	3,1	0,0	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>17,4</b>	<b>21,5</b>	<b>13,9</b>	<b>16,0</b>
<b>14. Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta				

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Muut saneerausvelat	-	0,2	-	0,2
Joukkovelkakirjalainat	16,9	25,3	30,4	45,6
Lainat rahoituslaitoksilta	165,3	237,5	160,6	181,7
Eläkelainat	0,0	0,2	0,0	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	0,3	3,5	18,9	18,6
<b>Yhteensä</b>	<b>182,5</b>	<b>266,6</b>	<b>209,8</b>	<b>246,1</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden jälkeen</b>				
Eläkelainat	-	0,0	-	0,0
Rahalaitoslainat	26,1	9,9	25,9	9,9
<b>Velat konserniyhtiöille</b>				
Joukkovelkakirjalaina	-	-	13,5	20,2
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	18,7	16,6
<b>Velat osakkuusyhtiöille</b>				
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	-	0,0
<b>Optiolaina</b>				
Vuoden 1994 lainasta maksamatta	-	0,3	-	0,3
Merkintäoikeus	168,19 €:n velkakirjaa vastaan annettu 60 optiotodistusta			
Merkintäsuuhde	1 optiotodistuksella 1 osake			
Merkintähinta	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			
<b>Joukkovelkakirjalaina</b>				
Vuoden 1996 lainasta maksamatta	25,3	28,2	45,6	50,6
Korko	1.1.1998 alkaen 12 kk:n Helibor lisättynä 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	
	2001	2000	2001	2000
<b>16. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Optiolaina	-	0,3	-	0,3
Joukkovelkakirjalainat	8,4	-	15,2	5,1
Lainat rahoituslaitoksilta	4,1	5,6	3,4	3,8
Eläkelainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Saadut ennakot	5,4	9,7	5,3	9,6
Ostovelat	1,8	2,7	1,3	2,7
Siirtovelat	4,5	3,4	4,9	2,7
Muut lyhytaikaiset velat	2,6	11,7	18,9	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>26,8</b>	<b>33,4</b>	<b>49,1</b>	<b>27,1</b>
<b>Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille</b>				
Joukkovelkakirjalainat	-	-	6,7	2,2
Ostovelat	-	-	0,1	0,3
Siirtovelat	-	-	0,9	0,5
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	16,5	0,9
	-	-	24,2	3,9
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät</b>				
Jaksotetut rahoituskulut	3,1	1,1	3,9	1,2
Henkilöstökulut	0,5	0,7	0,5	0,7
Varausmaksut	-	0,1	-	0,1
Muut	0,9	1,4	0,5	0,6
	4,5	3,4	4,9	2,7

## Muut liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>17. Vastuusitoumukset</b>				
<b>Annetut pantit</b>				
Omista sitoumuksista	210,2	210,7	339,2	173,3
josta osakkeita	87,4	177,4	220,0	141,1
saamisia	122,5	31,5	118,9	31,5
talletuksia	0,4	1,0	0,3	0,7
<b>Annetut kiinnitykset</b>				
Omista sitoumuksista	178,1	250,9	21,9	146,2
<b>Annetut takaukset</b>				
Konsernitilinpäätökseen sisältyvien tytäryhtiöiden puolesta	-	-	3,9	26,4
Osakkuusyhtiöiden puolesta	3,4	5,2	3,4	5,2
Muiden yhtiöiden puolesta	0,5	0,5	0,5	0,5
Velat, joiden vakuudeksi pantit ja kiinnitykset on annettu, ovat yhteensä	173,3	244,2	167,9	204,1
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Korkojohdannaiset				
ostetut korko-optiot				
nimellisarvo	70,0	235,5	70,0	235,5
markkina-arvo	0,2	-0,2	0,2	-0,2
mydyt korko-optiot				
nimellisarvo	70,0	235,5	70,0	235,5
markkina-arvo	-1,2	0,1	-1,2	0,1
Koronvaihtosopimukset				
nimellisarvo	30,0	-	30,0	-
markkina-arvo	-0,5	-	-0,5	-

# Käyttöomaisuusosakkeet

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

## Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt

### Kotimaiset

Ferenda Oy	100	100
OK-Maanrakennus Oy	100	100
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100
Polar-International Oy	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100
Polar-Yhtymä Oy	100	100
PY-Investointi Oy	100	100
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100
KOy Hagströminkulma	100	100
KOy Hatanpään Valtatie 44	100	100
KOy Helsingin Kansakoulukatu 3	100	100
KOy Helsingin Vuorikatu 20	100	100
KOy Hollolan Liikekeskus	94	94
KOy Hollolan Ostospaikka	100	100
KOy Jyväskylän Väinönkeskus	75	75
KOy Jämsän Forum	54	54
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	100
KOy Kalustaja	100	100
KOy Kilometri	100	100
KOy Kilon Helmi	100	100
KOy Kilon Timantti	100	100
KOy Kivikkukaro	100	100
KOy Kornetintie 6	100	100
KOy Kuopion Satama	100	100
KOy Kutomotie 6	100	100
KOy Lappenrannan Lentäjätie 17-19	100	100
KOy Larvalankatu 13	100	100
KOy Lastupolku	100	100
KOy Malmin Kauppatie 8	100	100
KOy Niittylänpolku 16	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	100

KOy Pasilanraitio 5	77	77
KOy Pitkäsillankatu 1-3	100	100
KOy Satomalmi	78	78
KOy Scifin Alfa	100	100
KOy Seinäjoen Kino	90	90
KOy Sinimäentie 10	77	77
KOy Sisustaja	100	100
KOy Solartalo 2001	100	100
KOy Solartalo 2002	100	100
KOy Solartalo 2003	100	100
KOy Solartalo 2004	100	100
KOy Solartalo 2005	100	100
KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	100
KOy Tampereen Hatanpää	100	100
KOy Tampereen Suvantokatu	100	100
KOy Tapiontuuli	100	100
KOy Turun Kalevantie 25	100	100
KOy Valkeakosken Torikatu 2	100	100
KOy Vallilan Solar 1	100	100
KOy Vallilan Solar 2	100	100
KOy Vallilan Solar 3	100	100
KOy Vallilan Solar 4	100	100
KOy Vanha Talvitie 11	100	100
KOy Viinikan Kauppakeskus	100	100
KOy Vilhonkatu 5	100	100
KOy Ässäatalo 2001	100	100

### Ulkomaiset

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

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

### Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Finn-Stroi Oy	32	32
International Park Associated LLC	50	
Koskikeskuksen Huolto Oy	49	
KOy F-Medi	22	22
KOy Valkeakosken Liikekeskus	25	25
KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	21
KOy Zeppelinin Kulmatori	28	28
Laadukkaat Vuokra-Asunnot Oy	49	49
Polar-BEK Company	49	
Polar Construction Ukraine JSC	37	37
Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy	50	50

# Konsernin taloudellinen kehitys

Tuloslaskelma	2001	2000	1999	1998	1997
Liikevaihto, M€	68,9	96,9	104,6	241,1	269,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, M€	5,9	8,3	2,6	12,2	0,2
Liiketulos, M€	30,5	-40,2	16,7	-3,2	-31,3
Tulos ennen satunnaiseriä, M€	15,0	-55,9	2,7	-19,5	-47,3
Satunnaiset tuotot ja kulut, M€	10,0	-	-	-	0,0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	25,0	-55,9	2,7	-19,5	-47,3
<b>Tase</b>					
Pysyvät vastaavat	341,1	384,1	433,5	413,1	464,7
Vaihto- ja rahoitusomaisuus (netto)	47,2	74,0	128,2	222,2	248,1
<b>Vastaavaa, M€ *)</b>	<b>388,3</b>	<b>458,1</b>	<b>561,7</b>	<b>635,2</b>	<b>712,8</b>
Oma pääoma	126,6	102,3	202,1	202,0	174,2
Pääomalliset	38,8	43,9	43,9	0,0	0,0
Vähemmistöosuus	-	-	-	-	0,5
Varaukset ja kertynyt poistoero	-	-	-	21,9	24,6
Pakolliset varaukset	17,4	21,5	20,1	19,0	58,1
Pitkäaikainen vieras pääoma					
- koroton	0,0	0,0	2,0	30,9	66,4
- korollinen	182,5	266,6	302,2	59,7	338,3
Lyhytaikainen vieras pääoma					
- koroton	10,4	11,4	13,1	38,7	48,5
- korollinen	12,6	12,4	41,9	263,0	2,1
<b>Vastattavaa, M€ *)</b>	<b>388,3</b>	<b>458,1</b>	<b>561,6</b>	<b>635,2</b>	<b>712,8</b>
*) ei sisällä ennakkolaskutusta eikä perustajaurakoinnin ennakoita					
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>					
Oman pääoman tuotto-%, ROE	13,2	-42,9	1,7	-14,5	-12,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ROI	7,0	-7,7	3,6	-0,2	0,5
Omavaraisuusaste-%	32,6	22,3	28,2	28,4	14,2
<b>Toimintaa kuvaavat luvut</b>					
Henkilöstö keskimäärin	34	41	48	919	1 169
Osingonjako, M€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos/osake (EPS), €	0,08 *)	-0,31 *)	0,02 *)	-0,13 *)	-0,40
Oma pääoma/osake, €	0,70 *)	0,57 *)	0,88 *)	1,12 *)	0,85
Osinko/osake, €	-	-	-	-	-
Osinko/tulos-%	-	-	-	-	-
Efektiivinen osinkotuotto-%	-	-	-	-	-
Hinta/voittosuhte	4,29	-0,64	3,51	-0,50	-1,06
Kurssikehitys ja vaihto					
Osakkeen osakeantioikaistu kurssikehitys, €					
keskikurssi	0,27	0,30	0,35	0,59	1,18
alin kaupantekokurssi	0,19	0,19	0,29	0,36	0,76
ysin kaupantekokurssi	0,39	0,40	0,52	1,43	1,43
tilikauden viimeisen päivän kurssi	0,36	0,20	0,32	0,38	0,81
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	64,8	36,0	57,5	68,1	97,0
Osakkeiden vaihdon kehitys					
vaihdetut osakkeet (1 000 kpl)	26 700	16 200	19 455	28 149	25 592
% osakkeista keskimäärin	14,83/14,85 **	9,00/9,01 **	10,81/10,82 **	17,4/17,5 **	21,5/21,5 **
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä					
keskimäärin (1 000 kpl)	180 045/179 833 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **	161 343/161 258 **	118 966/118 880 **
tilikauden lopussa (1 000 kpl)	180 057/179 811 **	180 018/179 878 **	180 018/179 878 **	180 018/179 933 **	120 211/120 125 **

\*) Vaihtovelkakirjalainojen 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 keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi

Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

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

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Arvopaperipörssissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jolloin kaikilla osakkeilla on yhtäläinen äänioikeus ja oikeus osinkoon. Osakkeen kaupankäyntitunnus on POLKS ja kansainvälisessä pörssi-kaupassa käytetty ISIN-tunnus on

FI0009002760. Pörssierä on 1.000 osaketta ja osakkeen nimellisarvo on 0,20 euroa.

## Osakepääoma

Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa oli 180.057.224 kappaletta ja osakepääoma oli 36.011.444,80

euroa. Yhtiön vähimmäispääoma on 30.000.000 euroa ja enimmäispääoma 120.000.000 euroa.

## Osakepääoman muutokset

Yhtiökokous 6.3.2001 päätti alentaa yhtiön senhetkisen 900.091.870,00 markan osakepääoman, joka euro-

Optio-, vaihtovelkakirja- ja vaihdettava pääomalaina 31.12.2001						
	Konsernin ulkopuoliset		Polar Kiinteistöt -konserni		Yhteensä	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Optiotodistukset (1 000 kpl)	-	8 179	-	2 339	-	10 518
Vaihtovelkakirjalaina (1 000 €)	3 833	8 730	13 186	36 398	17 019	45 128
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	1 139	2 595	3 920	10 821	5 059	13 416
Vaihdettava pääomalaina (1 000 €)	35 053	35 053	4 981	28 266	40 034	63 319
Vaihto-oikeus osakkeisiin (1 000 kpl)	20 842	20 842	2 961	16 806	23 803	37 648

Osakepääoman korotukset ja alentamiset 1997 – 2001						
Korotukset/alentamiset Merkintäaika	Merkintäsuhde/ vaihtosuhte	Merkintä- hintaa, €	Osakkeita kpl	Osake- pääoma, €	Oikeus osinkoon	Uusi osake- pääoma, €
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1997	1,68 €:n velkaosuus 1 osake		3 913 000	6 581 194		202 153 068
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1997	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		750	1 261	tilivuodelta 1998	202 154 329
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 1997	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		15 000	25 228	tilivuodelta 1998	202 179 557
Vaihdettava pääomalaina 1996 vaihdettu vuonna 1998	1,68 €:n velkaosuus 1 osake		20 900	35 151		202 214 709
Osakepääoman alentaminen 3.4.1998		0,84	120 231 406	-101 107 354		101 107 354
Uusmerkintä 14.4.-21.4.1998		1,01	59 236 618	49 814 420		150 921 774
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 1998	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		550 350	462 811		151 384 585
Osakkeen nimellisarvon alentaminen 0,20 euroon 27.4.2001				-115 380 910		36 003 675
Vaihtovelkakirjoilla 1996 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		25 000	5 000	2 002	36 008 675
Vaihtovelkakirjoilla 1994 vaihdettu vuonna 2001	3,36 €:n velkaosuus 1 osake		13 850	2 770	2 002	36 011 445



määräiseksi muunnettuna oli 151.384.585,24 euroa, 115.380.910,44 eurolla 36.003.674,80 euroon. Osakepääoman alentaminen tapahtui alentamalla kaikkien osakkeiden 5 markan nimellisarvoa, joka euromääräiseksi muunnettuna on 0,84 euroa, maksutta 0,20 euroon. Osakepääoman alentamismäärä käytettiin kokonaisuudessaan vahvistettujen tappioiden kattamiseen.

Vuosina 1994 ja 1996 liikkeenlasketuilla vaihtovelkakirjoilla sekä vuonna 1996 liikkeeseenlasketulla omanpääomanehtoisella vaihdettavalla pääomalinalla merkittiin vuoden 2001 aikana yhteensä 38.850 osaketta.

#### Osakkeenomistus

Polar Kiinteistöt Oyj:llä oli vuoden 2001 lopussa 4.880 osakkeenomistajaa ja hallintarekisteröityjen sekä suorien ulkomaalaisomistusten osuus oli yhteensä 4 %. Kymmenen suurinta omistajaryhmää omistivat noin 77 % yhtiön osakkeista ja 20 suurinta noin 80 %. Vuoden 2001 aikana ei tapahtunut merkittäviä muutoksia osakkeenomistuksessa.

10 suurinta osakkeenomistajaa 28.12.2001		
	Osakkeita 1 000 kpl	%
Cervuctum Oy	47 344	26,29
Nordea Pankki Suomi Oyj	35 715	19,84
UPM-Kymmene Oyj	14 836	8,24
Wärtsilä Oyj Abp	14 473	8,04
Partek Oyj Abp	10 905	6,06
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK	5 305	2,95
Stockmann Oyj Abp	3 627	2,01
Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	3 501	1,94
Saxby Holding Oy Ab	2 067	1,15
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	1 600	0,89
Kymmenen suurinta yhteensä	139 374	77,41
Hallintarekisteröidyt	6 298	3,50
Muut	40 683	22,59
Yhteensä	180 057	100,00

Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 28.12.2001	
	%
Yritykset*)	57
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	26
Kotitaloudet	12
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	4
Muut	1

\*) Hallintarekisteröityjen omistusosuudella vähennettynä

Omistus osakemäärien mukaan 28.12.2001				
Osakkeiden määrä	Osakkaita	%	Osakkeita	%
1 - 100	1 524	31,23	51 707	0,03
101 - 1 000	1 415	29,00	723 395	0,40
1 001 - 10 000	1 433	29,36	6 206 159	3,45
10 001 - 100 000	442	9,06	13 542 548	7,52
100 001 - 1 000 000	54	1,11	13 932 568	7,74
yli 1 000 000	12	0,25	145 466 660	80,79
Yhteensä	4 880	100,00	179 923 037	99,93
Odotusluettelolla yhteensä			0	0,00
Yhteistilillä			134 187	0,07
Liikkeeseenlaskettu määrä			180 057 224	100,00

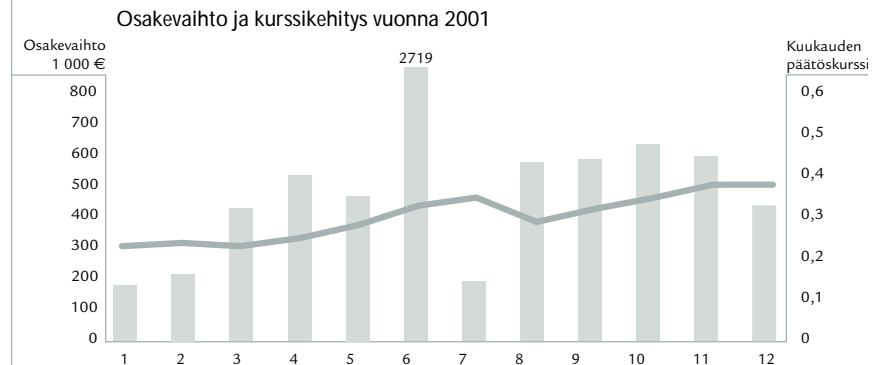
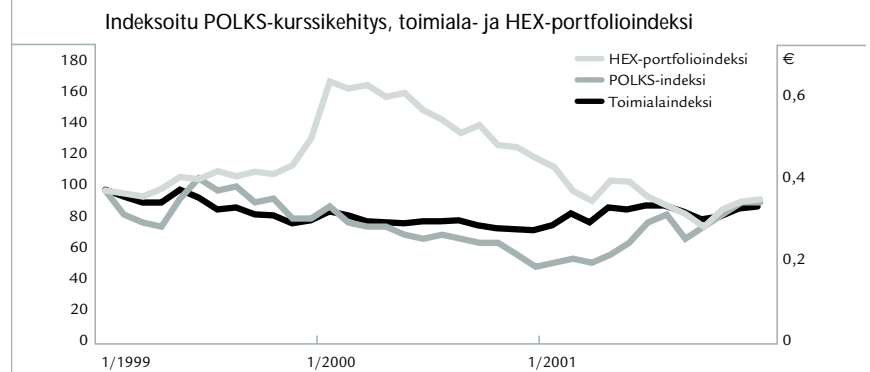
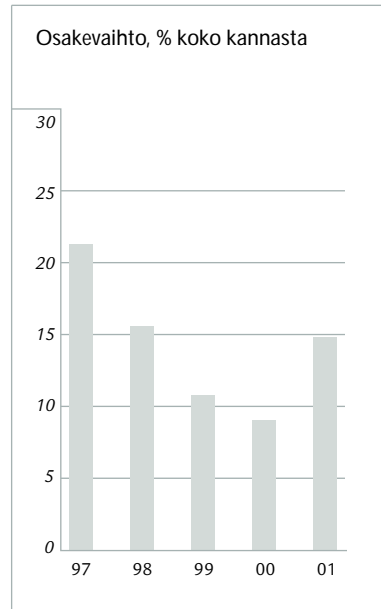
Sisäpiirekisterin 31.12.2001 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassa olevat omistivat yhteensä 212.242 osaketta, joka vastaa 0,1 % koko osakekannasta ja äänistä. Konserni omisti vuoden vaihteessa 139.931 kpl Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeita.

#### Osakassopimukset

Saneerausohjelman aikana voimassa ollut osakassopimus on päättynyt 31.12.2001.

#### Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

Vuoden 2001 aikana yrityksen osakkeita vaihdettiin 7,2 miljoonalla eurolla yhteensä 26,7 miljoonaa kappaletta, joka vastaa 14,8 %:a kokonaisosakemäärästä. Keskimääräinen päivävaihto oli 107.200 kappaletta ja 29.052 euroa. Vuoden korkein noteeraus oli 0,39 euroa ja alin 0,19 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 64,8 miljoonaa euroa ja päätöskurssi oli 0,36 euroa.



# Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

## Polar Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2001 jaeta osinkoa.

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2002

Jan-Henrik Kulp  
puheenjohtaja

Jukka Salminen  
varapuheenjohtaja

Kari Heinistö

Jorma Laakkonen

Raimo Lind

Helena Walldén

Erkka Valkila  
toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

### Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Polar Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2001. 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 tarkastuksessa on

selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsinki, 18. helmikuuta 2002

SVH PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Risto Laitinen  
KHT

Jorma Jäske  
KHT

# Hallinto

## Hallituksen jäsenet



Varapuheenjohtaja  
**Jukka Salminen**, s. 1947  
taloustieteiden maisteri

Suomen Osuuskauppojen  
Keskuskunnan (SOK)  
hallintojohtaja

Hallituksessa vuodesta 1993  
ja toimikausi päättyy 2004



**Jorma Laakkonen**, s. 1943  
varatuomari

Hallituksessa vuodesta 2001  
ja toimikausi päättyy 2004



Puheenjohtaja  
**Jan-Henrik Kulp**, s. 1943  
diplomiekonomi

UPM-Kymmene Oyj, johtaja

Hallituksessa vuodesta 1996  
ja toimikausi päättyy 2003



**Raimo Lind**, s. 1953  
kauppatieteiden maisteri

Wärtsilä Oyj Abp:n talous- ja  
rahoitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 2001  
ja toimikausi päättyy 2003



**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. Vuoden 2001 aikana hallitus kokoontui 16 kertaa.

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. Toimitusjohtajan eläkeikä on 60 vuotta ja eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella. Konsernin toimitusjohtajana toimii Erkka Valkila ja

## Johtoryhmän jäsenet



**Erkka Valkila**, s. 1953  
insinööri

Toimitusjohtaja

Yhtiön palveluksessa  
vuodesta 1991



**Risto Varpula**, s. 1945  
ekonomi

Varatoimitusjohtaja  
Talousjohtaja

Yhtiön palveluksessa  
vuodesta 1988



**Pekka Komulainen**, s. 1958  
diplomi-insinööri

Johtaja, Investoinnit,  
ostot ja myynnit

Yhtiön palveluksessa  
vuodesta 1994



**Heidi Lepäntalo**, s. 1951  
ekonomi

Johtaja, Liike-  
toimintojen kehitys

Yhtiön palveluksessa  
vuodesta 1997



**Matti Lavikainen**, s. 1955  
diplomi-insinööri

Johtaja, Sijoituskiinteistöjen  
vuokraus, hoito ja ylläpito

Yhtiön palveluksessa  
vuodesta 1989

varatoimitusjohtajana Risto Varpula  
1.1.1999 alkaen.

### 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 2001 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 tilintarkastajat. Yhtiön määrättyyn sisäpiiriin kuuluu koko henkilökunta. Henkilökuntaa on informoitu sisäpiiriasioissa.

Sisäpiirirekisterin 28.12.2001 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallassaan olevat omistivat yhteensä 212.242 osaketta.

### Valvontajärjestelmät

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat vuodeksi kerrallaan. Vuonna 2001

tilintarkastajaksi valittiin SVH Price-waterhouseCoopers Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana toimii ekonomi Risto Laitinen (KHT), ja KTM Jorma Jäske (KHT).

Polar Kiinteistöt Oyj:lle vahvistettiin helmikuussa 1994 saneerausohjelma, joka päättyi 31.12.2001. Ohjelman toteutumista seurasi seitsenjäseninen velkojatoimikunta, jonka puheenjohtajana oli oikeustieteen kandidaatti Pekka Konttinen. Valvojana toimi asianajaja Pekka Sirviö, joka raportoi velkojatoimikunnalle ja velkojille. Polar Kiinteistöt Oyj hoiti saneerausohjelman mukaiset veloitteensa tilikaudelta.

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 5. maaliskuuta 2002 kello 17.00 alkaen Scandic Marina Congress Centerissä osoitteessa Katajanokanlaituri 6, 00160 Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 22.2.2002 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään Polar Kiinteistöt Oyj:n osakasluetteloon.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan tulee ilmoittautua viimeistään 4.3.2002 klo 15.00 mennessä

- yrityksen Internet-sivuilla osoitteessa  
www.polarikiinteistot.fi tai
- kirjeitse osoitteeseen Polar Kiinteistöt Oyj,  
Tarja Koistinen, PL 102, 00241 Helsinki tai
- puhelimitse numeroon (09) 8259 2327.

Valtakirja, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää kokouksessa osakkeenomistajan äänioikeutta, pyydetään toimittamaan Tarja Koistiselle yllämainittuun posti-osoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

## Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei tilikaudelta 2001 jaeta osinkoa.

## Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:

tammi – maaliskuulta	23.4.2002
tammi – kesäkuulta	8.8.2002
tammi – syyskuulta	22.10.2002

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne on saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.polarikiinteistot.fi. Sijoittaja-informaatio-osion tilauslomakkeella voi tilata kaikki yhtiön tiedotteet toimitettavaksi julkaisuhetkellä henkilökohtaiseen sähköpostiosoitteeseen. Lisätietoja saa osoitteesta anna-maija.hevosmaa@polarikiinteistot.fi.

## Yhteystiedot

### Polar Kiinteistöt Oyj

PL 102  
00241 Helsinki  
P. (09) 82 591  
F. (09) 8259 2300

Käyntiosoite:  
Pasilanraatio 5  
00240 Helsinki

### Tampere

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

### Oulu

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

<http://www.polarikiinteistot.fi>  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@polarikiinteistot.fi](mailto:etunimi.sukunimi@polarikiinteistot.fi)



21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13

