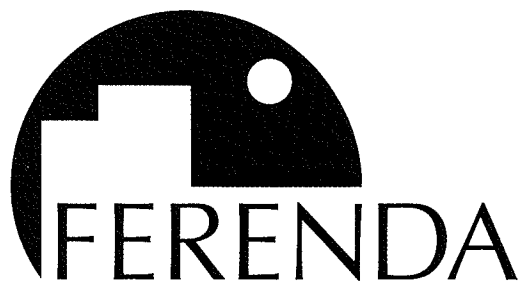


SILTASAARI-INVEST OY:N,
JÄMERÄ-KIINTEISTÖT OY:N JA
SUOMEN PÖRSSIKIINTEISTÖT OY:N
OSAKKEIDEN VAIHTO
FERENDA OY:N OSAKKEISIIN



Vaihtoaika: 23.4.-1.6.1990
Vaihtopaikat: Kansallis-Osake-Pankin kotimaan konttorit

Tämä esite ei ole arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3 §:n tarkoittama tarjousesite.

ARVOISA OSAKKEENOMISTAJA

Syksyllä 1989 päättivät Suomen PörssiKiinteistöt Oy:n, Jämerä-Kiinteistöt Oy:n ja Siltasaari-Invest Oy:n ylimääräiset yhtiökokoukset fuusioista, joiden tarkoituksena on yhdistää Jämerä-Kiinteistöt Oy ja Siltasaari-Invest Oy Suomen PörssiKiinteistöt Oy:öön. Fuusio on tarkoitus saada päätökseen 18.4.1990 mennessä.

Osana Suomen suurimman kiinteistösijoitusyhtiön kehittämistä päätettiin Suomen PörssiKiinteistöt Oy:n 26.2.1990 kokoontuneessa ylimääräisessä yhtiökokouksessa muuttaa yhtiön yhtiöjärjestys ja, osana muutosta, myös yhtiön nimi. Huhtikuun puolivälistä alkaen yhtiön nimi on Ferenda Oy.

MIKÄ ON FERENDA OY?

Ferenda Oy on uusi

Ferenda Oy on kolmen taloudellisesti vahvan kiinteistösijoitusyhtiön yhteenliittymä. Fuusioituminen yhdeksi yhtiöksi antaa toimintaedellytykset, joiden pohjalta yhtiön tulevaisuutta voidaan suunnitella tasosta, johon yhtiöt erillisinä olisivat päässeet vasta pidemmän ajan kuluessa. Ferenda Oy:n muodostavien yhtiöiden taseiden yhteissumma oli 31.12.1989 n. 1,2 miljardia markkaa.

Ferenda Oy on kehittäjä

Suunnittelutyö on käynnissä mm. Espoossa, Vantaalla ja Riihimäellä sijaitsevilla kohteissa. Rakentaminen näissä kohteissa alkaa vuoden 1991 kuluessa. Vuosina 1992-1993 valmistuu suunnitelmien mukaan yhteensä yli 40.000 m² liike- ja toimistotilaa. Esisuunnittelutyötä tehdään useissa hankkeissa.

Ferenda Oy on rakennuttaja

Yhtiöllä on meneillään uudisrakennustyöt kolmessa eri kohteessa. Näihin kohteisiin valmistuu vuosina 1990-1991 n. 12.000 m² uutta toimistotilaa. Työpaikkoja kiinteistöihin tulee lähes viidellesadalle henkilölle.

Ferenda Oy on jalostaja

Yhtiön omistamassa kiinteistökannassa alkaa vuokratason nostoon tähtääviä saneeraustöitä, joiden vaikutuspiirissä on yhteensä n. 20.000 m² teollisuus- ja toimistotilaa. Kaavallisen tehokkuuden nosto on meneillään useissa omistetuissa kohteissa.

Yhtiöllä on maaomaisuutta, jonka kehitystyö on meneillään.

Ferenda Oy on omistaja

Yhtiön kiinteistökanta käsittää 1.1.1990 yhteensä 71.219 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Tämä omaisuus tuottaa yhtiön toiminnan kannalta tärkeää kassaperusteista vuokratuottoa n. 70 Mmk vuodessa. Käypiin arvoihin arvostettu nettovarallisuus kasvoi vuoden 1989 aikana n. 76 Mmk.

Yhtiö voi tarvittaessa realisoida kiinteistöjään ja tuottaa arvonnousuja sekä rahoittaa tulorahoituksella suuriakin hankkeita.

Ferenda Oy on dynaaminen

Etsimme jatkuvasti uusia jalostus- ja kehityskohteita. Uusi yhtiö uusien toimintaedellytyksin voi harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa laajemmin ja monipuolisemmin kuin harvoja kiinteistöjä omistava pienen kassavirran omaava kiinteistösijoittaja. Näitä mahdollisuuksia hyödynnetään.

Ferenda Oy on yhteistyökykyinen

Yhtiöllä on useita hankkeita, joissa kunnat ja tilojen käyttäjät ovat halunneet yhteistyökumppanikseen Ferenda Oy:n. Yhtiön ei tarvitse spekuloida lyhyen tähtäyksen kiinteistösijoituksilla. Ferenda Oy:llä on yhteistyökumppaniensa luottamus.

Ferenda Oy on varakas

Yhtiön nimellisarvoltaan kahdenkymmenen markan (20 mk) arvoista osaketta kohden on yhtiössä fuusion rekisteröinnin jälkeen velatonta omaisuutta yli kolmenkymmenen markan (30 mk) arvosta.

Osakepääoma on n. 655 Mmk. Velaton omaisuus oli 31.12.1989 yli 1.000 Mmk.

Ferenda Oy on itsenäinen

Yhtiön 32.758.760 osaketta antavat kukin samat oikeudet yhtiössä. Osakaskunta on hajautunut. Yli 5.000 osakkaan joukosta suurin osakas omistaa alle 13 % ja kymmenen suurinta yhteensä alle 60 % yhtiön osakeista.

Millaiseksi Ferenda Oy muuttuu

Yhtiökokous, joka pidetään toukokuussa 1990, valitsee yhtiölle hallintoneuvoston, jonka tehtävänä on valita yhtiölle hallitus.

Hallitus tulee määrittelemään yhtiön päämäärät ja toimintatavat, joiden avulla osakkaiden asettamat tavoitteet voidaan saavuttaa. Merkittävä koko antaa mahdollisuuden vastata niihin muutoksiin, joita lähivuodet tuovat mukanaan.

Helsingissä 30.3.1990



Ilpo Saarinen
toimitusjohtaja

JÄMERÄ-KIINTEISTÖT OY:N OSAKKEIDEN VAIHTO FERENDA OY:N OSAKKEISIIN

Ferenda Oy:n (entinen Suomen Pörssikiinteistöt Oy) ja Jämerä-Kiinteistöt Oy:n ylimääräiset yhtiökokoukset ovat lokakuun 24. päivänä 1989 hyväksyneet sopimuksen Jämerä-Kiinteistöt Oy:n sulautumisesta Ferenda Oy:öön. Jämerä-Kiinteistöt Oy:n osakkeet vaihdetaan Ferenda Oy:n osakkeisiin.

Ferenda Oy korottaa osakepääomaansa enintään 301.933.300 markalla. Vaihdossa annetaan enintään 15.096.665 uutta 20 markan nimellisarvoista osaketta.

Vaihtosuhte

Jämerä-Kiinteistöt Oy:n osakkeenomistaja on oikeutettu merkitsemään kahtakymmentäviittä (25) Jämerä-Kiinteistöt Oy:n A- tai B-sarjan osaketta vastaan kaksikymmentäyksi (21) Ferenda Oy:n osaketta.

Suorakauppa

Jos osakkeiden lukumäärä ei mene tasan, voi vaihtopaikalla joko myydä tai ostaa osakkeita 20,34 markkaan/osake, joka on sulautumissopimusta edeltäneiden kahden (2) kuukauden aikana Helsingin Arvopaperipörssissä noteerattujen ostokurssien keskiarvon mukainen hinta.

Osakkeiden vaihtopaikka ja -aika

Osakkeet voidaan vaihtaa kaikissa Kansallis-Osake-Pankin kotimaan konttoreissa 23.4.-1.6.1990.

Mikäli Jämerä-Kiinteistöt Oy:n osake on vaihtanut omistajaa, uuden omistajan on esitettävä saantoselvitys osakkeen rekisteröintiä varten.

Osinko ja muut oikeudet

Vaihdossa annetut Ferenda Oy:n uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.1990 alkaneelta tilikaudelta ja tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet vaihtohetkestä alkaen.

Ulkomaalaislauseke

Kaikki uudet osakkeet varustetaan merkinnällä, jonka mukaan niitä ei saa luovuttaa ulkomaalaiselle, ulkomaiselle yhteisölle tai 28.7.1939 annetun lain (219/39) 2 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle.

Uudet osakekirjat

Uudet osakekirjat luovutetaan väliaikaistodistusta vastaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana siinä konttorissa, jossa vaihto on tehty.

Yhtiö maksaa asiakkaan puolesta pankin palveluhinnaston mukaisen toimenpidemaksun.



SILTASAARI-INVEST OY:N OSAKKEIDEN VAIHTO FERENDA OY:N OSAKKEISIIN

Ferenda Oy:n (entinen Suomen Pörssi kiinteistöt Oy) ja Siltasaari-Invest Oy:n ylimääräiset yhtiökokoukset ovat syyskuun 22. päivänä 1989 hyväksyneet sopimuksen Siltasaari-Invest Oy:n sulautumisesta Ferenda Oy:öön. Siltasaari-Invest Oy:n osakkeet vaihdetaan Ferenda Oy:n osakkeisiin.

Ferenda Oy korottaa osakepääomaansa enintään 122.241.900 markalla. Vaihdoissa annetaan enintään 6.112.095 uutta 20 markan nimellisarvoista osaketta.

Vaihtosuhte

Siltasaari-Invest Oy:n osakkeenomistaja on oikeutettu merkitsemään kahtakymmentä (20) Siltasaari-Invest Oy:n osaketta vastaan seitsemäntoista (17) Ferenda Oy:n osaketta.

Suorakauppa

Jos osakkeiden lukumäärä ei mene tasan, voi vaihtopaikalla joko myydä tai ostaa osakkeita 21,28 markkaan/osake, joka on sulautumissopimusta edeltäneiden kahden (2) kuukauden aikana Helsingin Arvopaperipörssissä noteerattujen ostokurssien keskiarvon mukainen hinta.

Osakkeiden vaihtopaikka ja -aika

Osakkeet voidaan vaihtaa kaikissa Kansallis-Osake-Pankin kotimaan konttoreissa 23.4.-1.6.1990.

Mikäli Siltasaari-Invest Oy:n osake on vaihtanut omistajaa, uuden omistajan on esitettävä saantoselvitys osakkeen rekisteröintiä varten.

Osinko ja muut oikeudet

Vaihdoissa annetut Ferenda Oy:n uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.1990 alkaneelta tilikaudelta ja tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet vaihtohetkestä alkaen.

Ulkomaalaislauseke

Kaikki uudet osakkeet varustetaan merkinnällä, jonka mukaan niitä ei saa luovuttaa ulkomaalaiselle, ulkomaiselle yhteisölle tai 28.7.1939 annetun lain (219/39) 2 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle.

Uudet osakekirjat

Uudet osakekirjat luovutetaan väliaikaistodistusta vastaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana siinä konttorissa, jossa vaihto on tehty.

Yhtiö maksaa asiakkaan puolesta pankin palveluhinnaston mukaisen toimenpidemaksun.



KONSERNIN AVAINLUVUT

Luvut Mmk

	Jämerä- Kiinteistöt Oy	Siltasaari- Invest Oy	Suomen Pörssi- kiinteistöt Oy	Konsernit yhteensä 1989	Konsernit yhteensä 1988
Liikevaihto	26,2	10,8	28,1	65,1	47,1
Käyttökate	19,8	6,5	25,1	51,4	38,5
Tulos ennen varauksia ja veroja	11,2	4,0	5,3	20,5	26,5
Taseen loppusumma	597,5	160,1	427,0	1.184,6	1.108,3
Vieras pääoma	171,8	2,1	143,3	317,2	255,0
Oma pääoma + varaukset	416,1	158,0	283,7	857,8	842,9
Omavaraisuusaste %	69,7	98,7	66,4	72,4	76,1
Omaisuu den käypä arvo	629,2	182,1	508,3	1.319,6	1.180,9
Substanssi käyvin arvoin	457,4	180,0	365,0	1.002,4	925,9
Oma pääoma + varaukset mk/osake	23,15	21,98	24,56	*) 26,19	*) 25,73
Substanssi mk/osake käyvin arvoin	25,45	25,04	31,60	*) 30,60	*) 28,26
Tulos mk/osake	0,49	0,55	0,43	*) 0,54	*) 0,69
Tulos mk/osake sisältäen kiinteistöjen realisoimattoman arvonnousun	1,37	1,26	4,19	*) 2,51	*) 3,22

Omaisuu den käypää arvoa laskettaessa on kiinteistöomaisuus arvostettu käypään arvoon, muu omaisuus on arvostettu kirjanpitoarvoon. Substanssiarvo on saatu vähentämällä omaisuuden käyvästä arvosta konsernin vieras pääoma. Osakekohtainen substanssi on laskettu jakamalla substanssiarvo osakkeiden lukumäärällä tilikauden lopussa.

Realisoimattoman arvonnousun sisältämää mahdollista piilevää verovelkaa ei ole otettu huomioon. Arvonnousu perustuu ulkopuoliseen arvioon.

*) Osakekohtaisia tunnuslukuja laskettaessa on jakajana käytetty osakemäärää, joka Ferenda Oy:llä on fuusioiden osakevaihdon jälkeen.

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ

	Osakepääoma mk	Osakkeiden lukumäärä
Suomen Pörssi kiinteistöt Oy	231.000.000	11.550.000
Siltasaari-Invest Oy:n fusio	122.241.900	6.112.095
Jämerä-Kiinteistöt Oy:n fusio	<u>301.933.300</u>	<u>15.096.665</u>
Yhteensä	655.175.200	32.758.760

Osakkeiden nimellisarvo on 20,00 mk. Kaikki osakkeet ovat samaa sarjaa.

SUOMEN PÖRSSIKIINTEISTÖT OY:N OSAKKEIDEN VAIHTO FERENDA OY:N OSAKKEISIIN

Suomen Pörssikiinteistöt Oy:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 26.2.1990 muuttaa yhtiön nimen Ferenda Oy:ksi. Yhtiön uusi nimi otetaan käyttöön 18.4.1990. Tämän johdosta vaihdetaan yhtiön osakekirjat.

Osakkeiden vaihtopaikka ja -aika

Osakkeet voidaan vaihtaa kaikissa Kansallis-Osake-Pankin kotimaan konttoreissa 23.4.-1.6.1990.

Mikäli Suomen Pörssikiinteistöt Oy:n osake on vaihtanut omistajaa, uuden omistajan on esitettävä saantoselvitys osakkeen rekisteröintiä varten.

Ulkomaalaislauseke

Kaikki uudet osakkeet varustetaan merkinnällä, jonka mukaan niitä ei saa luovuttaa ulkomaalaiselle, ulkomaiselle yhteisölle tai 28.7.1939 annetun lain (219/39) 2 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle.

Uudet osakekirjat

Uudet osakekirjat luovutetaan väliaikaistodistusta vastaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana siinä konttorissa, jossa vaihto on tehty.

Yhtiö maksaa asiakkaan puolesta pankin palveluhinnaston mukaisen toimenpidemaksun.



Ferenda Oy, Bulevardi 12, 00120 HELSINKI, puhelin (90) 680 1355, telefax (90) 680 1277