

Vuosikertomus 2002

POLAR
KIINTEISTÖT

Sisältö

3	Arvot	26	Tilinpäätös
4	Polar Kiinteistöt lyhyesti	26	Hallituksen toimintakertomus
6	Toimitusjohtajan katsaus	28	Tuloslaskelma
8	Toimintaympäristön kuvaus	29	Tase
9	Polar Kiinteistöt vuonna 2002	30	Rahoituslaskelma
9	Kiinteistöomaisuus	31	Tilinpäätöksen liitetiedot
9	Kiinteistöomaisuuden arvostus	32	Tuloslaskelman liitetiedot
9	Toiminnan tuloksellisuus ja vakavaraisuus	35	Taseen liitetiedot
9	Omistaja-arvo	42	Muut liitetiedot
10	Toimintatavat	43	Käyttöomaisuusosakkeet
11	Liiketoiminta-alueet	44	Konsernin taloudellinen kehitys
18	Asiakkaat	45	Tunnuslukujen laskentakaavat
19	Ympäristötyö	46	Osakkeet ja osakkeenomistajat
20	Sijoituskiinteistöjen esittely	49	Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle
		49	Tilintarkastuskertomus
		50	Hallinto
		52	Tietoa osakkeenomistajille
		52	Yhteystiedot
		53	Polar 50 vuotta

Arvot

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

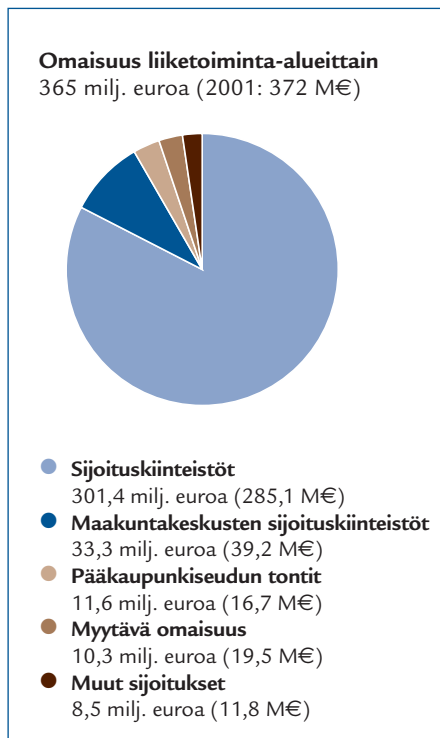
Luotettavuus | Palvelumme ja tuotteemme vastaavat lupauksiamme ja asiakkaidemme odotuksia. Kannamme vastuamme myös ongelmatilanteissa ja korjaamme virheemme.

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.



Polar Kiinteistöt lyhyesti



Toiminnan kuvaus

Polar Kiinteistöt Oyj on toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen keskittyvä pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, jonka päätoiminta-alueena on pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku.

Strategiset toimenpiteet 2002

- Sijoituskiinteistöjen osuus kiinteistöomaisuudesta kasvoi 92 %:iin.
- Muun kiinteistöomaisuuden määrä aleni 30 milj. euroon.
- Yhtiön asettamat taloudelliset tavoitteet ylitettiin:
 - Omavaraisuusaste ylitti 35 %:n tavoitteen ja nousi 42 %:iin.
 - Oman pääoman tuotto ylitti 8 %:n tavoitteen ja nousi 18 %:iin.
 - Nettovuokratuotto ylitti 9 %:n tavoitteen ja nousi 9,5 %:iin.
- Yhtiön kustannusrakenne, henkilöstön määrä ja osaaaminen vastaavat pääliiketoiminnan tarpeita.

Operatiiviset toimenpiteet 2002

- Vuoden lopussa sijoituskiinteistöjen vuokrattavaa pinta-alaa oli yhteensä 264 000 m². Kiinteistöissä toimi yhteensä 620 asiakasta.
- Sijoituskiinteistöistä solmittiin yhteensä 110 uutta vuokrasopimusta, joista saatava vuosivuokra on 3,3 milj. euroa.
- Vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli noin 97 %.
- Polar Kiinteistöt ja Eläke-Fennia tekivät esisopimuksen tilojen vuokraamisesta Stockmann-tavaratalolle Kauppakeskus Jumboon suunnitellusta laajennusosasta.
- Merkittävimmät kiinteistöostot olivat KOy Plaza Forte Vantaalta Aviapolis-alueelta ja KOy Nova Turun Biolaaksosta.
- Vuoden aikana yhtiö investoi yhteensä 21,0 milj. eurolla.
- Kiinteistöomaisuutta myytiin 34,5 milj. eurolla.
- Yhtiö maksoi 39 milj. euron suuruiset oman pääoman ehtoiset pääomalainat.

Tulevaisuus ja tavoitteet

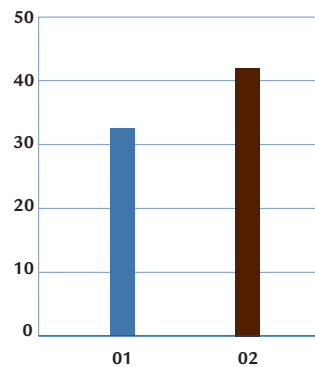
- Yhtiön toiminnan tavoitteena on kannattava kasvu pääliiketoiminta-alueella.
- Uudet tavoitetasot taloudellisille tunnusluvuille vuodesta 2003 ovat:
 - 40 %:n omavaraisuusaste
 - 10 %:n oman pääoman tuotto
 - 9,5 %:n nettovuokratuotto.
- Tulorahoitus käytetään yhtiön arvon kasvattamiseen mm. investoinneilla. Investoinnit suunnataan pääasiassa valmiiden toimitilojen hankintaan ja omistuksessa olevien liikekeskusten laajennukseen.
- Yhtiön tarkoituksena ei ole jakaa osinkoa lähivuosina.

Avainluvut

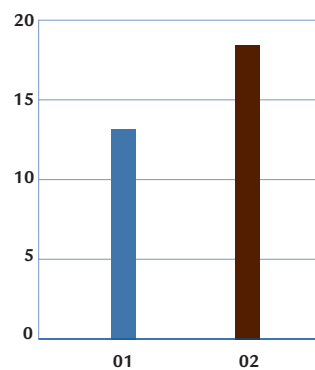
Tunnusluvut	2002	2001
Liikevaihto, M€	61,9	68,9
Operatiivinen käyttökate, M€	41,7	37,8
Tulos ennen satunnaisia eriä, M€	26,1	15,0
Tilikauden tulos, M€	28,9	25,1
Taseen loppusumma, M€	370,3	392,1
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	18,5	13,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	10,2	7,9
Omavaraisuusaste, %	42,1	32,6
Henkilöstön määrä 31.12.	21	27
Osakekohtaiset tunnusluvut	2002	2001
Tulos/osake, €	0,14	0,08
Oma pääoma/osake, €	0,86	0,70
Osakkeen päätöskurssi, €	0,53	0,36
P/E-luku	4	4
Sijoituskiinteistöjen operatiiviset tunnusluvut	2002	2001
Sijoituskiinteistöt, M€	334,7	324,3
Kiinteistöjen nettotuotto, M€	30,4	29,9
Kiinteistöjen nettotuotto, % *	9,5	8,9
Vuokrausaste, %	97,0	96,9

* Laskettu vuodenvaihteen tilanteen nettovuokrista, joista on vähennetty vuokraustoimintaan kohdistettavat muuttuvat kulut.

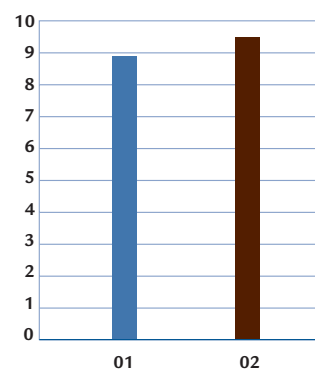
Omavaraisuusaste, 2001–2002, %



Oman pääoman tuotto, 2001–2002, %



Nettovuokratuotto-%, 2001–2002



Erkka Valkila, toimitusjohtaja



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2002 oli epävarman talouskehityksen aikaa. Vaatimattomat kasvuluvut niin USA:ssa kuin Euroopassakin vaikuttivat Suomeen. Vaikka Suomessa talouskasvu oli kuitenkin keskimäärin EU-maita ripeämpää, se jäi alle kahden prosentin. Vallitseva korkotasoa on ollut poikkeuksellisen alhainen. Alhaisella korkotasolla on sinänsä ollut positiivinen vaikutus pääomavaltaisiin yrityksiin, kuten kiinteistösijoitusyrityksiin.

Heikon talouskehityksen seurauksena yritykset ovat olleet varovaisia investoinneissaan ja toimintansa laajentamisessa. Toimistotilamarkkinoille tämä on näkynyt tyhjien tilojen määrän kasvuna tilakysynnän vähennyttinä. Toisaalta toimistojen uudisrakentaminen on vähäistä, mikä osaltaan vakauttaa tilannetta vuokramarkkinoilla. Liiketilojen kysyntä ja tarjonta on tasapainossa yksityisen kulutuksen kasvun ja siitä seuraavan liiketilakysynnän vuoksi. Toimisto- ja liiketilojen vuokrat ovat pääsääntöisesti pysyneet ennallaan, eräillä osa-alueilla ne ovat laskeneet.

Arvopaperimarkkinoilla kiinteistösijoitusala hakee edelleen sijoittajien kiinnostusta. Yritysten markkina-arvot alittavat substanssiarvot ja osakkeen aliarvostus heikentää mahdollisuuksia lisäpääoman saantiin. Sijoittajien mielenkiinnon ja toimialan uskottavuuden lisäämiseksi kiinteistösijoitusyritykset ovat lisänneet talousinformaation läpinäkyvyyttä ja toiminnan avoimuutta. Työtä alan aliarvostuksen korjaamiseksi on jatkettava, mikä edellyttää yrityksiltä avointa viestintää strategiastaan ja sen toteutumisesta.

Polar Kiinteistöjen kurssikehitys on ollut positiivista, sillä kahdessa vuodessa Polar Kiinteistöjen osakekurssi on noussut noin 170 %. Oma pääoma tuotti viime vuonna

18 %, mutta silti osakkeiden markkina-arvo oli noin 35 % alle substanssiarvon. Lisäksi sijoituskiinteistöjemme arvo ylittää tehdyn ulkopuolisen arvion mukaan tasearvon edellisvuotta enemmän.

Polar Kiinteistöillä on hyvät toimintaedellytykset

Vuonna 2002 saavutimme vankan taloudellisen aseman. Ylitimme asettamamme taloudelliset tavoitteet, jotka olivat 35 %:n omavaraisuusaste, 8 %:n oman pääoman tuotto ja 9 %:n vuokratuotto. Tavoitteiden ylittäminen onnistui määrätietoisella strategian noudattamisella yrityksen kaikilla liiketoiminta-alueilla. Uusi liiketoimintarakenteemme mahdollisti tehokkaamman toiminnan sekä avoimemman ja selkeämmän informaation antamisen. Henkilöstön määrä ja osaaminen vastaavat pääliiketoimintaamme ja tulevaisuuden haasteita. Sijoituskiinteistöjen osuus taseesta on kasvanut edelleen tekemillämme investoinneilla ja myynneillä. Vuokrausaste pysyi korkeana, eikä tyhjen tilojen määrän odoteta kasvavan kuluvana vuonnakaan. Vuokratuotot kasvoivat ja nettovuokratuotto nousi hyvälle 9,5 %:n tasolle.

Toteutuneet 42 %:n omavaraisuusaste ja 18 %:n oman pääoman tuotto luovat hyvät toimintaedellytykset tulevaisuutta ajatellen. Kyseisille tunnusluville olemme asettaneet uudet tavoitetasot, jotka antavat selkeät puitteet kannattavalle kasvulle. Hyvän kehityksen jatkuminen edellyttää tiukkoja investointikriteereitä ja niissä pysyttäytymistä.

Menestyksenkäs kiinteistösijoitustoiminta edellyttää sekä strategian mukaista että asiakkaan tarpeisiin soveltuvaa kiinteistökantaa. Uudistamme ja kehitämme toimitiloja

saavuttaaksemme niiltä vaadittavan tason ja asiakastytyväisyyden. Työ on jatkuvaa vuoropuhelua asiakkaan ja kiinteistön omistajan välillä. Asiakastytyväisyys mittaa osaamisemme, jonka haluamme kehittyvän jatkuvasti.

Oman kymmenvuotisen polarilaisuuden nyt päättyessä siirtyessäni Sato-Yhtymä Oyj:n palvelukseen on tullut aika kiittää näistä monivaiheisista yhteistyön vuosista. Haluan kiittää hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä pitkäjänteisestä työstä menestyvän kiinteistösijoitusyhtiön rakentamisessa. Kiitän erityisesti henkilöstöä hyvästä yhteistyöstä ja tuloksellisesta toiminnasta.

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

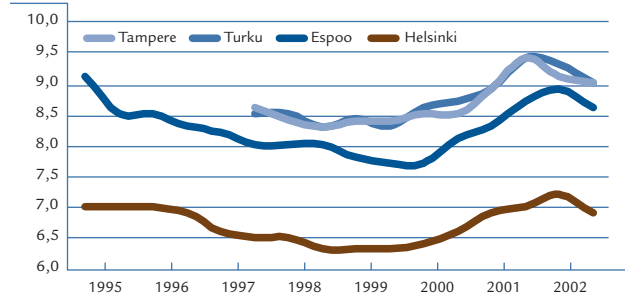
Toimintaympäristön kuvaus

Suomen talous kääntyi vuoden 2002 alkupuoliskolla varovaiseen kasvuun viennin ja yksityisen kulutuksen tukemana ja sen odotetaan vahvistuvan kuluvaan vuoden aikana. Edellytyksenä tähän pidetään kuitenkin maailmantalouden elpymistä ennusteiden mukaisesti. Inflaatio on pysynyt alle kahdessa prosentissa ja ennusteiden mukaan taso säilyy aina vuoteen 2004 saakka. Korkotaso on alhainen ja kuluttajien ostovoima on kasvanut tasaisesti. Kansantaloudessa on kuitenkin edelleen epävarmuutta ja investointihalukkuus on vähäistä.

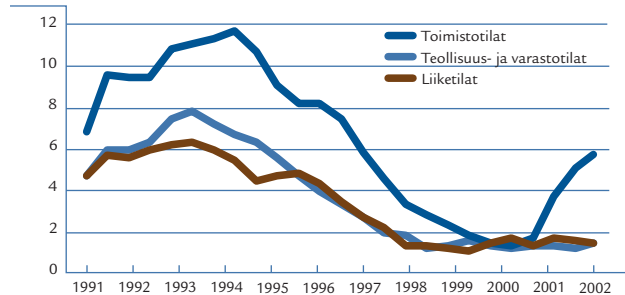
Kehitys Suomen toimitilamarkkinoilla on jakautunut; Pääsääntöisesti tilanne on pysynyt hyvänä, mutta joillakin markkinoiden osa-alueilla vuokratasot ovat laskeneet ja vajaakäyttöasteet lisääntyneet. Toimistotilojen vajaakäyttöaste on noussut alalle normaalin viiden prosentin tasolle. Yritykset ovat varovaisia toimitilalaajenuksissaan. Uudisrakentaminen on vähäistä, eikä vajaakäyttöä kasvattavaa uutta tilaa ole valmistumassa markkinoille myöskään kuluvaan vuonna. Liiketilöiden kysyntä on pysynyt hyvänä ostovoiman tasaisena jatkuneen kasvun ansiosta. Toimisto- ja liiketilöiden vuokratasojen odotetaan pysyvän ennallaan.

Sijoittajien nettotuottovaatimukset ovat olleet vuoden 2001 nousun jälkeen ennallaan epävarmojen vuokra-markkinoiden vuoksi alhaisesta korkotasosta huolimatta.

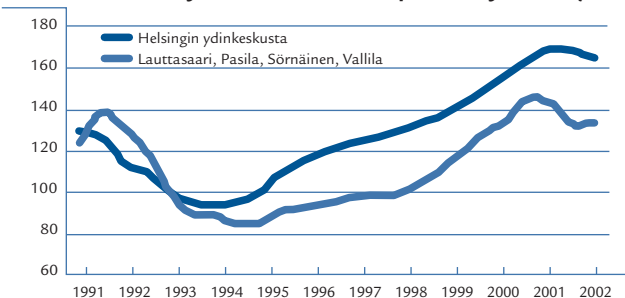
Nettotuottovaatimukset eri kaupungeissa, toimistot, %



Toimitilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



Toimistotilojen vuokraindeksien pistelukujen kehitys



Lähteet: KTI Kiinteistötieto Oy, Catella Kiinteistökonkultointi Oy

Polar Kiinteistöt vuonna 2002

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

Kiinteistöomaisuus

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden määrä vuoden 2002 lopussa oli 365 milj. euroa. Sijoituskiinteistöomaisuuden, Sijoituskiinteistöjen ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen, osuutta on määrätietoisesti lisätty ja niiden määrä oli 335 milj. euroa (324 milj. €) eli 92 % (87 %) koko kiinteistöomaisuudesta. Sijoituskiinteistöjä oli 39 (39) ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 264 000 m². Toimistotiloja on 169 000 m² ja liiketiloja 95 000 m². Sijoituskiinteistöistä saadut bruttovuokratuotot olivat 39,2 milj. euroa (40,9 milj. €) ja nettovuokratuotot 30,4 milj. euroa (29,9 milj. €), mikä antoi 9,5 %:n (8,9 %) tuoton niiden tasearvolle. Kiinteistöomaisuutta muilla liiketoiminta-alueilla oli vuoden vaihteessa yhteensä 30 milj. euroa (48 milj. €), joka on 18 milj. euroa vähemmän kuin edellisvuoden lopussa.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Tasearvoltaan 335 milj. euron sijoituskiinteistöt arvioitiin auktorisoidulla arvioitsijalla vuoden lopussa. Arvion mukaan sijoituskiinteistöjen markkina-arvo ylittää tasearvon 14 milj. eurolla.

Toiminnan tuloksellisuus ja vakavaraisuus

Vuoden 2002 tulos ennen satunnaisia eriä oli 26,1 milj. euroa (15,0 milj. €). Vuokraustoiminnan tulos oli 13,5 milj. euroa (8,2 milj. €). Myyntien sekä muiden liiketoiminta-alueiden kuin sijoituskiinteistöjen tulokset olivat yhteensä 12,6 milj. euroa (6,8 milj. €). Satunnaisten erien, 2,8 milj. euroa, jälkeen tulos oli 28,9 milj. euroa (25,0 milj. €). Sijoitetun pääoman tuotto nousi 10,2 %:iin (7,9 %) ja oman pääoman tuotto 18,5 %:iin (13,2 %). Omavaraisuusaste nousi 42,1 %:iin (32,6 %).

Omistaja-arvo

Polar Kiinteistöt on jatkanut toimenpiteitä omistaja-arvon kasvattamiseksi. Yhtiön tavoitteena on kannattava kasvu asetetut tunnuslukutavoitteet huomioiden. Yhtiö jatkaa toiminnan suuntaamista pääliiketoiminta-alueelle. Muiden liiketoiminta-alueiden osuutta vähennetään ja niistä on tarkoitus irtautua muutaman vuoden tähtäimellä.

Yhtiön tarkoituksena on käyttää tulorahoitus yhtiön arvon kasvattamiseen mm. investoinneilla. Investoinnit suunnataan pääasiassa valmiiden toimistotilojen hankintaan ja omistuksessa olevien liikekeskusten laajennuksiin.

Yhtiöllä on verotuksessa käyttämättömiä tappioita noin 300 milj. euroa. Laskennallista verosaatavaa ei ole kirjattu taseeseen. Yhtiön tarkoituksena ei ole jakaa osinkoja lähivuosina. Edellä sanottu merkitsee sitä, että yhtiö ei maksa tuloveroa lähivuosina.

Osakepääoman alentamisesta seuranneen voitonjakokiellon päätyttyä vuonna 2004 yhtiöllä on tarkoituksena ostaa omia osakkeitaan markkinatilanteen sen salliessa.

Tunnuslukutavoitteet

Tunnuslukutavoitteet tarkistettiin ja uudet tavoitetasot ovat:

- 40 %:n omavaraisuusaste
- 10 %:n oman pääoman tuotto
- 9,5 %:n nettovuokratuotto.



KOy Pakkalan Kartanonkoski 3

Toimintatavat

Vuokraus

Sijoituskiinteistöille on laadittu kiinteistökohtaiset vuokrausstrategiat, joissa on määritelty tavoitteet halutulle liikeidealle, vuokratasolle ja sopimusten pituudelle. Nämä ohjaavat käytännön toimenpiteitä kiinteistötasolla ja vähentävät vuokraustoimintaan liittyviä riskejä. Tilat vuokrataan oman henkilöstön sekä pitkäaikaisten välittäjäkumppanien yhteistyönä.

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitotoiminta tähtää sijoituskiinteistöjemme arvon nostamiseen. Ylläpitoinvestoinnit tehdään pitkän tähtäimen investointisuunnitelman mukaisesti, ja ne ajoitetaan pääsääntöisesti merkittävien vuokralaismuutostöiden yhteyteen. Investoinnit suunnitellaan ja toteutetaan sekä merkittävimmät kiinteistöhoitoon liittyvät palvelut tarjotaan vakiintuneiden, osaavien yhteistyökumppaneiden kanssa. Käytössämme oleva Kiinteistöhoitoon sopimusmalli on onnistunut järjestelmä kiinteistöjem-

me hoidon selkeyttäjänsä, hoitotavoitteiden asettajana, työn onnistumisen mittaajana ja asiakastyytyvyyden lisääjänä.

Investoinnit

Polar Kiinteistöjen investoinnit ja hankinnat kohdistetaan Sijoituskiinteistöt-liiketoiminta-alueelle. Investointikohteet ovat pääasiassa valmiita kehityspotentiaalia omaavia kiinteistöjä, joihin on saatavissa lisäarvoa omilla kehittämis- ja vuokraustoimenpiteillä. Uudisrakentamisinvestoinnit toteutetaan omille tonteille ja omistuksessa olevien kiinteistöjen laajentamisiin. Investointien tulee saavuttaa asetetun tavoitteen mukainen 9,5 %:n nettovuokratuotto.

Myyntit

Sijoituskiinteistöt-liiketoiminta-alueen kiinteistöt on tarkoitettu pitkäaikaiseen omistukseen. Kiinteistöjä voidaan myydä sijoitussalkun rakenteen kehittämiseksi markkinatilanne huomioiden. Muista liiketoiminta-alueista luovutaan muutaman vuoden aikana kullekin vahvistetun strategian mukaisesti.

TULOS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN, M€						
	Sijoitus- kiinteistöt	Maakunta- keskusten sijoituskiint.	Pääkaupun- kiseudun tontit	Myytävä omaisuus	Muut sijoitukset	Yhteensä
Vuosi 2002						
Omaisuuuden myynti	-	5,1	8,7	16,3	4,3	34,5
Liikevaihto	33,7	5,6	7,4	10,9	4,4	62,0
Käyttökate	23,7	2,6	5,1	6,2	4,2	41,7
Poistot	-4,1	-0,7	0,0	0,0	-0,2	-5,0
Arvonalennukset	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	19,7	1,9	5,1	6,2	4,0	36,8
Tulos ennen satunn. eriä	12,0	0,9	4,2	5,4	3,6	26,1
Myyntien tulosvaikutus	-	-0,6				
Vuokraustoiminnan tulos	12,0	1,5				
Vuosi 2001						
Omaisuuuden myynti	41,8	6,7	4,0	7,2	1,4	61,2
Liikevaihto	35,2	5,7	4,1	15,1	8,8	68,9
Käyttökate	29,1	3,2	-0,6	4,6	1,5	37,8
Poistot	-4,0	-0,8	0,0	-0,1	-0,1	-5,0
Arvonalennukset	-	-	-1,1	-	-1,2	-2,3
Liikevoitto	24,0	2,3	-0,6	3,4	1,4	30,5
Tulos ennen satunn. eriä	13,0	0,9	-2,4	2,4	1,1	15,0
Myyntien tulosvaikutus	5,7	0,0				
Vuokraustoiminnan tulos	7,3	0,9				

Liiketoiminta-alueet

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat toimisto- ja liikelakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun keskustoissa. Pääkaupunkiseudulla on kiinteistöjä 25, Tampereella ja Turussa yhteensä kolme. Vuoden 2002 aikana hankittiin lisää kolme kiinteistöä. Pinta-alaltaan toimitiloja on 206 000 m², josta toimistotiloja on 150 000 m² ja liike-tiloja 56 000 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on yhteensä 301,4 milj. euroa (285,1 milj. €). Liiketoiminta-alueen vuokraustoiminnan tulos oli 12,0 milj. euroa (7,3 milj. €) ja kokonaistulos 12,0 milj. euroa (13,0 milj. €).

Vuokraus

Nettovuokratuotot olivat 26,7 milj. euroa (25,2 milj. €), mikä antoi 9,3 %:n (8,8 %) tuoton kiinteistöjen tasearvolle. Kiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden päättyessä 99,0 % ja taloudellinen vuokrausaste 99,1 %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saadun vuokran prosen-

tuaalista osuutta vuokrattujen neliöiden vuokran ja tyhjänä olevien neliöiden arvioidun vuokran yhteismäärästä.

Uusia vuokrasopimuksia solmittiin 58 kpl ja jatkovuokrasopimuksia 27 kpl yhteensä 19 700 m²:n tiloista. Merkittävämpiä vuoden aikana solmittuja sopimuksia olivat Espossa KOy Niittylänpolku 16:sta solmitut vuokrasopimukset Genera Oy:n kanssa n. 1 400 m²:n toimistotiloista ja Peek Traffic Oy:n kanssa n. 1 100 m² toimistotiloista, Asoasunnot Oy:n kanssa solmittu vuokrasopimus 700 m²:n tiloista KOy Satomalmissa Helsingissä ja Roche Oy:n sopimus 570 m²:n tiloista KOy Sinimäentie 10:ssä Espossa. Manhattan Steak Housen kanssa allekirjoitettiin sopimus Tampereen Koskikeskuksessa 390 m²:n liiketiloista.



KOy Vilhonkatu 5

Investoinnit ja hankinnat

Vuoden 2002 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ostettiin 340 m² toimistotilat Helsingissä KOy Satomalmista. Polar Kiinteistöjen omistusosuus kohteessa nousi 88 %:iin ja 4 080 m²:iin.

Toisella neljänneksellä hankittiin Turun Biolaakso Oy:ltä huoneistoalaltaan 1 753 m²:n suuruisen KOy Nova, jonka tilat on vuokrattu Novatreat Oy:lle. KOy Nova sijaitsee Turun Biolaakson alueella, joka tarjoaa korkealaatuisia toimisto- ja tuotekehitystiloja biotekniikka-alan yrityksille.

Kolmannella vuosineljänneksellä ostettiin 207 m²:n toimistotilat Helsingissä KOy Pasilanraitio 5:ssä, jossa Polar Kiinteistöjen omistusosuus nousi 80 %:iin. Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy:n osakkeiden myynnin yhteydessä ostettiin siltä Helsingin Malmilla sijaitseva 4 000 m²:n toimisto- ja varastokiinteistö KOy Teerikukonkuja 5, jonka tilat on vuokrattu Maersk Logistics Finland Oy:lle.

Vuoden lopussa Polar Kiinteistöt osti NCC Finland Oy:ltä KOy Plaza Forten, jolla on Vantaalla Aviapolis-alueella kesällä 2002 valmistunut 6 069 m²:n suuruisen toimistorakennus. Kiinteistön vuokrausaste oli vuoden lopussa noin 70 %.

Investoinnit ja hankinnat Sijoituskiinteistöt -liiketoiminta-alueella olivat kokonaisuudessaan 20,0 milj. euroa (15,0 milj. €).

Kehityshankkeet

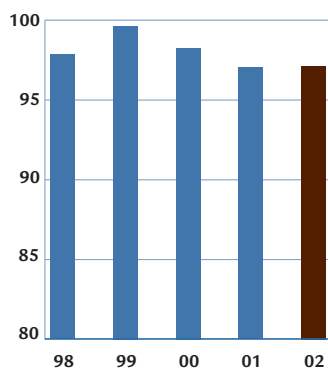
Vantaalla sijaitsevan kauppakeskus Jumbon laajennushankkeen suunnittelu käynnistyi vuoden 2002 alussa. Laajennushankkeen arvo on noin 80 milj. euroa, josta Polar Kiinteistöjen osuus on 60 %. Jumbon II-vaiheen pinta-ala on noin 30 000 m². Laajennuksen valmistuttua kauppakeskuksen pinta-ala on noin 85 000 m² ja autopaikkoja 3 600.

Elokuussa 2002 allekirjoitettiin esisopimus 11 000 m²:n tilojen vuokraamisesta Stockmann-tavaratalolle Jumbon II-vaiheesta. Varsinainen investointipäätös hankkeen toteuttamisesta tehdään vuoden 2003 aikana, jolloin laajennusosan arvioidaan valmistuvan vuonna 2005.

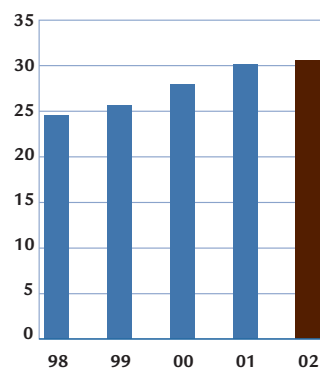
Myynnit

Katsauskaudella ei Sijoituskiinteistöissä tapahtunut myyntejä.

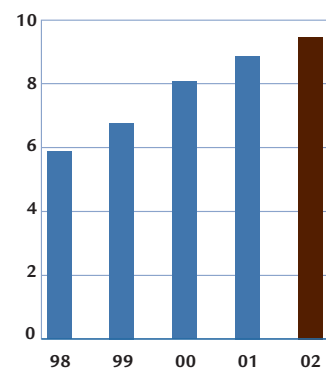
Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste 1998–2002, %



Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotot 1998–2002, M€



Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-%, 1998–2002



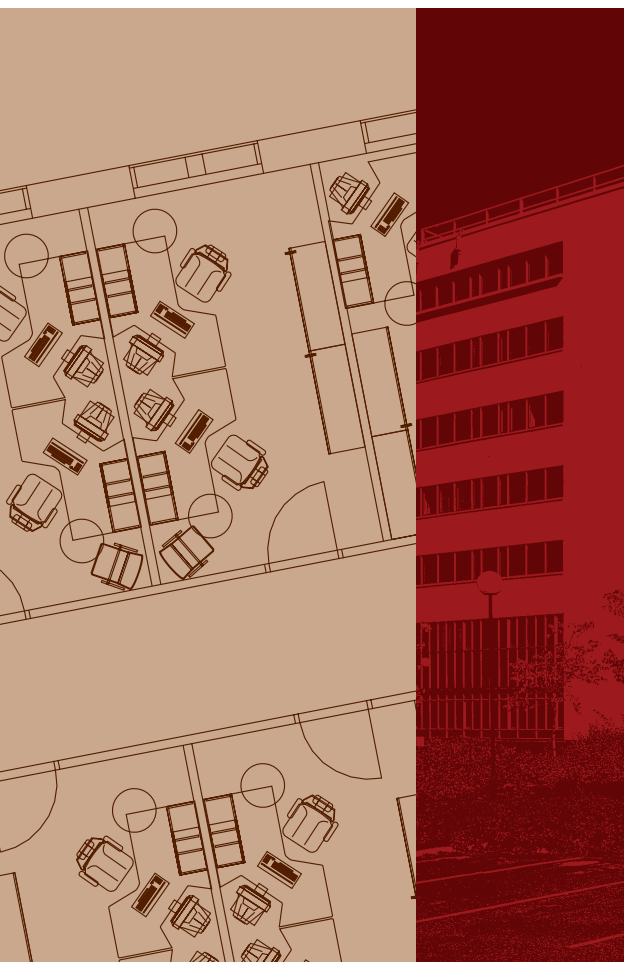
Kertyneet vuokratuotot, joista on vähennetty vuokraustoiminnan muuttuvat kulut.

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

SIOITUSKIINTEISTÖJEN JA MAAKUNTAKESKUSTEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN AVAINLUVUT 1.1.2003

	Kirjanpitoarvo M€	%	Huoneisto-ala m ²	Vuokrausaste %	Nettovuokrat M€ *)	%	Nettotuotto %
Toimistotilat	193,4	64	150 202	97,2	17,6	62	9,1
Liiketilat	108,0	36	55 830	100,0	10,6	38	9,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	301,4	100	206 032	98,0	28,2	100	9,4
Toimistotilat	8,7	26	19 019	80,2	1,0	27	10,9
Liiketilat	24,5	74	38 908	92,4	2,6	73	10,7
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt, yhteensä	33,3	100	57 927	88,4	3,6	100	10,7
Toimistotilat	202,1	60	169 221	95,3	18,6	58	9,2
Liiketilat	132,5	40	94 738	96,9	13,2	42	10,0
Kaikki sijoituskiinteistöt, yhteensä	334,7	100	263 959	95,9	31,8	100	9,5

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



KOy Pakkalan Kartanonkoski 3



Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja pinta-alaltaan yhteensä 58 000 m². Kiinteistöjä on yhteensä 11. Vuoden aikana kohteita myytiin kolme. Kiinteistöjen velaton tasearvo on 33,3 milj. euroa (39,2 milj. €).

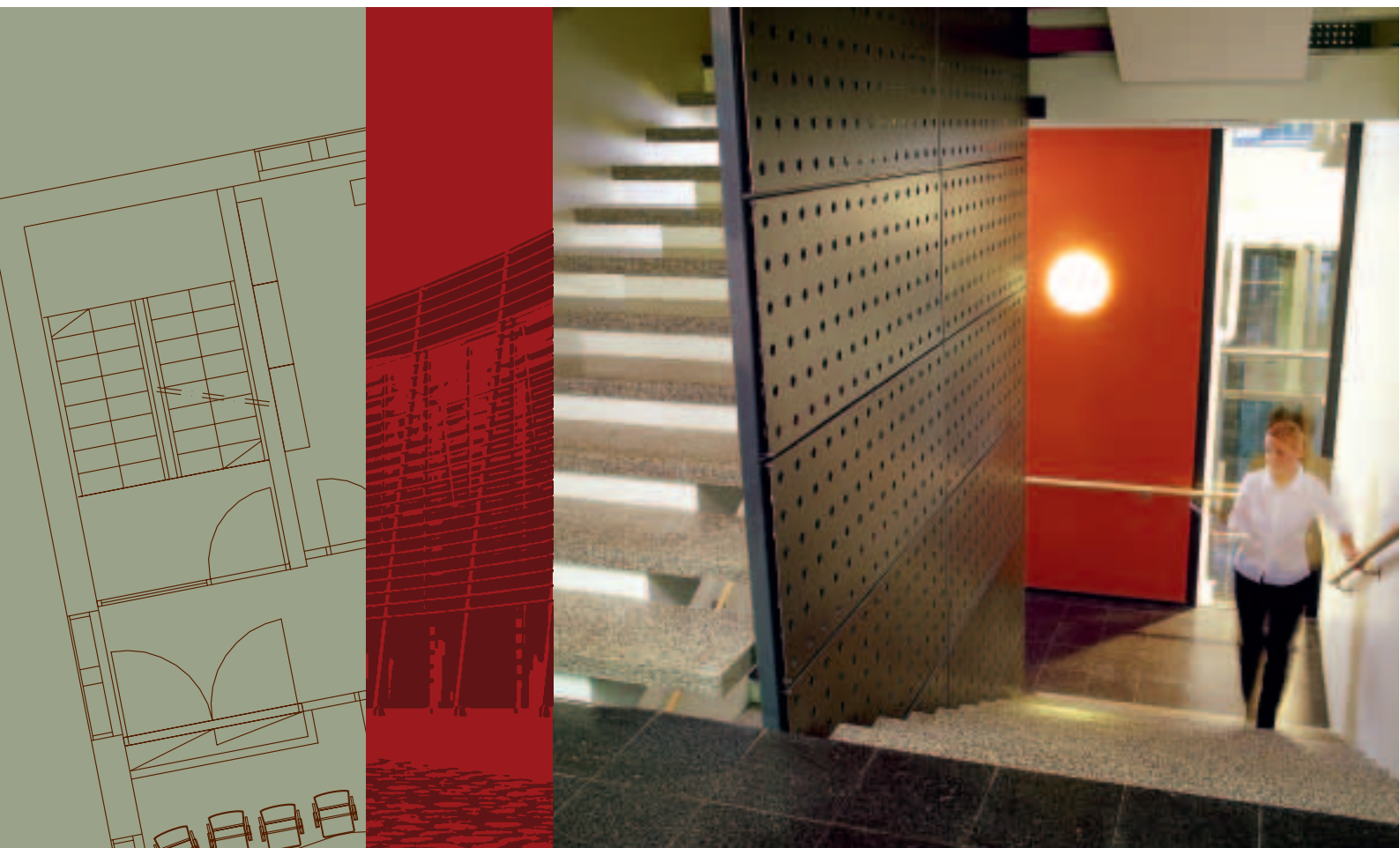
Vuokraustoiminnan tulos oli 1,5 milj.euroa (0,9 milj. €) ja myyntien tulosvaikutus oli -0,6 milj. euroa (0,0 milj. €). Liiketoiminta-alueen tulos oli 0,9 milj. euroa (0,9 milj. €).

Nettovuokratuotto oli 3,7 milj. euroa (4,0 milj. €), mikä antaa 10,3 %:n (10,1 %) tuoton niiden tasearvolle. Tilojen vuokrausaste vuoden päättyessä oli 88,4 % ja taloudellinen vuokrausaste 91,8 %.

Uusia ja jatkovuokrasopimuksia solmittiin 25 kpl yhteensä 4 400 m²:n tiloista. Merkittävimpiä vuokrasopimuksia olivat Seinäjoen Torikeskuksessa Jysk Oy:n 1 170 m²:n ja Geracap Oy:n 650 m²:n liiketiloista solmitut sopimukset.

SIJOITUSKIINTEISTÖT				
	Omistus, %	Sijainti	Huoneistoala, m ²	Kirjanpitoarvo, M€
Sijoituskiinteistöt				
Toimistotilat				
Vallilan yhtiöt ¹⁾	100	Helsinki	34 798	42,9
KOy Vilhonkatu 5	100	Helsinki	5 766	15,3
Munkkiniemen liiketalo	100	Helsinki	6 706	12,3
KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	Helsinki	6 465	9,3
KOy Kutomotie 6	100	Helsinki	7 697	6,6
KOy Pasilanraito 5	80	Helsinki	5 787	6,2
KOy Vuorikatu 20	100	Helsinki	6 740	5,9
KOy Vanha Talvitie 11	100	Helsinki	6 667	5,5
KOy Satomalmi	88	Helsinki	4 081	4,1
KOy Malmin Kauppatie 8	100	Helsinki	4 739	3,5
KOy Kornetintie 6	100	Helsinki	3 265	3,5
KOy Teerikukonkuja 5	100	Helsinki	4 090	2,2
KOy Niittylänpolku 16	100	Helsinki	2 950	2,2
Kamppi Parkki Oy		Helsinki		0,5
KOy Tapiontuuli	100	Espoo	6 940	10,2
KOy Sinimäentie 10	77	Espoo	9 702	9,7
KOy Kilon Helmi	100	Espoo	3 757	6,8
KOy Kilon Timantti	100	Espoo	4 035	6,6
KOy Scifin Alfa	100	Espoo	5 326	5,9
KOy Lastupolku	100	Espoo	1 199	1,0
KOy Plaza Forte	100	Vantaa	6 069	13,9
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	Vantaa	7 755	10,3
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	Vantaa	3 311	6,3
KOy Nova	100	Turku	2 358	2,7
Toimistotilat yhteensä			150 202	193,4
Liiketilat				
KOy Vantaanportin Liikekeskus	21	Vantaa	11 515	19,9
KOy Sisustaja	100	Vantaa	15 866	15,8
Tampereen Koskikeskus ¹⁾	60	Tampere	17 438	45,2
KOy Kivikukkaro	100	Turku	11 011	27,0
Liiketilat yhteensä			55 830	108,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä			206 032	301,4
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt				
Toimistotilat				
KOy F-Medi	22	Tampere	2 826	3,3
KOy Pitkänsillankatu 1-3	100	Kokkola	6 740	2,6
KOy Kuopion Satama 4	100	Kuopio	5 761	1,4
KOy Turun Kalevantie 25	100	Turku	2 735	0,8
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	Järvenpää	957	0,7
Toimistotilat yhteensä			19 019	8,7
Liiketilat				
Seinäjoen Torikeskus ¹⁾	93	Seinäjoki	11 698	7,3
KOy Hollolan Ostospaikka	100	Hollola	5 442	6,3
Valkeakosken Koskikara ¹⁾	55	Valkeakoski	5 898	4,9
KOy Lentäjantie 17-19	100	Lappeenranta	7 600	3,3
KOy Jämsän Forum	54	Jämsä	2 665	1,6
KOy Viinikan Kauppakeskus	100	Tampere	5 605	1,1
Liiketilat yhteensä			38 908	24,5
Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt yhteensä			57 927	33,3
Sijoituskiinteistöt yhteensä			263 959	334,7

¹⁾ omistus useassa kiinteistöyhtiössä



KOy Pakkalan Kartanonkoski 12

Vuoden aikana myytiin 2 266 m²:n toimisto- ja liiketilat Jyväskylän Väinönkeskuksesta, KOy Hatanpään Valtatie 44:n 3 600 m²:n liiketilakiinteistö Tampereella sekä pinta-alaltaan 2 665 m²:n suuruinen KOy Hollolan Liikekeskus. Myynnit olivat yhteensä 5,0 milj. euroa.

Pääkaupunkiseudun tontit

Pääkaupunkiseudun tontit ovat toimistotilatontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja maa-alueita. Toimistotilatontit, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 60 000 k-m², sijaitsevat Vantaalla ja Espoossa. Ne on tarkoitus käyttää uusinvestointeihin tai myydä. Asuntorakentamiseen tarkoitettut maa-alueet sijaitsevat Kirkkonummien Sarfvikissa ja Espoon Histassa. Ne on tarkoitus myydä kaavoituksen edistyttyä.

Tontteja myytiin vuonna 2002 yhteensä 8,7 milj. eurola. Merkittävimmät myynnit olivat Vantaan Kaivoksen ja Helsingin Malmin asuntorakentamiseen tarkoitettut alueet sekä toimistotontti Vantaanportin alueelta. Liiketoiminta-alueen tulos oli 4,2 milj. euroa (-2,4 milj. €).

Tonttien tasearvo vuoden lopussa oli 11,6 milj. euroa (16,7 milj. €).

Myytävä omaisuus

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Omaisuutta myytiin tilivuoden aikana 13 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 5,4 milj. euroa (2,4 milj. €). Myytävän omaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 10,3 milj. euroa (19,5 milj. €).

Muut sijoitukset

Yhtiön Muita sijoituksia on yhteensä 8,5 milj. euroa (11,8 milj. €). Kotimaisten 1,7 milj. euron sijoituksiin kuuluu mm. yhden prosentin omistusosuus kiinteistösijoitusyhtiö Citycon Oyj:n osakkeista. Vuonna 2002 yhtiö myi 50 %:n omistuksensa Suomen Kiinteistökehitys SKK Oy:stä. Ulkomaisten sijoitusten tasearvo on 6,8 milj. euroa. Ulkomaaisista sijoituksista on vuoden lopulla tehdyllä kaupalla myyty yhtiöt, joilla on omistuksia Kyproksella. Liiketoiminta-alueen tulos oli 3,6 milj. euroa (1,1 milj. €).

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TONTIT			
	Sijainti	Rak.oikeus k-m ²	Kp-arvo M€
Toimitilatontit			
Liikerakennustontit			
KOy Kalustaja, Varisto	Vantaa	9 650	3,8
Jumbon laajennus	Vantaa	18 000	2,2
Toimistorakennustontit			
Vantaanportin yrityspuisto	Vantaa	17 800	0,7
Kilon alue*	Espoo	17 100	2,6
Yhteensä			9,3
*Osin kaavoituksen alla			
		Pinta-ala Ha	Kp-arvo M€
Kaavoitettavat, Asuntorakennus- maa-alueet			
Hista	Espoo	102,0	1,1
Sarfvik	Kirkkonummi	14,1	0,4
Muut			0,8
Yhteensä			2,3
Pääkaupunkiseudun tontit yhteensä, M€			11,6

MYYTÄVÄ OMAISUUS	
	Kirjanpitoarvo, M€
Toimitilat	5,1
Tontit	4,1
Muu omaisuus	1,0
Yhteensä	10,3



Kauppakeskus Jumbo

Asiakkaat

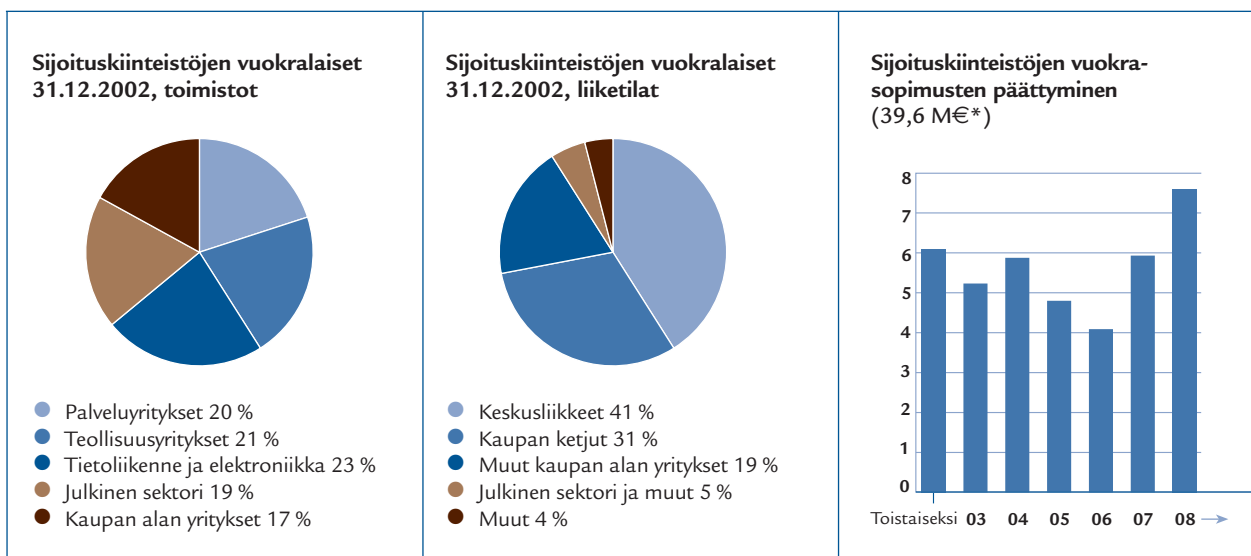
Polar Kiinteistöillä on toimitiloissaan 620 asiakasta ja solmittuja vuokrasopimuksia on 860. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia oli vuoden 2002 lopussa 5,7 milj. euron ja vuoden 2003 lopussa päättyviä 5,2 milj. euron arvosta. Merkittävimpiä asiakkaita ovat mm. Segafredo Zanetti Finland Oy, SOK Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Espoon Verotoimisto, Kotimaisten Kielten Tutkimuskeskus, Oy Radiolinja Ab, Elisa Solutions Oy, Sonera Oyj, Kesko Oyj, Seppälä Oy ja Lindex Oy. Suurimman asiakkaan osuus vuotuisista vuokratuotoista on 18 % ja viiden suurimman 35 %. Suurimman yksittäisen vuokrasopimuksen osuus on 6 % ja viiden suurimman yksittäisen vuokrasopimuksen 25 % vuokratuotoista. Asiakasrakenne on toimialajakaumaltaan tasapainoinen.

Asiakastytyväisyys

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistösijoitustoiminnan yksi kulmakivistä on asiakkaiden tyytyväisyys sekä toimitiloihinsa että vuokranantajaansa. Asiakkaan toiveita ja tar-

peita mahdollisimman hyvin palveleva toimitila on sekä asiakkaan että vuokranantajan etujen mukaista. Avoin keskusteluyhteys ja jatkuva kanssakäyminen asiakkaidemme kanssa ovat tärkeitä elementtejä, joiden avulla voimme löytää ratkaisut asiakkaidemme muuttuviin tarpeisiin. Vuokorausaste kiinteistöissämme on säilynyt vuoden 2002 aikana korkeana, vaikka kiinteistöjen vajaakäyttöasteet ovat samaan aikaan yleisesti nousseet. Tämä on merkki asiakkaidemme tyytyväisyydestä toimitiloja ja osaamistamme kohtaan.

Olemme mittauttaneet asiakkaidemme tyytyväisyyttä jo useana vuotena asiakastytyväisyystutkimuksin. KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry:n toteuttamassa vuoden 2002 kyselyssä palauteprosentti oli 80 %. Kyselyn tulos osoitti asiakkaiden luottamuksen meihin ja tyytyväisyyden osaamisemme säilyneen hyvänä. Kyselystä saatu palaute on toimintamme kehittämisen kannalta arvokasta. On haaste säilyttää asiakkaidemme luottamus ja parantaa asiakaspalvelua edelleen.



*Vuotuisen vuokratuoton päättyminen

Ympäristötyö

Ympäristötyössä tärkein vuoden 2002 teema oli kiinteistöjen energiankulutuksen optimointi. Kaikissa kiinteistöisämme voidaan energiankulutusta seurata reaaliaikaisesti, jolloin mahdolliset ongelmatilanteet voidaan huomata ja korjata nopeasti. Kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimus KRESSiin liittymisen myötä on tavoitteenamme ollut pitää energiankulutus keskimääräistä vähäisempänä muihin alan sopimusosapuoliin verrattuna. Tähän tavoitteeseen liittyen käynnistimme katsauskaudella kiinteistöjen energiakatselmustoiminnan. Puolet kiinteistökannastamme katselmoitiin vuoden 2002 loppuun mennessä ja työ jatkuu siten, että kaikki sijoituskiinteistömme on katselmoitu kuluvan vuoden loppuun mennessä. Ensimmäiset energiasäästöinvestoinnit toteutettiin tilikauden lopussa.

Ympäristöpolitiikka

Polar Kiinteistöjen ympäristöpolitiikan tavoitteena on toimia yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kestävästä 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 säästämällä 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 sopimuskumppaneitamme vähentämään omia ympäristövaikutuksiaan.
4. Korostamme energiatehokkuutta ja elinkaaritalousuutta uudisrakentamisen ja peruskorjausten toteutuksessa.

Kiinteistöluettelo, Sijoituskiinteistöt

TOIMISTOTILAT



Vallilan Yhtiöt | Satamaradankatu 1, 00510 Helsinki

Helsingin Vallilassa sijaitseva monikäyttöinen rakennus muodostaa n. 35 000 m²:n laajuisen kokonaisuuden, josta 14 000 m² on peruskorjattu toimistokäyttöön. Tilat ovat pääosin SOK:n, Soneran ja Segafredo Zanettin käytössä.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 34 798 m²
Valmistumisvuosi 1930 – 1940, osittainen peruskorjaus 1999 – 2001
Omistusosuus 100 %



Vilhonkatu 5 KOy | Vilhonkatu 5, 00100 Helsinki

Arvokiinteistö Vilhonkatu 5 sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin rautatieaseman läheisyydessä Radisson SAS Plaza Hotelin vieressä. Kiinteistön liiketiloista jalankulkijat pääsevät sisäteitse Kaisaniemen metroasemalle.

Rakennustyyppi Liike- ja toimistorakennus
Huoneistoala 5 766 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistusosuus 100 %



Munkkiniemen Puistotie 25 | Munkkiniemen puistotie 25, 00330 Helsinki

Edustava kiinteistö sijaitsee hyvien yhteyksien päässä näkyvällä paikalla. Kiinteistön sisätilat on uudistettu täysin vastaamaan tämän päivän tarpeita. Kiinteistössä toimii mm. Deloitte & Touche.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 706 m²
Valmistumisvuosi 1973, osittainen peruskorjaus 1997 – 1999
Omistusosuus 100 %



Sörnäisten Rantatie 25 KOy | Sörnäisten rantatie 25, 00500 Helsinki

Sörnäisten rantatie 25:n toimistorakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn sisäantuväylän varrella kehittyvällä Sörnäisten alueella. Rakennus jakautuu toimisto- ja varasto-osiin ja katutason näyttelytilaan. Kiinteistössä on 100 autopaikkaa pihalla ja autohallissa.

Rakennustyyppi Toimisto- ja varastorakennus
Huoneistoala 6 465 m²
Valmistumisvuosi 1961, 1985
Omistusosuus 100 %



Kutomotie 6 KOy | Kutomotie 6, 00380 Helsinki

Kutomotie 6 sijaitsee Helsingin Pitäjänmäessä ja muodostuu kahdesta rakennuksesta: kadunpuoleisesta toimisto-osasta ja sisäpihan tuotannollisesta osasta. Rakennuksien tilat ovat monikäyttöiset ja soveltuvat usealle toimialalle.

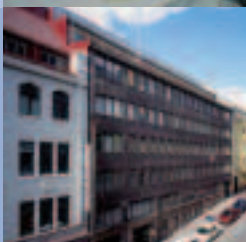
Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennukset
Huoneistoala 7 697 m²
Valmistumisvuosi 1946, 1966
Omistusosuus 100 %



Pasilanraitio 5 KOy | Pasilanraitio 5, 00240 Helsinki

Pasilanraitio 5 sijaitsee Länsi-Pasilassa rautatieaseman läheisyydessä kysytyllä ja toimivalla toimistoalueella. Mm. Intrum Justitia ja Polar Kiinteistöt toimivat tässä rakennuksessa. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikerakennus
Huoneistoala 7 680 m²
Valmistumisvuosi 1984
Omistusosuus 80 % / 5 787 m²



Helsingin Vuorikatu 20 KOy | Vuorikatu 20, 00100 Helsinki

Vuorikatu 20 sijaitsee Helsingin keskustassa Kaisaniemen metroaseman ja rautatieaseman läheisyydessä. Rakennus on kokonaan Helsingin Yliopiston käytössä.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 740 m²
Valmistumisvuosi 1964, peruskorjaus 1972
Omistusosuus 100 %



Vanha Talvitie 11 KOy | Vanha talvitie 11, 00580 Helsinki

Hermannissa sijaitseva Vanha Talvitie 11:sta on erinomaiset liikenne-yhteydet. Kiinteistö muodostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Arkkitehtonisesti upea vanha osa (v. 1919) on nelikerroksinen ja uusi osa (v.1991) kuusikerroksinen. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus
Huoneistoala 6 667 m²
Valmistumisvuosi 1919, 1991
Omistusosuus 100 %



Satomalmi KOy | Malminkaari 5, 00700 Helsinki

Satomalmin viisikerroksinen toimistorakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Malmin keskustassa ja se soveltuu monentyyppisiin toimistotilaratkaisuihin.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 4 831 m²
Valmistumisvuosi 1989
Omistusosuus 88 % / 4 081 m²



Malmin Kauppatie 8 KOy | Malmin kauppatie 8, 00380 Helsinki

Nelikerroksinen kiinteistö sijaitsee Malmin keskustassa, näkyvällä paikalla aseman tuntumassa. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla. Kiinteistö on vuokrattu kokonaan Elisa Solutions Oy:lle.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 4 739 m²
Valmistumisvuosi 1987
Omistusosuus 100 %



Kornetintie 6 KOy | Kornetintie 6, 00380 Helsinki

Kornetintie 6 sijaitsee Helsingin Pitäjänmäessä. Kolmikerroksinen rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla. Rakennus on kunnostettu sisätiloiltaan nykyaikaisiksi toimistotiloiksi.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 3 265 m²
Valmistumisvuosi 1966, 1985,
osittainen peruskorjaus 1998
Omistusosuus 100 %



Teerikukonkuja KOy | Teerikukonkuja 5, 00700 Helsinki

Teerikukonkujan varasto- ja toimistorakennus sijaitsee logistisesti keskeisellä paikalla Helsingin Malmilla. Korkea varastotila monipuolisine lastauslaitteineen sekä 2. kerroksen toimistotilat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Varasto- ja toimistorakennus
Huoneistoala 4 090 m²
Valmistumisvuosi 1986
Omistusosuus 100 %



Niittylänpolku 16 KOy | Niittylänpolku 16, 00620 Helsinki

Niittylänpolku 16 on monikäyttöinen kaksikerroksinen toimisto- ja varastorakennus Helsingin Metsälässä. Rakennus sijaitsee Tuusulan ja Hämeenlinnan moottoriteiden tuntumassa.

Rakennustyyppi Toimisto-, tuotanto- ja varastorakennus
Huoneistoala 2 950 m²
Valmistumisvuosi 1988
Omistusosuus 100 %



Tapiointuuli KOy | Itätuulentie 1, 02100 Espoo

Tapiointuuli sijaitsee Tapiolan ydinkeskustassa Itätuulentie 1:ssä. Kiinteistö on teknikaltaan uudistettu. Nelikerroksisen toimistorakennuksen pääkäyttäjänä on Espoon verotoimisto.

Rakennustyyppi Toimistorakennus
Huoneistoala 6 940 m²
Valmistumisvuosi 1977, peruskorjaus 1999
Omistusosuus 100 %

Kiinteistöluettelo, Sijoituskiinteistöt



Sinimäentie 10 KOY | Sinimäentie 10, 02630 Espoo

Arkkitehtonisesti kaunis Sinimäentie 10 sijaitsee Espoon Sinimäessä näkyvällä paikalla Turun moottoritien vieressä. Seitsenkerroksinen rakennus tarjoaa monipuolisia tilaratkaisuja yrityksille.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus

Huoneistoala 12 600 m²

Valmistumisvuosi 1989

Omistusosuus 77 % / 9 702 m²



Kilon Helmi KOY | Kutojantie 11, 02630 Espoo

Kilon Helmi sijaitsee Kutojantiellä Espoon Kilossa. Alue on vilkas työpaikkakeskittymä hyvien liikenneyhteyksien varrella Kehä II:n ja Turunväylän solmukohdassa. Kilon Helmi on laadukas ja nykyaikainen viisikerroksinen toimistorakennus.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 3 757 m²

Valmistumisvuosi 1991

Omistusosuus 100 %



Kilon Timantti KOY | Kutojantie 7, 02630 Espoo

Kilon Timantti muodostaa peilikuvan Kilon Helmelle. Suunnittelun laajennusosan kanssa nämä toimistorakennukset muodostavat laajan 15 000 m²:n toimitilakokonaisuuden yrityksille.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 4 035 m²

Valmistumisvuosi 1991

Omistusosuus 100 %



Scifin Alfa KOY | Piispantilankuja 4, 02240 Espoo

Arkkitehtonisesti edustava Scifin Alfa sijaitsee näkyvästi Länsiväylän varrella Espoon Piispanylässä. Scifin Alfa on nykyaikainen kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka suunnitteluratkaisut mahdollistavat joustavat tilat yritysten erilaisiin tarpeisiin. Rakennus on vuokrattu kokonaan Radiolinja Oy:lle.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 5 326 m²

Valmistumisvuosi 1991

Omistusosuus 100 %



Lastupolku KOY | Nikkarinkuja 5, 02600 Espoo

KOY Lastupolku sijaitsee Leppävaaran aluekeskuksessa Kehä I:n ja Leppävaaran rautatieaseman tarjoamien hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Rakennus soveltuu hyvin erilaisille pientoimistoille.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 1 199 m²

Valmistumisvuosi 1992

Omistusosuus 100 %



Plaza Forte KOY | Äyritie 12, 01510 Vantaa

Vuonna 2002 valmistunut Plaza Forte on yksi Airport Plaza Business Parkin kolmesta toimistorakennuksesta. Kiinteistö sijaitsee Vantaan Aviapoliksen ytimessä, lentokentän välittömässä läheisyydessä. Myös muut liikenneyhteydet Forteen ovat erinomaiset ja Business Parkissa on asiakkaiden käytettävissä monipuoliset palvelut.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 6 069 m²

Valmistumisvuosi 2002

Omistusosuus 100 %



Pakkalan Kartanonkoski 3 KOY | Pakkalankuja 6, 01510 Vantaa

Pakkalan Kartanonkoski sijaitsee Vantaanportin yrityspuistossa Kauppakeskus Jumbon vieressä. Vuonna 1992 valmistuneessa pääkonttoritason rakennuksessa on kuusi toimistokerrosta. Helsinki-Vantaan lentoaseman seutu on yksi pääkaupunkiseudun kehittyvimmistä ja tärkeimmistä työaika-alueista.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 7 755 m²

Valmistumisvuosi 1992

Omistusosuus 100 %



Pakkalan Kartanonkoski 12 KOy | Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa

Pakkalan Kartanonkoski 12 muodostaa yhdessä Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen kanssa ympäristöalan keskittymän Leijän. Ympäristöalan osaamiskeskuksen veturina on mm. aurinkoenergia-yritys Naps Systems. Valmistuneen ensimmäisen vaiheen 3311:n toimistoneiön lisäksi suunnitteilla on toisen vaiheen laajennustilat.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 3 311 m²

Valmistumisvuosi 2001

Omistususuus 100 %



Nova KOy | Biolinja 2, 20750 Turku

Kaksikerroksinen KOy Nova sijaitsee Lausteen kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Turun keskustasta itään. Alueelle toteutetaan Turun Biolaakso -niminen alue, joka tarjoaa korkealaatuisia tuotanto- ja tuotekehitystiljoja biotekniikka-alan yrityksille. KOy Nova on ensimmäinen Biolaaksoon valmistunut toimitilarakennus. Kiinteistö sijaitsee Turun kaupungilta vuokratulla tontilla.

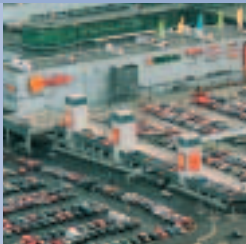
Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus

Huoneistoala 2 358 m²

Valmistumisvuosi 2001

Omistususuus 100 %

LIIKETILAT



Kauppakeskus Jumbo | Vantaanportinkatu 3, 01510 Vantaa

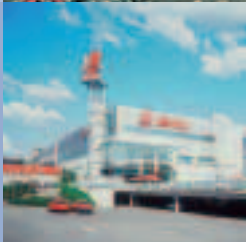
Kauppakeskus Jumbo sijaitsee Vantaanportissa Kehä III:n vieressä. Liikkeitä kaksikerroksisessa kauppakeskuksessa on noin 60, liiketilaa yhteensä 53 000 m². Autopaikkoja on 3200, joista puolet on katettu. Jumbossa on ankkuriliikkeitä kaksi hypermarketia. Erikoisliikkeiden lisäksi tarjolla on lukuisia oheispalveluita. Viihtyisässä ja valoissa kauppakeskuksessa on sekä lapsiperheiden että liikuntaesteisten helppo liikkua.

Rakennustyyppi Kauppakeskus

Huoneistoala 53 795 m²

Valmistumisvuosi 1999

Omistususuus 21 % / 11 515 m²



Sisustaja KOy | Martinkyläntie 48, 01720 Vantaa

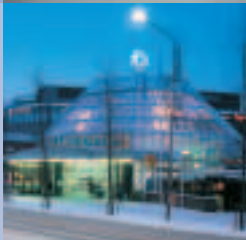
Sisustustavaratalo Anttila Kodin Ykkönen sijaitsee Vantaan Varistossa Kehä III:n varrella laajassa sisustusliikkeiden keskittymässä. Tontti mahdollistaa liiketilojen laajentamisen n. 10 000 m²:llä.

Rakennustyyppi Tavaratalo

Huoneistoala 15 866 m²

Valmistumisvuosi 1992

Omistususuus 100 %



Tampereen Koskikeskus | Hatanpään Valtatie 1, Koskikeskus, 33100 Tampere

Koskikeskus on Tampereen talousalueen monipuolisin kauppakeskus kaupungin keskustassa. Nelikerroksisessa Koskikeskuksessa on noin 100 erikoisliikettä, lukuisia ravintoloita ja lääkäriasema.

Rakennustyyppi Kauppakeskus

Huoneistoala 28 790 m²

Valmistumisvuosi 1988

Omistususuus 60 % / 17 438 m²



Kivikukkaro KOy | Yliopistonkatu 29 b, 20100 Turku

Kivikukkaro sijaitsee Turun keskustassa kauppatorin ja Hansakorttelin läheisyydessä. Kiinteistö on peruskorjattu vuoden 2000 aikana tavaratalokäyttöön. Kivikukkarossa on neljä liiketilakerrosta, toimistotilaa ylimmässä kerroksessa ja paikoitustilaa uudessa pysäköintitalossa 220 autolle.

Rakennustyyppi Tavaratalo

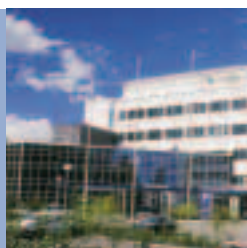
Huoneistoala 11 011 m²

Valmistumisvuosi 1975, peruskorjaus 2000

Omistususuus 100 %

Kiinteistöluettelo, Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt

TOIMISTOTILAT



F-Medi KOy | Lenkkeilijänkatu 6, 33520 Tampere

Tampereen Yliopistollisen keskussairaalan yhteyteen rakennettu kiinteistö, joka palvelee lääketieteen ja terveydenhuollon parissa toimivia yrityksiä. Kiinteistö on osa kehittyvää terveydenhuoltoalan keskittymää.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 11 808 m²

Valmistumisvuosi 1994

Omistusosuus 22 % / 2 826 m²



Pitkäsillankatu 1 – 3 KOy | Pitkäsillankatu 1 – 3, 67100 Kokkola

Vanhasta nahkatehtaasta nykyaikaiseksi toimistotaloksi peruskorjattu kiinteistö sijaitsee aivan Kokkolan keskustassa. Päävuokralaisena ovat Chydenius-instituutti ja AIM Automation Oy.

Rakennustyyppi Toimistorakennus

Huoneistoala 6 740 m²

Valmistumisvuosi 1887, peruskorjattu vuosina 1990 ja 1998

Omistusosuus 100 %



Kuopion Satama KOy | Minna Canthinkatu 4, 70100 Kuopio

Kiinteistö sijaitsee Kuopion keskustan ruutukaava-alueella Kallaveden rannalla. Rakennus edustaa 1930-luvun arkkitehtuuria. Katutasossa on pääosin pienimuotoista tuotantotoimintaa, ylemmät kerrokset ovat toimistotilaa.

Rakennustyyppi Toimisto- ja tuotantorakennus

Huoneistoala 5 761 m²

Valmistumisvuosi 1940, osittainen peruskorjaus 1985

Omistusosuus 100 %



Turun Kalevantie 25 KOy | Kalevantie 25, 20520 Turku

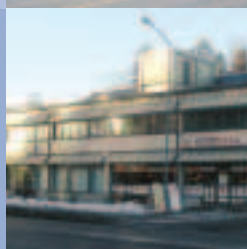
Kalevantien toimisto- ja liikeyrakennus sijaitsee Turku Science Parkin alueella, Kupittaaan aseman ja teknologiakeskuksen läheisyydessä parin kilometrin päässä Turun keskustasta. Rakennuksen pääkäyttäjä on Innotrac Oy. Kiinteistö sijaitsee Turun kaupungilta vuokratulla tontilla.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikeyrakennus

Huoneistoala 2 735 m²

Valmistumisvuosi 1982, laajennus 1986

Omistusosuus 100 %



Järvenpään Helsinginportti KOy | Helsingintie 44, 04430 Järvenpää

Järvenpään Helsinginportti sijaitsee lähellä Järvenpään keskustaa Lahden moottoritien tuntumassa. Kiinteistö soveltuu hyvin yhdelle tai usealle käyttäjälle.

Rakennustyyppi Toimisto- ja liikeyrakennus

Huoneistoala 957 m²

Valmistumisvuosi 1991

Omistusosuus 100 %

LIIKETILAT



Seinäjoen Torikeskus | Kauppatori 1–3, 60100 Seinäjoki

Seinäjoen Torikeskus on monipuolinen kauppakeskus Seinäjoen keskustassa Hotelli Vaakunan vieressä. Kolmessa kerroksessa palvelee yli kolmekymmentä erikoisliikettä, ravintolaa ja kahvilaa. Lisäksi keskuksen yhteydessä toimii Yrityspalvelukeskus.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 13 030 m²
Valmistumisvuosi 1992
Omistusosuus 93 %/11 698 m²



Hollolan Ostospaikka KOy, Kompassi | Kansankatu 8, 15870 Hollola

Kompassi on viihtyisä Hollolan kuntakeskuksessa sijaitseva kauppakeskus. Kompassin kahdessa kerroksessa toimii yli 20 liikettä ja ankkurina on suuri päivittäistavaraliike. Liiketilaa on 4 700 m² ja toimistotilaa 800 m². Kompassin 300 lämmintä autopaikkaa ovat omassa autohallissa.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 5 442 m²
Valmistumisvuosi 1993
Omistusosuus 100 %



Valkeakosken Koskikara | Valtakatu 9 – 11, 37600 Valkeakoski

Kauppakeskus sijaitsee Valkeakosken ydinkeskustassa torin laidalla. Nelikerroksisessa Koskikarassa toimii 40 erikoistavaraliikettä sekä päivittäistavarakauppa.

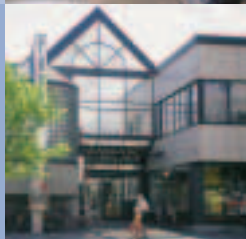
Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 10 483 m²
Valmistumisvuosi 1993
Omistusosuus 55 % / 5 898 m²



Lentäjätie 17 – 19 KOy | Lentäjätie 17 – 19, 53600 Lappeenranta

Lentäjätien liikerakennus sijaitsee Lappeenrannan keskustan läheisyydessä lentokentän tuntumassa. Rakennuksessa toimii Keskon noutotukku ja muita tilaa tarvitsevia liikkeitä. Samassa korttelissa ovat myös Prisma ja kauppakeskus Tapuli.

Rakennustyyppi Liikerakennus
Huoneistoala 7 600 m²
Valmistumisvuosi 1948
Omistusosuus 100 %



Jämsän Forum KOy | Keskuskatu 2, 42100 Jämsä

Kauppakeskus Jämsän Forum sijaitsee kaupungin keskustassa torin laidalla. Jämsän Forumissa on suuri päivittäistavaraliike, noin 15 erikoisliikettä ja ravintola.

Rakennustyyppi Kauppakeskus
Huoneistoala 4 607 m²
Valmistumisvuosi 1989
Omistusosuus 54 % / 2 665 m²



Viinikan Kauppakeskus KOy | Viinikankatu 45, 33800 Tampere

Kiinteistö on vuokrattuna väliaikaisesti varastotilaksi, ja se sijaitsee kehittyvällä alueella Tampereen keskustan tuntumassa. Kiinteistön tilat ovat muutettavissa liikekäyttöön.

Rakennustyyppi Varastorakennus
Huoneistoala 5 605 m²
Valmistumisvuosi Useassa osassa 1950-luvulta lähtien, peruskorjaus 1984
Omistusosuus 100 %

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

Liikevaihto, kannattavuus ja taloudellinen asema

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

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

Sijoituskiinteistöjen ja Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotot vuonna 2002 olivat 30,4 milj. euroa (29,9 milj. €), mikä antoi 9,5 %:n (8,9 %) tuoton kiinteis-

tökannalle. Konsernin investoinnit ja hankinnat katsauskaudella olivat yhteensä 21,0 milj. euroa (15,0 milj. €) ja myynnit 34,5 milj. euroa (59,9 milj. €).

Liiketoiminta-alueet

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat toimisto- ja liiketilakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun keskustoissa. Pääkaupunkiseudulla on kiinteistöjä 25, Tampereella ja Turussa yhteensä kolme. Vuoden 2002 aikana hankittiin lisää kolme kiinteistöä. Pinta-alaltaan toimitiloja on 206 000 m², josta toimitiloja on 150 000 m² ja liiketiloja 56 000 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on yhteensä 301,4 milj. euroa (285,1 milj. €).

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

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt

Maakuntakeskusten sijoituskiinteistöt ovat maakuntakeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja pinta-alaltaan yhteensä 58 000 m². Kiinteistöjen velaton tasearvo on 33,3 milj. euroa (39,2 milj. €).

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

Pääkaupunkiseudun tontit

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

Myytävä omaisuus

Myytävä omaisuus -liiketoiminta-alue käsittää toimitiloja, tontteja ja muuta omaisuutta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Myytävän omaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 10,3 milj. euroa (19,5 milj. €). Omaisuutta myytiin tilivuoden aikana 13 milj. eurolla. Liiketoiminta-alueen tulos oli 5,4 milj. euroa (2,4 milj. €).

Muut sijoitukset

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

Rahoitus

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

Konsernin likidit varat olivat katsauskauden lopussa 2,0 milj. euroa

(6,3 milj. €). Nettorahoituskulut olivat -10,7 milj.euroa (-15,5 milj. €).

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

Pakolliset varaukset

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

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

Osakepääoma

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

Osakkeet ja osakkaat

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

Sisäpiirirekisterin 30.12.2002 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän määräysvallansa olevat omistivat yhteensä 202 240 osaketta. Yhtiö noudattaa

Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Yhtiö omisti 139 931 omia osakkeitaan. Polar Kiinteistöillä oli katsauskauden lopussa yhteensä 4 956 osakkeenomistajaa.

Hallitus ja tilintarkastajat

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

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

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

Johto ja henkilöstö

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

Johdon optiot

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

Valtuutukset

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

Näkymät

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

Osingonjako

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

Hallituksen esitys antivaltuutukseksi

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

Tuloslaskelma

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

Tase

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

Rahoituslaskelma

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

Tilinpäätöksen liitetiedot

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää Polar Kiinteistöt Oyj:n lisäksi ne pysyvissä vastaavissa olevat tytäryhtiöt, joissa omistettujen osakkeiden perusteella emoyhtiö suoraan tai välillisesti käyttää yli 50 prosentin äänivaltaa. Yli 50 prosenttisesti omistettujen keskinäisten kiinteistö-osaakehtiöiden osalta konsernitilinpäätökseen sisältyy konsernin hallinto-oikeuden mukainen osuus kiinteistöyhtiön varoista ja veloista. Ulkomaiseen toimintaan liittyvien tytäryhtiöiden yhdistely on toteutettu pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyrittäjinä 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 liike-tapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet ja sisäinen voitonjako. Keskinäinen osakeomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmän mukaan. Osakkeiden hankintamenon ollessa tytäryhtiön hankintahetken omaa pääomaa suurempi syntyy konserniaktiivaa. Konserniaktiiva kohdennetaan niihin konserniyhtiön omaisuus- ja velkaeriin, joista konserniaktiivan katsotaan johtuvan. Pysyviin vastaaviin kohdennettu konserniaktiiva poistetaan kyseisten omaisuuserien poistosuunnitelman mukaisesti.

Osakkuusyrittäykset yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Osuus osakkuusyrittysten tuloksesta esitetään omalla eräänään tuloslaskelmassa ennen liiketoiminnan muita tuottoja.

Muutokset konsernirakenteessa

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

Vertailukelpoisuus edelliseen vuoteen

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

Tuloutusperiaatteet

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

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetään muun muassa pysyvien vastaavien myyntikatteet.

Eläkekulut ja henkilöstön eläketurva

Eläkemenot kirjataan kuluksi suoriteperiaatteen mukaisesti. Eläketurva mahdollisista 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 arvioitun 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 erotus on esitetty erillisyyhtiön tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistotaseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

Korjaus- ja perusparannusmenot

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

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

Vaihto-omaisuus

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

Rahoitusomaisuus

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

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Johdannaisopimukset

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

Korko-optioiden käypä arvo määritetään ulkopuolisten laskemien markkinaarvojen perusteella.

Tuloslaskelman liitetiedot

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

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

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen käyttöiän perusteella seuraavasti:

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

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

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

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	0,1	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	1,1	2,4
Muilta	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	1,2	2,5
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	0,2	0,2	1,3	2,6
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	0,8	0,9	1,5	0,8
Rahoitustuotot yhteensä	1,0	1,1	2,8	3,4
Muut rahoituskulut				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0,2	-0,9	0,2	-0,9
Muut	-	-	-0,9	0,7
	0,2	-0,9	-0,7	-0,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-1,5	-2,7
Muulle	-11,9	-15,7	-11,5	-15,2
	-11,9	-15,7	-13,0	-17,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-10,7	-15,5	-10,8	-14,6
Erään korko- ja rahoitustuotot sisältyy kurssivoittoja	0,2	0,0	1,1	0,0
6. Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset tuotot				
Saadut konserniavustukset	-	-	2,9	7,5
Pakollisten varausten purku	2,8	-	2,8	-
Myydyn rakennustoiminnan lisäkauppahinta	-	6,6	-	-
Vaihtovelkakirjalainan järjestely	-	4,8	-	4,8
Ulkomaisesta toiminnasta saatu korvaus	-	0,6	-	0,6
Satunnaiset kulut				
Ulkomaisten saamisten arvonalennus	-	-2,0	-	-2,0
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä	2,8	10,0	5,8	10,9
7. Pakollisten varausten muutoksen vaikutus tuloslaskelmaan				
Pakollisten varausten lisäykset ja sellaiset vähennykset, jotka aiheutuivat aikaisemmin arvioidun menon pienenemisestä, on kirjattu tulosvaikutteisesti.				
8. Välittömät verot				
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1	0,0	0,2
	0,0	0,1	0,0	0,2

Taseen liitetiedot

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
9. Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	2,5	2,4	0,0	0,0
Lisäykset tilikaudella	0,2	0,1	-	0,0
Vähennykset tilikaudella	-0,0	-0,1	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	2,6	2,5	0,0	0,0
Kertyneet suunnitelmapoistot	-	-0,0	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,6	2,5	0,0	0,0
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	12,6	14,8	11,5	13,5
Lisäykset tilikaudella	0,4	3,7	0,4	3,7
Vähennykset tilikaudella	-1,1	-5,9	-1,0	-5,7
Hankintameno 31.12.	11,9	12,6	11,0	11,5
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,9	-7,6	-7,4	-7,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,0	5,0	3,6	4,4
Aineettomat hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	15,0	17,2	11,6	13,6
Lisäykset	0,6	3,8	0,4	3,7
Vähennykset tilikaudella	-1,2	-6,0	-1,0	-5,7
Hankintameno 31.12.	14,5	15,0	11,0	11,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-7,9	-7,6	-7,4	-7,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	6,6	7,4	3,6	4,4
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	78,2	92,6	5,6	5,1
Lisäykset tilikaudella	2,6	2,3	-	1,2
Vähennykset tilikaudella	-0,3	-16,7	-	-0,7
Hankintameno 31.12.	80,4	78,2	5,6	5,6
Kertyneet suunnitelmapoistot	-11,4	-11,4	-0,9	-0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	69,0	66,8	4,7	4,7
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	280,5	338,2	13,4	13,9
Lisäykset tilikaudella	14,7	30,8	-	-
Vähennykset tilikaudella	-7,2	-88,5	-	-0,5
Hankintameno 31.12.	288,0	280,5	13,4	13,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-65,0	-61,8	-5,2	-5,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	223,1	218,8	8,1	8,3
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	20,9	23,1	8,4	8,3
Lisäykset tilikaudella	3,7	0,9	0,1	0,3
Vähennykset tilikaudella	-0,4	-3,1	-0,2	-0,2
Hankintameno 31.12.	24,3	20,9	8,3	8,4
Kertyneet suunnitelmapoistot	-13,8	-14,3	-7,8	-7,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	10,5	6,6	0,5	0,6
Aineelliset hyödykkeet yhteensä				
Hankintameno 1.1.	379,7	454,0	27,3	27,3
Lisäykset tilikaudella	21,0	34,0	0,1	1,4
Vähennykset tilikaudella	-7,9	-108,4	-0,2	-1,4
Hankintameno 31.12.	392,7	379,7	27,3	27,3
Kertyneet suunnitelmapoistot	-90,1	-87,4	-13,9	-13,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	302,6	292,2	13,4	13,6

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Sijoitukset				
Konserniyritykset				
Osakkeet 1.1.	-	-	286,5	290,2
Lisäykset tilikaudella	-	-	9,2	31,3
Vähennykset tilikaudella	-	-	-20,8	-35,1
Osakkeet 31.12.	-	-	275,0	286,5
Lainasaamiset 1.1.	-	-	143,9	163,9
Lisäykset tilikaudella	-	-	15,7	20,5
Vähennykset tilikaudella	-	-	-33,1	-40,5
Lainasaamiset 31.12.	-	-	126,6	143,9
Arvonalennukset 1.1.	-	-	-87,8	-87,8
Lisäykset tilikaudella	-	-	-8,2	-
	-	-	-96,0	-87,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	305,6	342,7
Omistusyhteisyritykset				
Osakkeet 1.1.	23,1	4,2	26,3	7,4
Lisäykset tilikaudella	0,1	19,2	0,1	19,2
Vähennykset tilikaudella	-0,9	-0,3	-0,0	-0,2
Osakkeet 31.12.	22,3	23,1	26,4	26,3
Lainasaamiset 1.1.	1,7	1,7	1,7	1,7
Vähennykset tilikaudella	-1,7	-	-1,7	-
Lainasaamiset 31.12.	-	1,7	-	1,7
Arvonalennukset	0,7	0,7	-3,4	-3,4
	0,7	0,7	-3,4	-3,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,0	25,5	23,0	24,6
Muut sijoitukset				
Osakkeet 1.1.	6,7	23,9	6,5	18,7
Lisäykset tilikaudella	1,8	1,2	0,0	6,3
Vähennykset tilikaudella	-0,1	-18,4	-0,1	-18,4
Osakkeet 31.12.	8,4	6,7	6,5	6,5
Lainasaamiset 1.1.	51,3	121,4	50,0	120,3
Lisäykset tilikaudella	-	6,1	-	6,0
Vähennykset tilikaudella	-36,3	-76,1	-36,3	-76,3
Lainasaamiset 31.12.	15,1	51,3	13,7	50,0
Arvonalennukset	-42,2	-116,1	-42,2	-116,1
Vähennykset tilikaudella	35,3	73,9	35,3	73,9
	-6,9	-42,2	-6,9	-42,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	16,6	15,9	13,3	14,4

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
10. Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset työt	0,8	1,1	0,8	1,1
Maa-alueet ja kiinteistöt	2,4	4,2	1,6	3,2
Osakkeet	8,9	22,1	3,9	14,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	12,1	27,3	6,3	18,2
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	1,4	4,3	1,3	3,6
Lyhytaikaiset lainasaamiset	4,0	6,2	1,0	4,2
Siirtosaamiset	0,5	1,3	0,5	1,1
Muut saamiset	0,5	0,7	0,5	7,8
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6,3	12,4	3,3	16,7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	-	-	0,1	0,0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	-	-	0,0	0,1
Siirtosaamiset	-	-	0,4	0,8
Muut saamiset	-	-	0,2	7,3
	-	-	0,6	8,2
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Myyntisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät oleelliset erät				
Jaksotetut korkotuotot	0,0	0,1	0,4	0,6
Investointien alv-saatava	0,1	0,6	-	-
Muut	0,3	0,5	0,2	0,5
	0,5	1,3	0,5	1,1
Rahalainat yhtiön johdolle				
Yhtiön johdolla tai hallituksen jäsenillä ei ole ollut 31.12.2002 rahalainaa emoyhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.				

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

M€	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
12. Pääomalainat				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat				
Lainoista maksamatta	-	3,8	-	17,0
Vaihdettava pääomalaina				
Lainasta maksamatta	-	35,1	-	40,0
Pääomalainat konserniyhtiöille				
Oman pääoman ehtoiset vaihtovelkakirjalainat	-	-	-	13,2
Vaihdettava pääomalaina	-	-	-	5,0
13. Pakolliset varaukset				
Rakennustoiminnan vastuut	2,9	3,8	0,0	0,3
Kunnallistekniikan varaukset	0,1	0,6	0,1	0,6
Vuokravastuut	3,6	7,5	3,6	7,5
Saastuneiden maiden puhdistamisvaraus	0,6	2,7	0,6	2,7
Asuntorakennuttamisen vastuut	1,0	1,1	1,0	1,1
Tonttien kehityskuluvaraus	-	1,7	-	1,7
Muut pakolliset	-	0,0	-	0,0
Yhteensä	8,2	17,4	5,4	13,9
14. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta.				

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

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

Muut liitetiedot

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

Käyttöomaisuusosakkeet

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

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt

Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %	Yhtiö	Konsernin omistus- osuus, %	Emoyhtiön omistus- osuus, %
Kotimaiset					
Ferenda Oy	100	100	KOy Sinimäentie 10	77	77
Oulun Myllykiinteistöt Oy	100	100	KOy Sisustaja	100	100
Polar-International Oy	100	100	KOy Solartalo 2001	100	100
Polar-Rakennus Oy	100	100	KOy Solartalo 2002	100	100
Polar-Yhtymä Oy	100	100	KOy Solartalo 2003	100	100
Suomen Osakaskiinteistöt Oy	100	100	KOy Solartalo 2004	100	100
KOy Helsingin Vuorikatu 20	100	100	KOy Solartalo 2005	100	100
KOy Hollolan Ostospaikka	100	100	KOy Sörnäisten Rantatie 25	100	100
KOy Jämsän Forum	54	54	KOy Tampereen Hatanpää	100	100
KOy Järvenpään Helsinginportti	100	100	KOy Tampereen Suvantokatu	100	100
KOy Kalustaja	100	100	KOy Tapiontuuli	100	100
KOy Kilometri	100	100	KOy Teerikukonkuja	100	100
KOy Kilon Helmi	100	100	KOy Turun Kalevantie 25	100	100
KOy Kilon Timantti	100	100	KOy Valkeakosken Torikatu 2	100	100
KOy Kivikkukaro	100	100	KOy Vallilan Solar 1	100	100
KOy Kometintie 6	100	100	KOy Vallilan Solar 2	100	100
KOy Kuopion Satama 4	100	100	KOy Vallilan Solar 3	100	100
KOy Kutomotie 6	100	100	KOy Vallilan Solar 4	100	100
KOy Lappenrannan Lentäjätie 17-19	100	100	KOy Vanha Talvitie 11	100	100
KOy Larvalankatu 13	100	100	KOy Vantaanportin Liiketilat	100	100
KOy Lastupolku	100	100	KOy Viinikan Kauppakeskus	100	100
KOy Malmin Kauppatie 8	100	100	KOy Vilhonkatu 5	100	100
KOy Niittylänpolku 16	100	100	KOy Ässäntalo 2001	100	100
KOy Nova	100	100	Ulkomaiset		
KOy Pakkalan Kartanonkoski 3	100	100	International Park Partner Inc.	100	100
KOy Pakkalan Kartanonkoski 12	100	100	Polar Holding Inc.	100	100
KOy Pasilanraitio 5	80	80	Polar Property Development Inc.	100	
KOy Pitkäsillankatu 1-3	100	100	S + T Baurtrading GmbH	100	100
KOy Plaza Forte	100	100			
KOy Satomalmi	88	88			
KOy Scifin Alfa	100	100			
KOy Seinäjoen Kino	90	90			

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

Osuudet omistusyhteisyrityksissä

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

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

Konsernin taloudellinen kehitys

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

*) Vaihtovelkakirjalainojen ja optiolainan laimennusvaikutusta ei ole otettu huomioon

***) Sisäinen osakeomistus eliminoitu

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Tunnuslukuja laskettaessa pääomalainat on luettu vieraaseen pääomaan.

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

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

Osakepääoma

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

Osakkeenomistus

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

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

Osakkeiden vaihto ja kurssikehitys

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

Omistus osakemäärien mukaan 30.12.2002

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

10 suurinta osakkeenomistajaa 30.12.2002

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

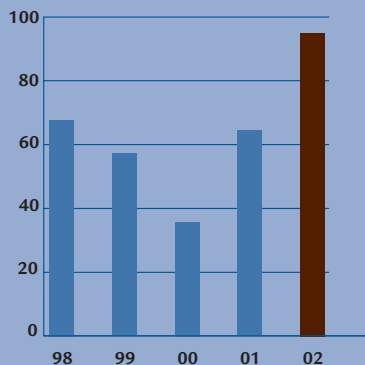
*) Cervuctum Oy:n omistajat ovat: UPM-Kymmene (37,5%), Wärtsilä (37,5%) ja Partek (25%)

Osakkaat ja äänivalta osakasryhmittäin 30.12.2002

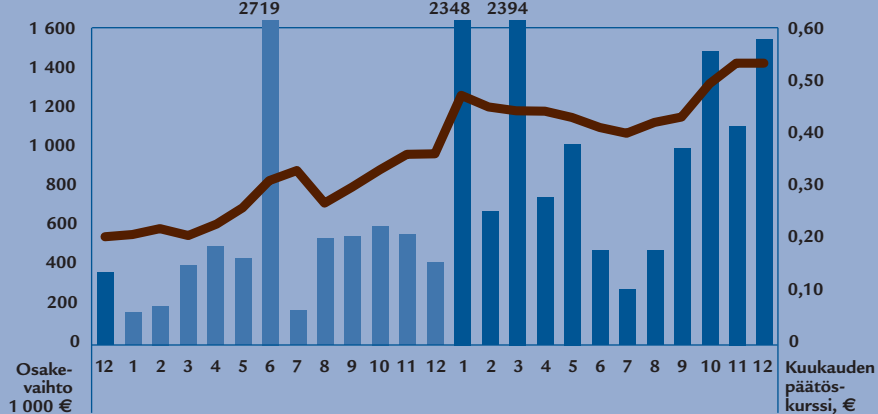
	%
Yritykset*)	56
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	28
Kotitaloudet	13
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	2
Muut	1

*) Hallintarekisteröityjen omistususuudella vähennettynä

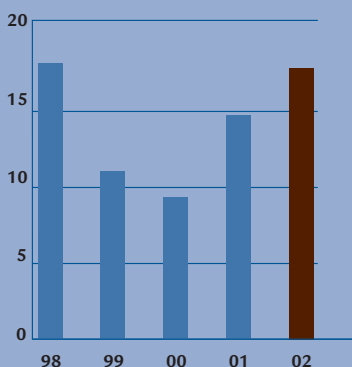
Markkina-arvo 31.12., M€



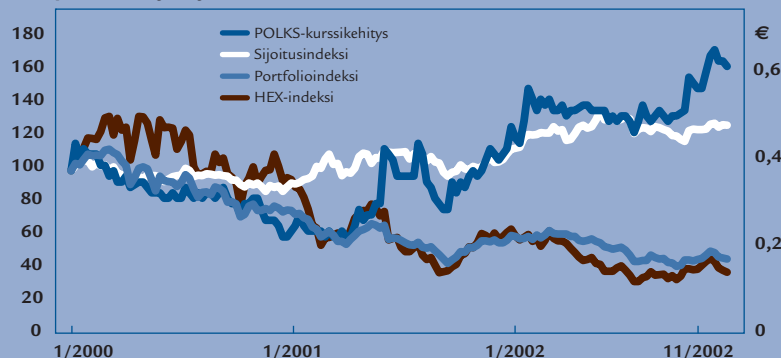
Osakevaihto ja kurssikehitys 12/2000 – 12/2002



Osakevaihto, % koko kannasta



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



Osakepääoman korotukset ja alentamiset 1998 – 2002

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

Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Polar Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

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

Helsingissä 6. helmikuuta 2003

Jan-Henrik Kulp Jukka Salminen
puheenjohtaja varapuheenjohtaja

Kari Heinistö Ari Heiniö

Jorma Laakkonen Raimo Lind

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Polar Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

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

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituk-

sen 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 konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille tarkastamaltani tilivuodelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 17. helmikuuta 2003

Risto Laitinen, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

Hallinto

Hallituksen jäsenet



puheenjohtaja
Jan-Henrik Kulp, s. 1943
diplomiekonomi

UPM-Kymmene Oyj, johtaja
Hallituksessa vuodesta 1996
ja toimikausi päättyy 2003



varapuheenjohtaja
Jukka Salminen, s. 1947
taloustieteiden maisteri

Suomen Osuuskauppojen
Keskuskunnan (SOK) hallinto-
johtaja

Hallituksessa vuodesta 1993
ja toimikausi päättyy 2004



Kari Heinistö, s. 1958
kauppatieteiden maisteri

Partek-konsernin varatoimitus-
johtaja

Hallituksessa vuodesta 1993
ja toimikausi päättyy 2005



Ari Heiniö, s. 1945
varatuomari

Hallituksessa vuodesta 2002
ja toimikausi päättyy 2005



Jorma Laakkonen, s. 1943
varatuomari

Hallituksessa vuodesta 2001
ja toimikausi päättyy 2004



Raimo Lind, s. 1953
kauppatieteiden maisteri

Wärtsilä Oyj Abp:n talous- ja
rahoitusjohtaja

Hallituksessa vuodesta 2001 ja
toimikausi päättyy 2003

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 2002 aikana hallitus kokoontui 18 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.

Johtoryhmän jäsenet



Erkka Valkila, s. 1953
insinööri

Toimitusjohtaja

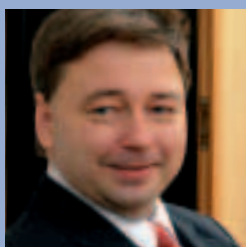
Yhtiön palveluksessa vuodesta
1991



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



Matti Lavikainen, s. 1955
diplomi-insinööri

Johtaja
Vuokraus, hoito ja ylläpito

Yhtiön palveluksessa vuodesta
1989

Konsernin toimitusjohtajana on toiminut Erkka Valkila ja varatoimitusjohtajana Risto Varpula 1.1.1999 alkaen. Valkila jättää tehtävänsä 15.3.2003 siirtyessään Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajaksi.

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 2002 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 30.12.2002 mukaan hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, heidän määräysvallassaan olevat sekä Polar Kiinteistöjen henkilökunta omistivat yhteensä 221 004 osaketta.

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Polar Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 4. maaliskuuta 2003 kello 17.00 alkaen Scandic Marina Congress Centerissä osoitteessa Katajanokanlaituri 6, 00160 Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 21.2.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään Polar Kiinteistöt Oyj:n osakasluetteloon.

Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan tulee ilmoittautua viimeistään 3.3.2003 klo 15.00 mennessä

- yrityksen Internet-sivuilla osoitteessa www.polarkiinteistot.fi tai
- kirjeitse osoitteeseen Polar Kiinteistöt Oyj, Tarja Koistinen, PL 102, 00241 Helsinki tai
- puhelimitse numeroon (09) 8259 2327 tai (09) 8259 2648.

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

Osingonmaksu

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

Taloudelliset julkaisut

Osavuositilikausien julkaisupäivät ovat:

tammi – maaliskuulta	23.4.2003
tammi – kesäkuulta	6.8.2003
tammi – syyskuulta	21.10.2003.

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositilikausukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.polarkiinteistot.fi. Sijoittajainformaatio-osion tilauslomakkeella voi tilata yhtiön tiedotteet toimitettavaksi julkaisuhetkellä henkilökohtaiseen sähköpostiosoitteeseen. Lisätietoja saa osoitteesta anna-maija.hevosmaa@polarkiinteistot.fi.

Yhteystiedot

Polar Kiinteistöt Oyj

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

Käyntiosoite:

Pasilanraitio 5
00240 Helsinki

<http://www.polarkiinteistot.fi>

sähköposti: etunimi.sukunimi@polarkiinteistot.fi

Tampere

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

Polar 50 vuotta

1952	Rakennus- ja Insinööritoimisto Yrjö Karjalainen Oy perustettiin.	1993	Polar-Yhtymän ja sen kotimaisten tytäryhtiöiden yrityssaneerausmenettely alkoi vuonna 1993.
1960-luku	Aluerakentaminen alkoi. Omistuspohja laajeni ja yritysnimi muutettiin Polar-rakennusosakeyhtiöksi vuonna 1964.	1994	Kotimaassa toimivat yhtiöt fuusioitiin ja rakennus- ja kiinteistöliiketoiminta erotettiin omiksi toimialoikseen. Ulkomaan toimintoista päätettiin luopua.
1970-luku	Asuntotuotanto oli huipussaan. Idänvienti alkoi.	1998	Rakennustoiminta myytiin elokuussa 1998 Skanska Oy:lle ja päätoimialaksi tuli kiinteistösijoitustoiminta. Yritys keskittyi toimisto- ja liiketilojen omistamiseen, vuokraukseen ja kehitykseen pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.
1980-luku	Polar-rakennusosakeyhtiö tytäryhtiöineen oli yksi Suomen suurimmista rakennusyhtiöistä. Se laajensi toimintaansa kotimaiseen ja kansainväliseen kiinteistöliiketoimintaan. Ulkomaisen toiminnan osuus oli merkittävä.	1999	Nimi muutettiin Polar Kiinteistöt Oyj:ksi.
1989	Polar-rakennusosakeyhtiö listautui Suomen ensimmäisenä rakennusyhtiönä pörssiin helmikuussa 1989.	2001	Yrityssaneerausohjelma päättyi vuoden 2001 lopussa.
1990	Polar-rakennusosakeyhtiö osti Kiinteistö-sijoitusyhtiö Ferenda Oy:n.	2002	Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet kannattavuuden ja vakaavaraisuuden osalta on saavutettu ja edellytykset toiminnan kehittämiseksi ovat hyvät.
1991	Nimi muutettiin Polar-Yhtymä Oy:ksi.		



