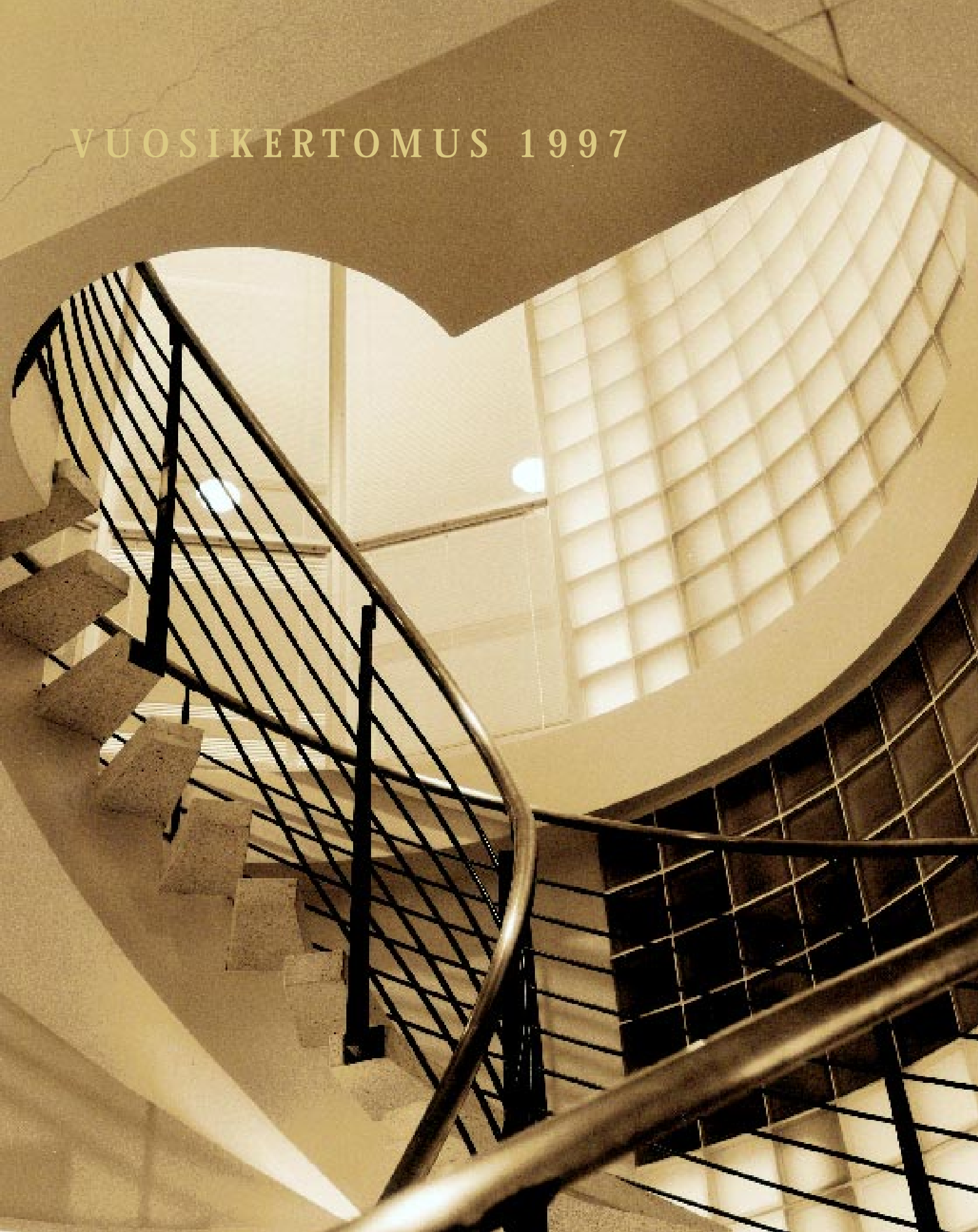


VUOSIKERTOMUS 1997



CITYCON



SISÄLLYSLUETTELO

Citycon lyhyesti.....	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Sijoituspolitiikka	4
Kiinteistöjen arvo	6
Sijoituskohteiden esittely	8
Hallituksen toimintakertomus	14
Tuloslaskelmat	16
Taseet	18
Rahoituslaskelma	20
Tilinpäätösperiaatteet	21
Liitetiedot	22
Tilastotietoja	25
Osakkeet ja omistajat	26
Tilintarkastuskertomus	28
Hallinnon esittely	29
Citycon på svenska	30
Citycon in english	32
Cityconin historiaa	34
Yhtiökokous	35

LIIKE - IDEA

liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö

TAVOITE

kannattava kasvu

STRATEGIA

omien osakkeiden käyttö maksuvälineenä kiinteistöhankinnoissa, riskien hajautus ja kassavirran keskittyminen pääkaupunkiseudulle

CITYCON

- SUOMEN JOHTAVAKSI LIIKEKIINTEISTÖYHTIÖKSI

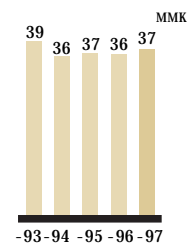
KIINTEISTÖSIJOITUS OY CITYCON ON LIIKE- KIINTEISTÖIHIN ERIKOISTUNUT PÖRSSIYHTIÖ

Cityconin liiketoiminta pysyi vuonna 1997 kiinteistösalkun ja kiinteistöjen vuokrausasteen suhteen lähes muuttumattomana. Vuokrattavia kohteita oli toimintavuoden lopussa 8, vuokraneliöitä noin 41 tm² ja niiden vuokrausaste oli lähes 96 %.

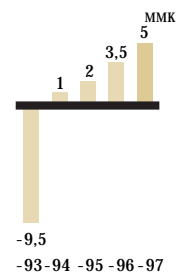
Toimintavuoden aikana kypsi ajatus toiminnan uudelleen suuntaamisesta siten, että Cityconista muodostuisi liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Helmikuussa 1998 Citycon toteuttikin kaupat Keskon, Meritan ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novan kanssa. Kauppojen yhteydessä 223 liikekiinteistöä eri puolilta Suomea siirtyi Cityconin omistukseen. Kaupan arvo ylitti miljardi markkaa ja nosti Cityconin kiinteistö pääoman yhteenlasketun arvon noin 1,5 Mrd mk:aan. Tästä noin 60 % muodostuu pääkaupunkiseudun liikekiinteistöistä. Kiinteistöjen keskimääräinen tuotto prosentti on noin 8 %. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut yhtiön kaikki kiinteistöt vuonna 1997 ja määritellyt niiden käyvän arvon.

Kauppojen myötä Cityconista tuli suurin pörssissä noteerattu kiinteistösijoitusyhtiö Suomessa. Uudella strategialla ja kiteytetyllä rakenteella on pyritty siihen, että yhtiölle muodostuisi kiinteistöomaisuus, joka kasvattaisi omistaja-arvoa, mahdollistaisi osaamisen kasvattamisen, tehostaisi kiinteistöjen hallintoa ja parantaisi siten myös vuokralaisten tarpeiden huomioonottamista, sekä vähentäisi kiinteistöjen kokonaisriskiä entisestään. Uusi fokusoitu toiminta-ajatus luo siten myös otollisen pohjan kiinteistöjen arvopaperistamiselle.

LIIKEVAIHDON KEHITYS



TULOS ENNEN
SATUNNAISERIÄ,
VARAUKSIA JA VEROJA



SIJOITUSKOHTEET ALUEITTAIN *

	pinta-ala tm ²	nto mmk/v	arvo mmk	tuotto %	osuus arvosta %
Helsinki	46,1	25,5	329,1	7,76	21,8
Espoo	25,3	22,5	291,4	7,72	19,3
Vantaa	28,1	23,5	281,9	8,33	18,7
Pääkaupunkiseutu yhteensä	99,5	71,5	902,4	7,92	59,8
Muu Uusimaa	8,9	3,7	49,9	7,49	3,3
Tampere + ymp.	8,2	4,7	51,0	9,18	3,4
Turku + ymp.	15,0	6,2	77,1	8,00	5,1
Oulu	5,8	2,4	32,6	7,24	2,2
Muu Suomi	137,1	38,4	395,1	9,73	26,2
Kaikki yhteensä	274,5	126,9	1.508,2	8,41	100,0

*tilanne 03/98

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



OLLI-PEKKA MIKKOLA

Cityconin kymmenvuotisen historian aikana on kiinteistöliiketoiminnan luonne muuttunut täysin. Vuonna 1988 kiinteistösijoitusten tuotto perustui lähes yksinomaan kiinteistöjen arvonnousuun eikä yhtiöiden kassavirralla ollut juuri merkitystä. Takana oli vuosikymmeniä jatkunut inflaatio, joka oli pitänyt huolta kiinteistöjen arvonnoususta ja osakkeenomistajien varallisuudesta.

Nyt tilanne on toinen. Inflaation aiheuttamaa arvonnousua ei juuri tapahdu, vaan kassavirralla on ratkaiseva merkitys. Kassavirran perusteella kiinteistösijoitusten tuotto voidaan laskea varsin luotettavasti.

Vuoden 1997 aikana muuttunut tilanne alkoi näkyä kiinteistösijoitus-toiminnassa myös käytännössä. Yritykset alkoivat yhä enemmän keskittyä varsinaiseen liiketoimintaansa ja pyrkivät vapauttamaan varallisuutta kiinteistöistä sekä keventämään tasettaan ja tällä tavoin parantamaan myös omia liiketoiminnan tunnuslukujaan.

Jotta varallisuuden irrottaminen kiinteistöistä onnistuu, tarvitaan markkinoille lisää ammattimaisia kiinteistöjen omistajia. Tarvitaan myös ammattimaisia kiinteistöjen arvioijia. Suomeen onkin syntynyt tällainen ammattikunta, jonka toimintaa myös valvotaan.

Ylitarjonta vuokramarkkinoilla normalisoitui vuoden 1997 aikana ja vuokrat saavuttivat tasapainon suhteessa kysyntään. Joillakin alueilla alkoi näkyä jopa kuumenemisen merkkejä.

Osittain päällekkäin näiden kehityssuuntien kanssa eteni kiinteistöjen arvopaperistaminen nopeasti. Suuret kiinteistöomistukset ovat tulossa arvopaperistamisen piiriin useissa eri vaiheissa. Suomi on nyt aloittamassa kehitystien, joka merkitsee aktiivisten, likviidien ja noteerattujen kiinteistöosakemarkkinoiden syntymistä. Se tarjoaa paitsi kotimaiselle myös ulkomaiselle sijoittajalle pitkäaikaisen sijoitusmahdollisuuden sekä uuden ja erilaisen vaihtoehdon salkun hajauttamisessa.

Edellä mainitut seikat ovat tehneet mahdolliseksi Cityconin liiketoiminnan nopean kehittämisen.

Toimintavuoden aikana Cityconin liiketoiminnan perusajattelua muutettiin. Yhtiö alkoi suunnata toimintaansa entistä enemmän alueelle, jonka puitteissa kiinteistöomistukselle on muodostettavissa selkeä, tehokas ja tuloksia tuottava liiketoimintakonsepti. Tällaisen kokonaisuuden muodostavat liikekiinteistöt.

Liikekiinteistöille on ominaista sijainnin tärkeys, tasainen tuotto sekä vuokralaisten yhdensuuntaiset tarpeet. Kiinteistöjen arvopaperistamisen yhteydessä kiinteistön myyjä jää usein pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi kiinteistöön. Se edellyttää toimivien liiketoiminnan puitteiden luomista vuokralaiselle sekä joustavia päivittäisiä palveluja.

Vuoden aikana valmisteltiin perusedellytyksiä Cityconin uudelle liiketoiminnalle. Sen pohjaksi tuli helmikuussa 1998 tehty kauppa Meritan, Keskon ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novan kanssa. Tällä kaupalla Citycon osti 1034 miljoonalla markalla yhteensä 223 vuokrattua liikekiinteistöä.

Tämän kaupan jälkeen Citycon on kokonaan uusi yhtiö. Citycon on nyt Suomen johtava liikekiinteistöyhtiö. Samalla se on ensimmäinen kiinteistöyhtiö, joka on toiminnassaan selkeästi erikoistunut. Yhtiön kiinteistökannan arvo on nyt yli 1,5 miljardia markkaa. Liikekiinteistöjen osuus tästä on 88 prosenttia.

Vuoden aikana Citycon teki lisäksi kaksi muuta uuteen ajatteluun perustuvaa ratkaisua. Tapiolan keskustassa Länsituulentien kiinteistössä toteutettiin laaja kunnostustyö, jolla lisättiin kiinteistön käytettävyyttä liiketilana, parannettiin sen kaupallista ilmettä ja muutettiin vuokralaiskantaa sellaiseksi, että se pääsee hyötymään liikekiinteistön hyvistä ominaisuuksista myös omassa liiketoiminnassaan. Tämä vahvisti Cityconin asemaa liikekiinteistöyhtiönä.

Kaksi vuotta vireillä ollut Pasilankulman toimistokiinteistön saneerauksen käynnistyminen puolestaan mahdollisti sen, että Citycon pääsi irrottautumaan tästä uuteen liiketoimintakonseptiin kuulumattomasta kohteesta.

Sijoittajalle Cityconin keskittyminen liiketiloihin helpottaa yhtiön kehityksen ja tuottojen arviointia. Suuri vuokralaisten määrä hajauttaa myös riskiä entisestään. Yhtiön tavoitteena on kasvu ja omavaraisuusasteen säilyttäminen 50 prosentin tuntumassa ja samalla luoda edellytyksiä hyvälle osingonmaksukyvyille.

Alkaneen vuoden tärkein tavoite on uuden liiketoiminnan sisäänaajo ja hiominen. Siinä on keskeinen asema uudella, tähän tarkoitukseen räätälöidyllä kiinteistöjen hallintajärjestelmällä, joka mahdollistaa kiinteistöjen hallinnoinnin volyymin voimakkaasta kasvusta huolimatta.

Vaikka vuoden 1998 toimintaa sävyttää uuden liiketoimintakonseptin sisäänaajo, seuraa Citycon markkinoiden kehitystä hakien uusia mahdollisuuksia toiminnan edelleen kasvattamiseksi.

Olli-Pekka Mikkola
Toimitusjohtaja



CITYCON TOTEUTTI KESÄN JA ALKUSYKSYN 1997 AIKANA ESPOON TAPIOLASSA SIJAITSEVAN KIINTEISTÖ OY LÄNSITUULENTIEN SANEERAUKSEN, JOKA TÄHTÄSI KOHTEEN KÄYTÖN TEHOSTAMISEEN JA TUOTON PARANTAMISEEN. KOHDE ON KOKONAAN VUOKRATTU PITKÄAIKAISIN SOPIMUKSIN. KIINTEISTÖN VUOKRALAISINA OVAT HENNES & MAURITZ, ÅLANDSBANKEN, SEPPÄLÄ JA CARROLS.

SIJOITUSPOLITIikka

Cityconin liiketoiminta-ajatus ja toiminta painottuvat valmiiden liikekiinteistökohteiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen eri puolilla Suomea. Painopisteinä sijoitustoiminnassa ovat pääkaupunkiseudun alue ja eri kasvukeskukset. Vuokrattavia kohteita oli maaliskuussa 1998 231 kappaletta ja niiden keskimääräinen vuokrausaste 97 %. Kiinteistökanta muodostuu lähinnä pitkäaikaisilla sopimuksilla vuokratuista liiketiloista. Kiinteistökantaan kuuluu myös joitakin, täysin vuokrattuja toimistotiloja.

Cityconin kiinteistökanta sijaitsi vuonna 1997 valikoidusti vain Helsingin, Espoon ja Vantaan alueilla. Myös uusien, vuonna 1998 hankittujen kohteiden jälkeen sijaitsee kiinteistökannasta suuri osa, 86 kohdetta, pääkaupunkiseudulla. Arvossa mitattuna on yhtiön kiinteistö pääomasta pääkaupunkiseudun alueella noin 60 %.

Valtaosa kiinteistökannasta on pitkäaikaisilla sopimuksilla vuokratua liiketilaa eri puolilla Suomea. Liikekiinteistöihin keskittyminen merkitsee parempaa kykyä vastata vuokralaisten muuttuviin tarpeisiin. Se säästää myös hallinnointikuluja sekä lisää yhtiön toiminnallista ja taloudellista tehokkuutta. Liiketiloihin erikoistuminen edesauttaa myös tuottojen oikeaa arviointia ja kohteiden hinnoittelua. Siten myös sijoittajat hyötyvät Cityconin selkiytetystä liiketoimintakonseptista. Kiinteistöjen keskimääräinen nettotuotto on noin 8 %.

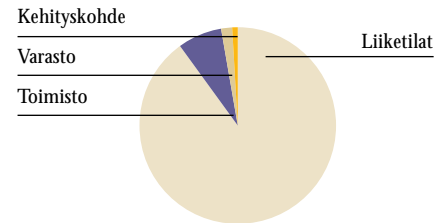
VUOKRAMARKKINAT SUOMESSA

Liiketilojen vuokrataso on eurooppalaista keskitasoa Helsingissä. Liiketilojen vilkas kysyntä pääkaupunkiseudulla syntyy monen eri toimialan yhteisvaikutuksen tuloksena, sillä Helsingin alueen monipuolinen asiakaspotentiaali ohjaa yrityksiä alueelle. Ydin-keskustojen luonne ja sen myötä liiketilojen kysyntä eri kaupungeissa kuitenkin vaihtelee. Joissakin kaupungeissa keskusta on tärkeää aluetta lähes kaikelle kaupankäynnille ja toisissa sen rooli muotoutuu esimerkiksi turismin kautta. Helsingin keskusta muodostaa osaltaan varsin selkeän ydinalueen koko sen talousalueella, mikä puolestaan tukee keskusta-alueen roolia alueen keskeisenä liikepaikkana. Tämä seikka on osaltaan ollut myötävaikuttamassa myös Cityconin liikekiinteistöjen keskittämiseen korostetusti pääkaupunkiseudun alueelle. Samankaltainen keskusta-alueen keskeinen rooli on havaittavissa myös lukuisissa muissa Suomen kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Myös näillä alueilla Citycon omistaa runsaasti liikekiinteistöjä.

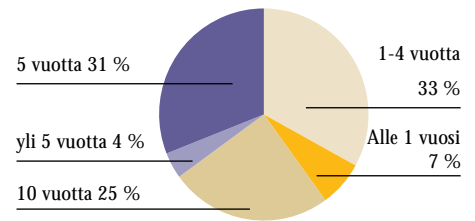
Liiketilojen vuokrat lähtivät Helsingin keskustassa ensimmäisinä nousuun, jopa hiukan ennen toimistotiloja. Vuokrien nousuvauhti on myös ollut muita tilatyyppejä voimakkaampaa ja liiketilojen vuokrat ovat ainoat, jotka selvästi tänä päivänä ylittävät edellisen nousukauden tason. Ilmiö esiintyy samanlaisena useimmissa Suomen kaupungeissa.

Liiketilojen vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa ollut keskimäärin selvästi matalampi kuin toimistojen. Esimerkiksi keväällä 1998 tyhjää liiketilaa löytyi pääkaupunkiseudulta vain 2,2 % verran, kun vastaava luku toimistotiloille on 4,6 %. Neljänneksellä mitattuna on liiketiloja selvästi muita tilatyyppejä vähemmän vapaana, sillä tilojen kokonaismäärä on muita selvästi pienempi. Tyhjät liiketilat ovat myös alkaneet täyttyä selvästi aikaisemmin kuin toimistotilat. Tutkimuksen mukaan pääkaupunkiseudulla helmikuussa 1998 tyhjänä olevasta tilasta on vaikeasti vuokrattavia (yli kaksi vuotta tyhjänä olleita) liiketiloja alle 40 %, kun vastaava luku toimistotilojen osalta on hiukan yli 50 %.

KIINTEISTÖPÄÄOMA TILATYYPEITTÄIN



NETTOTUOTTOJEN JAKAUMA SOPIMUSTEN KESTON MUKAAN *)



*) Uudet + Citycon

KIINTEISTÖJEN ARVO

VUONNA 1997 OMISTETUT KOHTEET

Kohde	m ²	nyk nto mk/v	sop. kesto (v.)	Lk	arvo mmk	nyk. tuotto %
KOY Alfred	5 966	2 107 496	1	b	30,45	6,9
KOY Hitsaajankatu 4	3 801	3 170 000	5	b	27,30	11,6
KOY Lauttasaaren Horis.	6 352	3 693 480	3	b	54,60	6,7
KOY Wavulinintie 1	2 588	782 380	1	b	13,65	5,7
KOY Talvikkitie 7-9	9 800	13 750 000	5	a	147,00	9,3
KOY Länsituulentie	4 298	6 505 312	10	a	94,50	6,8
KOY Niityhovi	5 230	2 097 948	2	b	31,50	6,6
KOY Espoontori	3 596	3 890 040	5	a	40,95	9,5
Kohteet yhteensä	41 631	35 996 656			439,95	8,1
Liiketilat yhteensä	17 694,5	24 145 352			282,45	8,5
Toimistot yhteensä	23 936,5	11 851 304			157,50	7,5
Kehityskohteet:						
KOY Pasilankulma ¹⁾					41,00	7)
Ultima oy					23,00	
Kehityskohteet yhteensä					64,00	
Kaikki yhteensä		35 996 656			503,95	7,1

¹⁾ Sovittu kauppahinta

1998 / 2 HANKITUT KOHTEET

Kaikki yhteensä:	kpl	p-ala m ²	netto tmk/v	velaton arvo(tmk)	tuotto %
Pääkaupunkiseutu	86	58 543	35 502	439 850	8,1
Muu Suomi	137	173 517	54 881	603 724	9,1
Yhteensä	223	232 060	90 383	1 043 573	8,7
Center-yhtiöt Oy (Kesko)					
Pääkaupunkiseutu	22	22 790	18 425	198 344	9,3
Muu Suomi	55	86 832	23 341	227 956	10,2
Yhteensä	77	109 622	41 766	426 300	9,8
Merita Kiinteistöt Oy					
Pääkaupunkiseutu	59	24 124	11 765	169 206	7,0
Muu Suomi	66	34 751	15 593	181 523	8,6
Yhteensä	125	58 875	27 358	350 728	7,8
Henkivakuutusosakeyhtiö Nova					
Pääkaupunkiseutu	5	11 629	5 311	72 300	7,3
Muu Suomi	16	51 934	15 946	194 245	8,2
Yhteensä	21	63 563	21 257	266 545	8,0

Cityconin omistamien kiinteistöjen arvon määrittäminen on uusien sijoituskohteiden hankinnan myötä tehty erityisen huolellisesti. Osakkeenomistajien ja myyjien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on kaikkien liiketilöiden arvioinnissa käytetty samaa ajankohtaa ja samoja perusteita. Myös Cityconin aiemmat kiinteistöarvioinnit arvioitiin vuonna 1997 uudelleen.

SELVITYS SUORITETUSTA ARVIOINTITYÖSTÄ
Arviointityössä määriteltiin kiinteistöomaisuuden velaton käypä arvo kohteittain.

KÄYTETYT ARVIOINTIMENETELMÄT

Perusarviointi suoritettiin syys-lokakuussa 1997. Perustietoina käytettiin omistajien toimittamia tietoja (yksilöinti, käyttö, tuotot ja kulut). Lisäksi hankittiin muutoin tarpeelliset tiedot. Kaikissa kohteissa suoritettiin katselmus. Kohteet luokiteltiin sekä alueellisesti että sijainnin, laadun, likviidisyyden ym. mukaan.

Jokainen kohde on arvioitu ensisijaisesti tuottoarvomenetelmällä, perusteena markkinavuokra (netto) ja tuottovaatimus. Kun nykyiset tuotot ovat poikenneet markkinatuotosta, arvoa on korjattu diskonttaamalla yli-/alivuokra. Tuottovaatimus-%, $k = p + i - g + r + d$, perustuu vakiintuneen arviointikäytännön mukaisesti pitkäaikaisen rahastamisen tuottoon (p+i), nettotuottojen kasvuodotuksiin (g), kohdekohtaisiin riskeihin (r) ja ajankäytännön mukaisiin kustannuksiin ym. (d). Epävarman tuottoarvon perusteella realisoituhintaan sekä vuokrasopimuksen mukaiseen nettokassavirran nykyarvoon.

ARVIOINNIN TARKKUUS

JA MUUTOSTEKIJÖIDEN VAIKUTUS

Arvioitu kiinteistöomaisuus muodostuu useista kohteista. Kokonaisuuden arviointitarkkuus on siten huomattavasti tarkempi kuin yksittäisten kohteiden normaali arviointitarkkuus.

Arvioinnin muutostekijöissä markkinavuokran yhden (1) mk/m²/kk tai tuottovaatimuksen 0,1 %-yksikön muutos vaikuttaa kokonaisarvoon n. 2,5 %.

Syys-lokakuusta 1997 arviointihetkeen (5.2.1998) rahastamisen tuotto (p+i), korkotaso, on laskenut n. 0,5 %-yksikköä. Se vaikuttaa arvoihin tuottovaatimuksen ja diskonttaustekijän muutoksen kautta.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN KÄYVÄT ARVOT

Käyvät arvot ovat taulukoissa ryhmittäin. Kohdekohtaiset arvot perustuneet ovat arviokirjan liitteessä.

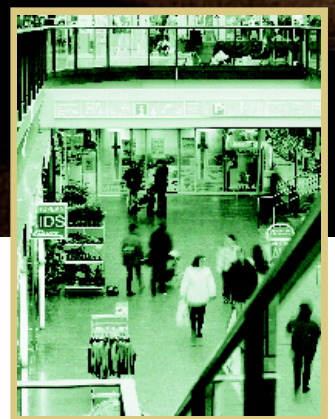
ARVIOINNIN SUORITTAJAT

Kiinteistöarviointia Peltola & Pulkkanen Oy

Jouko Peltola, Tekn.lis., Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA),

Yleisauktorisoiu

Juhani Pulkkanen, DI, Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA) Toimitilat.



CITYCON OY:N KIINTEISTÖPÄÄOMA MUODOSTUU LÄHINNÄ VALMIISTA, VUOKRAUSKELPOISISTA LIIKEKIINTEISTÖISTÄ (88%), JOTKA SIJAITSEVAT ERI PUOLILLA SUOMEA. CITYCON VARMISTAA MERKITTÄVÄSTI KASVANEEN KIINTEISTÖMASSANSA TEHOKKAAN HALLINNOINNIN KEHITTÄMÄLLÄ YHTEISTYÖSSÄ CATELLA-KONSERNIIN KUULUVAN HUONEISTOMARKKINOINTI OY:N KANSSA CITYCONILLE LIIKEKIINTEISTÖJEN HALLINTAAN TARKOITUKSEN- MUKAISEN KIINTEISTÖHALLINTAJÄRJESTELMÄN.

SIJOITUSKOHTEIDEN ESITTELY

SIJOITUSKOHTEET 1997

Cityconin omistuksessa olevien toimitilojen vuokrausaste vuonna 1997 oli 96 % laskettuna vuokrattavista neliöistä. Vuokratuotosten osalta on merkittävää, että noin puolet kuukausittaisesta kassavirrasta tulee pitkäaikaisista, yli vuosituhannen ulottuvista sopimuksista.

Liikekohteita vuonna 1997 olivat: KOY Länsituulentie Espoon Tapiolassa, vuokralaisina Carrols, Seppälä, Hennes & Mauritz ja Ålandsbanken. KOY Talvikkitie Vantaan Tikkurilassa, vuokralaisena Anttila ja KOY Espoontori, kauppakeskus, jossa Cityconin omistusosuus on 41,8 % kauppakeskuksen liiketiloista. Tiloissa on useita pitkäaikaisia vuokralaisia.

Toimistotaloista 100 %:sti vuokrattuja ovat olleet merellinen KOY Lauttasaaren Horisontti, vuokralaisina mm. monet kansainväliset yritykset kuten Kellogg Finland ja Price Waterhouse Consulting Oy sekä KOY Hitsaajankatu Herttoniemessä. KOY Wavulinintie 1:n, Lauttasaari ja KOY Alfreidin, Herttoniemi, vuokralaiskanta on vuoden aikana jonkin verran vaihdellut, mutta toimitilojen kysyntä näillä alueilla on selkeässä nousussa. KOY Niittyhoviin, Espoo, päävuokralainen on L'oréal Finland Oy.

NETTOTUOTTO

Cityconin kiinteistökannan nettotuotto 31.12.1997 oli 7,6 %.

Nettotuotto on laskettu vähentämällä kirjatusta vuokratuotoista

luottotappiot ja kiinteistöjen hoitokulut mukaanlukien kiinteistövero ja korjauskulut.

KEHITYSKOHTEET

Citycon omistaa Helsinki-Vantaan lentoaseman tuntumassa runsaan neljän hehtaarin suuruisen asemakaavoitetun maa-alueen, KOY Ultiman, jolle vahvistetun asemakaavan mukaan voidaan rakentaa toimisto-, varasto- ja tuotantotiloja.

Toisen kehityskohteen, Helsingin Vallilassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Pasilankulman saneeraus käynnistyi loppuvuodesta. Saneeraus käsittää vanhan osan ja uudisrakennuksen, yhteensä 10 706 vuokrattavaa neliötä. Koko kiinteistö on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Telecom Finland Oy:lle. Kohde myytiin vuoden 1998 alussa Merita Kiinteistöt Oy:lle.


SIJOITUSKOHTEET 1998

Cityconista muodostui helmikuussa 1998 Suomen johtava liikekiinteistöyhtiö, kun Kesko, Merita ja Henkivakuutusosakeyhtiö Nova siirsivät 223 omistuksessaan ollutta liikekiinteistöä Cityconin omistukseen. Hankittujen kiinteistöjen yhteisarvo on 1 034 miljardia markkaa joka yhdessä Cityconin aiempien sijoituskohteiden kanssa muodostaa Cityconin kiinteistöportfolion arvoksi noin 1,5 miljardia markkaa.

SIJOITUSKOHTEET 1997

				M ²	*)
KOY Alfred		Sahaajankatu 24	Helsinki	5966	T
KOY Hitsaajankatu 4		Hitsaajankatu 4	Helsinki	3801	T
KOY Lauttasaaren Horisontti		Vattuniemenranta 2	Helsinki	6352	T
KOY Wavulinintie 1		Wavulinintie 1	Helsinki	2588	T
KOY Talvikkitie 7-9		Talvikkitie 7-9	Vantaa	9800	L
KOY Länsituulentie		Länsituulentie 4	Espoo	4298	L
KOY Niittyhovi		Niittykatu 6	Espoo	5230	T
KOY Espoontori		Kamreerintie 3	Espoo	3596	L
KOY Pasilankulma		Kumpulantie 3	Helsinki	7457	K
KOY Ultima		Manttaalikuja	Vantaa	maa-alue	K



SIJOITUSKOHTEET ALUEITTAIN / MAALISKUU 1998 ALKAEN

HELSINKI				M ²	*)
Bulevardi 6 Oy		Bulevardi 6	Helsinki	1463	L/T 40/60
Kaivokadun Tunneli Oy		Kaivokatu 6-9	Helsinki	1312	L
KOY Erottaja 1-3		Erottaja 1-3	Helsinki	631	T
Pukinmäen Liikekeskus Oy		Eskolantie 2	Helsinki	629	L
As.Oy Fredrikinkatu 27		Fredrikinkatu 27	Helsinki	237	L
Oy Helsingin Hietalahdenranta		Hietalahdenranta 19	Helsinki	92	L
As.Oy Säästöpäivä		Hämeentie 78	Helsinki	273	L
Siltakeskus Oy		Jousimiehentie 35	Helsinki	750	L

*) L=LIIKEKIINTEISTÖ, K= KEHITYSKOHDE, V= VARASTO, T= TOIMITILA.

			M ²	*)
KOY Saturnus	Kalevankatu 12	Helsinki	1018	L
Puotinharjun Puhos Oy	Kastelholmantie 2	Helsinki	2208	L
As.Oy Kauppalantie 22	 Kauppalantie 22	Helsinki	52	L
As.Oy Kauppalantie 20	Kauppalantie 20	Helsinki	229	L
KOY Kivensilmänkuja 11	Kivensilmänkuja 1	Helsinki	885	L
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	Helsinki	415	L
KOY Kolsarintie 2	Kolsarintie 2	Helsinki	432	L
Koy Kuvernöörintie 8	Kuvernöörintie 8	Helsinki	373	L
As.Oy Viiskulma	Laivurinkatu 43	Helsinki	299	L
As.Oy Lauttasaarenhovi	Lauttasaarent. 15	Helsinki	222	L
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarent. 28-30	Helsinki	1464	L
As.Oy Economic	Lauttasaarentie 29	Helsinki	130	L
As.Oy Lauttasaarentie 7	Lauttasaarentie 7	Helsinki	136	L
Malmintorin KOY	Malmin kauppatie 18	Helsinki	1014	L
As.Oy Hopeakartano	 Malminkartanonaukio 4	Helsinki	858	L
As.Oy Malmniraitti 11	Malmniraitti 11	Helsinki	314	L
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkantie 1	Helsinki	1119	L
Pihlajamäen Ostoskeskus Oy	Meripihkantie 3	Helsinki	102	L
As.Oy Munkkiniemen puistotie 17	Munkkiniemen puistotie 17	Helsinki	148	L
Vuosaaren Liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	Helsinki	624	L
Haagan Liikekeskus Oy	Näyttelijäntie 14	Helsinki	199	L
As.Oy Osmontie 5	Osmontie 5	Helsinki	210	L
Kontulan Ostoskeskus Oy	Ostotie 4	Helsinki	741	L
As.Oy Oulunkyläntori 3	Oulunkyläntori 3	Helsinki	203	L
KOY Alfred	Sahaajankatu 24	Helsinki	5966	T
KOY Hitsaajankatu 4	Hitsaajankatu 4	Helsinki	3801	T
KOY Lauttasaaren Horisontti	Vattuniemenranta 2	Helsinki	6352	T
KOY Wavulinintie 1	Wavulinintie 1	Helsinki	2588	T
KOY Pieni Roobertinkatu 11	Pieni Roobertinkatu 11	Helsinki	461	T
As.Oy Pietarinkatu 11	Pietarinkatu 11	Helsinki	36	L
As.Oy Porthaninhovi	Porthaninkatu 11	Helsinki	317	L
As.Oy Alppilan Aho	Porvoonkatu 19	Helsinki	620	L
As.Oy Runeberginkatu 30	Runeberginkatu 30	Helsinki	194	L
As.Oy Töölönhovi	Runeberginkatu 57	Helsinki	139	L
KOY Salomonkatu 7-9	Salomonkatu 5	Helsinki	426	L
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	Helsinki	1370	L
KOY Salpausseläntie 11	 Salpausseläntie 11	Helsinki	592	L
As.Oy Siilitie 4	Siilitie 4	Helsinki	195	L
As.Oy Tehtaankatu 24	Tehtaankatu 24	Helsinki	109	L
As.Oy Töölönkulma	Töölönkatu 29	Helsinki	346	L
KOY Helsingin Uudenmaankatu 16-20	Uudenmaankatu 16-20	Helsinki	469	L
Vuosaaren Ostoskeskus Oy	Vuosaarentie 8	Helsinki	967	L
Kannelmäen Ostoskeskus	Vanhaistentie 1	Helsinki	1087	L
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	Helsinki	1699	L
KOY Ylä-Malmintori	Ylä-Malmintori 3	Helsinki	300	L

SIJOITUSKOHTEIDEN ESITTELY

E S P O O				M ²	*)
KOY Hakarinne 4		Hakarinne 4	Espoo	378	L
Heikintori Oy		Heikintori	Espoo	1 420	L
KOY Espoontori		Kamreerintie 3	Espoo	3596	L
Karakallion Ostoskeskus Oy		Karakalliontie 10	Espoo	234	L
Latokasken Ostoskeskus		Kaskipiha 1	Espoo	810	L
Kauppakeskus Lippulaiva		Espoonlahdenkatu 4-6	Espoo	2 851	L
KOY Espoon Louhenkulma		Louhentie 2	Espoo	170	L
Otaniemen Liikekeskus Oy		Otakaari 11	Espoo	336	L
KOY Otakaari 11		Otakaari 11	Espoo	537	L
KOY Espoon Ruukintie 4		Ruukintie 4	Espoo	2,154	V
As.Oy Soukan Itäinentorni		Soukantie 16	Espoo	1 547	L
Tapiolan Ostoskeskus Oy		Tapiontori	Espoo	1,183	L
Tapiolan Pankkitalo Oy		Tapiontori	Espoo	602	L
KOY Länsituulentie		Länsituulentie 4	Espoo	4298	L
KOY Niittyhovi	Niittykatu 6	Espoo	5230	L	
V A N T A A				M ²	*)
KOY Vantaan Säätötalo		Kielotie 20	Vantaa	3,800	L
KOY Martinlaakson Kivivuorentie 4		Kivivuorentie 4	Vantaa	3,682	L/T 50/50
Hakopolun Liikekiinteistö Oy		Koivukylän Puistotie 1	Vantaa	681	L
KOY Martinmilu		Laajaniityntie 3	Vantaa	1171	T
Hakunilan Keskus Oy		Laukkarinne 4	Vantaa	964	L
KOY Hakucenter		Laukkarinne 6	Vantaa	772	L
KOY Myyrmäen Kauppakeskus		Liesitori 1	Vantaa	3843	L
As.Oy Vantaa Martinlaaksontie 36		Martinlaaksontie 36	Vantaa	269	L
Vantaanlaakson Liiketalo Oy		Naapurinkuja 2	Vantaa	395	L
Rajatorpan Ostoskeskus Oy		Nuijatie 12	Vantaa	476	L
Tikkurilan Kauppatalo Oy		Peltolantie 2	Vantaa	141	L
As.Oy Raikukuja 4		Raikukuja 4	Vantaa	192	L
Koivukylän Liikekiinteistö Oy		Rautkallionkatu 3	Vantaa	888	L
As.Oy Pajunotko		Talvikkitie 38	Vantaa	139	L
KOY Lentokentän Palvelutalo	Tietotie 13	Vantaa	369	L	
As.Oy Virtatie 9	Virtatie 9	Vantaa	274	L	
KOY Kaivoskaupat	Vuorimestarinkatu 3	Vantaa	202	L	
KOY Talvikkitie 7-9	Talvikkitie 7-9	Vantaa	9800	L	
KOY Ultima	Manttaalikuja	Vantaa	maa-alue	K	
M U U U S I M A A				M ²	*)
KOY Uudenmaankatu 2		Uudenmaankatu 2	Hyvinkää	996	L/T 50/50
KOY Jussintori		Hämeenkatu 3	Hyvinkää	402	L
As.Oy Hyvinlinna		Uudenmaankatu 5-9	Hyvinkää	188	L
KOY Sibeliuksenkatu 14		Sibeliuksenkatu 14	Järvenpää	892	L
KOY Järvenpään Asemakatu 4		Asemakatu 4	Järvenpää	493	L
As.Oy Järvenpään Torinkulma		Helsingintie 13	Järvenpää	250	L
Karkkilan Linja-autoasema Oy		Huhdintie 10-12	Karkkila	289	L

*) L = LIIKEKIINTEISTÖ, K = KEHITYSKOHDE, V = VARASTO, T = TOIMITILA.

Killan Liiketalo Oy	Kankurinpolku 2	Kerava	430	L	
As.Oy Mielikki	Aleksis Kiventie 14	Kerava	207	L	
Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	Kerava	1068	L	
KOY Liiketalo Toritie	Toritie 3	Kirkkonummi	410	L	
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkotallintie 4	Kirkkonummi	376	L	
KOY Kirkkonummen Kirkkotalli	Kirkkotallintie 2	Kirkkonummi	168	L	
KOY Loviisan Ulrika	Kuningattarenkatu 9	Loviisa	1,801	L	
KOY Orimattilan Säästöpankkitalo	Säästöpankkitalo	Orimattila	2,586	L/T	50/50
KOY Rajamäen Liikeristeys	Kiljavantie 1	Rajamäki	674	L	
KOY Aseman Liikekeskus	Siuntio as	Siuntio	901	L	
KOY Hyrylän Ostoskeskus	Koskenmäentie 4	Tuusula	597	L	
Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	Vihti	518	L	
Ilomäen Liikekeskus Oy	Kontiontie 34	Riihimäki	798	L	
KOY Riihimäen teatterihotelli	Teatteriaukio	Riihimäki	86	L	
Kultakartano	Hämeenkatu 9-15	Riihimäki	414	L	



TAMPERE + YMPÄRISTÖ

M² *)

As.Oy Välikatu 17	Välikatu 17	Nokia	847	L	
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	Tampere	2748	L	
KOY Lentävä	Männistökuja 2	Tampere	855	L	
Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	Tampere	1 820	L	
KOY Opiskelijankatu 1	Opiskelijankatu 1	Tampere	435	L	
As.Oy Lapintie 6	Lapintie 6	Tampere	114	L	
KOY Jankan Liikekeskus	Ristinarkuntie	Tampere	200	L	
KOY Nekalan Rakentajatalo	Viinikankatu 36	Tampere	490	L	
KOY Mastonkulma	Soppeentie 2	Ylöjärvi	728	L	



TURKU + YMPÄRISTÖ

M² *)

KOY Kaarinan Keskusta	Oskarinaukio 5	Kaarina	4,672	L/T	50/50
Kaarinan Liikekeskus II	Oskarinaukio 5	Kaarina	4,688	L/T	50/50
KOY Kaarinan Kauppakeskus	Puutarhakatu 3	Kaarina	325	L	
KOY Naantalin Tullikatu 16	Tullikatu 16	Naantali	3,175	L	
As.Oy Kaivokolmio	Hämeenkatu 5	Turku	615	L	
As.Oy Tervamestarit	Sukkulakuja 3	Turku	12	L	
KOY Yhdeksän	Humalistonkatu 9	Turku	712	L	
As.Oy Puutorinkulma	Maariankatu 1	Turku	425	L	
As.Oy Käsiyömasterit	Yliopistonkatu 30 a	Turku	373	L	



OULU

M² *)

KOY Oulun Galleria	Isokatu 23	Oulu	3,384	L	
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	Kuovintie 7	Oulu	666	L	
As.Oy Merikoskenkatu 3	Merikoskenkatu 3	Oulu	52	L	
KOY Välvainion Ostoskeskus	Siirtolantie	Oulu	520	L	
KOY Tuuran Palvelukeskus	Tuirantie 14	Oulu	813	L	
As.Oy Isohirvi	Isokatu 37	Oulu	185	L	
KOY Kastellintalo	Kajaanintie 79	Oulu	173	L	



SIJOITUSKOHTEIDEN ESITTELY

MUU SUOMI			M ²	*)	
Kiinteistö	Hämeentie 3	Forssa	4,466	L	
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	Haukipudas	900	L	
Jyrängön Palvelukeskus Oy	Keskuskatu 22	Heinola	556	L	
KOY Vesalankeskus	Tiilikankaantie 1	Hollola	584	L	
KOY Salpakankaan Ostoskeskus	Salpakankaantie 2	Hollola	575	L	
KOY Rakentajantie 8	Rakentajantie 8	Hollola	121	L	
KOY Hollolan Keskuspuoti	Kauppakuja 4	Hollola	1838	L	
KOY Hollolan Keskuskatu 4	Keskuskatu 4	Hollola	1085	L	
KOY Kauppapiha	Kauppakatu 15	Iisalmi	1619	L/T	60/40
KOY Kauppakatu 17	Kauppakatu 17	Iisalmi	1815	L/T	60/40
KOY Mäntyvuoksi	Vuoksenniskantie	Imatra	1 787	L	
KOY Imatran Keskusasema	Koskikatu 1	Imatra	316	L	
KOY Joensuun Penttilänkatu 21	Penttilänkatu	Joensuu	7 136	V	
KOY Toritalo	Kauppakatu 16	Jyväskylän	726	L	
KOY Tawastinkulma	Kauppakatu 33	Jyväskylän	510	L	
KOY Seurahuoneenranta	Jämsä	Jämsä	751	L	
As.Oy Kajaanin Louhikatu 2	Louhikatu 2	Kajaani	374	L	
KOY Kauppakatu 23	Kauppakatu 23	Kajaani	2105	L	
KOY Kajaanin Kauppakatu 26	Kauppakatu 26	Kajaani	1237	L	
KOY Kalajoen Linja-autoasema	Kalajoentie 1	Kalajoki	1 126	L	
Kangasniemen Liiketalo Oy	Asematie 4	Kangasniemi	905	L	
KOY Karhulantie 32-34	Karhulantie 32-34	Karhula	951	L	
Kemin City-kulma Oy	Kauppakatu 9-11	Kemi	773	L	
KOY Keuruun Säästökeskus	Keuruuntie 12	Keuruu	1 040	L	
KOY Halkokarin Ostoskesk.	Lasimestarintie	Kokkola	545	L	
KOY Ristirannankatu 5	Ristirannankatu 5	Kokkola	335	L	
KOY City-kulma	Isokatu 15	Kokkola	904	L	
Oy Kouvolan Hämeenkulma	Kappelikatu 11	Kouvola	480	L	
KOY Keskikatu 12	Keskikatu 12	Kouvola	195	L	
KOY Salpalinna	Salpausselänk.28	Kouvola	172	L	
KOY Karakeskus	Valtakatu 30	Kouvola	359	T	
As.Oy Tulliherra	Tulliportinkatu 23-25	Kuopio	733	L	
KOY Puijonlaakson Palvelukeskus	Sammakkolammentie 6	Kuopio	1 577	L	
KOY Saariportti	Kullervonkatu 14	Kuopio	377	L	
KOY Kuopion Viiskulma	Kasarmikatu 2	Kuopio	647	L	
Kuopion Männistön Liiketalo Oy	Kalevalankatu 31-33	Kuopio	153	L	
As.Oy Kuopion Kauppakatu 13	Kauppakatu 13	Kuopio	126	L	
As.Oy Kuopion Neulasoppi	Pinokuja 1	Kuopio	276	L	
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Keskuskuja 3	Kuusamo	1 760	L	
Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	Lahti	636	L	
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	Lahti	674	L	
KOY Keijutie 15	Keijutie 15	Lahti	7,116	V/L	70/30
As.Oy Hämeenkatu 9	Hämeenkatu 9	Lahti	367	L	

*) L= LIIKEKIINTEISTÖ, K= KEHITYSKOHDE, V= VARASTO, T= TOIMITILA.

KOY Raatimiehenkatu 22	Raatimiehenkatu 22	Lappeenranta	185	L	
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	Laukaa	1 380	L	
KOY K-Piste	Linnalantie 45	Luumäki	1 300	L	
KOY Maaherrankatu 21	Maaherrankatu 21	Mikkeli	131	L	
KOY Laitisenkulma	Maaherrankatu 22	Mikkeli	603	L	
Mikkelin Kirkkopuisto	Porrassalmenkatu 33	Mikkeli	216	L	
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	Multia	495	L	
KOY Aihtiantie 3	Aihtiantie 3	Orivesi	105	L	
Parikkalan Liiketalo Oy	Aarikkalantie 29	Parikkala	842	L	
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	Petäjävesi	628	L	
KOY Pormestarinluodon keskus	Alahangantie 1	Pori	595	L	
KOY Porin Asema-aukio	Satakunnankatu	Pori	27 200	L/T	50/50
As.Oy Gallen-Kallelank.5	Gallen-Kallelank.5	Pori	175	L	
KOY Väinöläntammi	Väinölänratti	Pori	600	L	
As.Oy Viikinkitie 11	Viikinkitie 11	Porvoo	266	L	
Pietarsaaren Forum	Raatihuoneenk.11	Pietarsaari	5 914	L	
KOY Pälkäneen Liikekeskus	36600 Pälkäne	Pälkäne	670	L	
KOY Nortamonkatu 14	Nortamonkatu 14	Rauma	183	L	
KOY Valtakatu 20	Valtakatu 20	Rovaniemi	352	L	
KOY Sahalahden Liikekeskus	36420 Sahalahti	Sahalahti	500	L	
Kiinteistö	Varastotie10/Teollisuustie 9	Seinäjoki	14 080	V	
KOY Keskuskatu 17	Keskuskatu 17	Seinäjoki	194	L	
As.Oy Törnäväntammi	Törnäväntie 2	Seinäjoki	208	L	
Taivalalaisen Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	Suomussalmi	534	L	
Kiinteistö	Kinkerikuja 2	Suomussalmi	487	L	
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	Säkylä	1 097	L	
West-Center	Ratakatu 10	Tammisaari	6,140	L	
KOY Tornion Kauppakatu	Kauppakatu 11	Tornio	1,331	L	
FAB Sollefteågatan 9	Sollefteåkatu 9	Uusikaarlepyy	712	L	
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Kappelinmäentie 8	Vaasa	981	L	
Suvilahden Palvelukeskus Oy	Teirinkatu 6	Vaasa	650	L	
As.Oy Kauppapuistikko 32	Kauppapuistikko 32	Vaasa	270	L	
Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	Valkeakoski	820	L	
KOY Valtakatu 5-7	Valtakatu 5-7	Valkeakoski	502	L	
KOY Valkeakosken Apiankatu 6	Apiankatu 6	Valkeakoski	4,501	L	
KOY Kommila	Savontie 42	Varkaus	702	L	
KOY Varkauden Kauppakatu 40	Kauppakatu 40	Varkaus	1357	L	
KOY Varkauden Torinkulma	Kauppakatu 50	Varkaus	543	L	
KOY Rämönkulma	Kauppakatu 18	Varkaus	161	L	
KOY Eneby	Airikkalantie 13	Virkkala/Lohja	655	L	
KOY Aniankeskus	Aniantie 2	Vääksy	409	L	
Ylihärman Liiketalo Oy	Leinosentie	Ylihärnä	546	L	

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Toimintaympäristö kiinteistösijoittamiselle oli suotuisa toimitilojen kysynnän kasvaessa ja vuokratason noustessa etenkin hyvillä liikepaikoilla ja keskustoissa. Myöskin korkotaso säilyi historiallisestikin katsoen alhaisena. Sijoittajien kiinnostus kiinteistömarkkinoita kohtaan on ollut selvästi kasvussa vuoden 1997 aikana. Osaltaan tähän on ollut vaikuttamassa valmisteilla oleva kiinteistörahasäädäntö ja pyrkimys arvopaperistaa kiinteistöomistuksia. Jotta tällainen kehitys pääsee vauhtiin, tarvitaan markkinoille lisää ammattimaisia kiinteistönomistajia.

Toimintavuoden aikana kiteytyi ajatus Cityconin toiminnan uudelleen suuntaamisesta liikekiinteistöyhtiöksi, vaikkakin toiminta jatkui entisellään koko vuoden 1997 ja konkreettisia päätöksiä uuden toiminta-ajatuksen toteuttamisesta tehtiin vasta kuluvan vuoden alussa.

Cityconin kiinteistösalkku säilyi toimintavuoden muuttumattomana. Vuokraustilanteessa ei tilikauden aikana myöskään tapahtunut oleellisia muutoksia ja vuokrausaste säilyi korkeana. Vuokrattavia neliöitä oli 31.12.1997 40.645 m² ja vuokrausaste 95,9 %. Kiinteistö Oy Pasilankulma ei sisälly näihin lukuihin. Kohde on myyty 12.2.1998 allekirjoitetulla kauppakirjalla Merita Kiinteistöt Oy:lle.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Cityconin liikevaihto oli 37,4 Mmk (36,3 Mmk edellisellä tilikaudella). Käyttökate oli 27,9 Mmk (29,7 Mmk). Liikevoitto oli 17,0 Mmk (18,9 Mmk). Tilikauden tulos oli 4,9 Mmk (3,5 Mmk).

RAHOITUS

Cityconin lainasalkusta on 121,2 Mmk sidottu kolmen vuoden kiinteään korkoon ja 107 Mmk 12 kuukauden Helibor-korkoon. Osana 12.2.1998 allekirjoitettuja kauppoja sovittiin Cityconin nykyisille luotoille uusi lyhennysohjelma, jonka mukaan lainoja lyhennetään 30 Mmk vuodessa.

INVESTOINNIT

Citycon toteutti kesän ja alkusyksyn aikana Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Länsituulentien saneerauksen, joka tähtäsi kohteen käytön tehostamiseen ja tuoton parantamiseen. Saneeraus valmistui loka-marraskuun vaihteessa. Kohde on kokonaan vuokrattu pääosin 10 vuoden sopimuksilla. Pääkäyttäjä on ruotsalainen Hennes & Mauritz. Investoinnin määräksi tuli 17 Mmk.

Kiinteistö Oy Pasilankulman pitkään vireillä ollut saneeraus käynnistyi joulukuussa allekirjoitetulla urakkasopimuksella SRV-Viitosen Oy:n kanssa. Saneeraus käsittää 7 184 m² vanhan osan perusteellisen saneerauksen ja 3 522 m² uudisrakennuksen. Saneeraus valmistuu vuoden 1998 loppuun mennessä ja sen urakkahinta on 76 Mmk. Tilat on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Telecom Finland Oy:lle. Kiinteistö Oy Pasilankulma myytiin 12.2.1998 osana laajempaa kiinteistökauppaa Merita Kiinteistöt Oy:lle.

O S A K E

Koko vuoden vaihtomäärä oli 458 353 osaketta joka vastaa 1,53 % koko osakemäärästä. Alhaisesta yksikköhinnasta ja pienestä vaihdosta johtuen kurssikehitys oli epäyhtenäinen ja melko suuret kurssiheilahtelut olivat tyypillisiä.

H E N K I L Ö S T Ö J A P A L K A T

Emoyhtiön ja konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana neljä henkilöä. Maksetut palkat ja palkkiot olivat 1.183.916 mk, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 616.200 mk.

T U L E V A T O I M I N T A

Citycon on 12.2.1998 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla ostanut Keskolta, Meritalta ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novalta 223 liikekiinteistöä 1 034 miljoonalla markalla. Osana kauppahintaa Citycon suuntaa myyjille 520 miljoonan markan osakeannin. Osakeannin jälkeen Meritan omistusosuus Cityconissa laskee nykyisestä 58 %:sta 42,5 %:iin. Novasta tulee uusi suuromistaja Cityconiin 16,1 %:lla. Keskon omistusosuus nousee nykyisestä 26 %:sta 35,6 %:iin. Tehdyn kaupan jälkeen Cityconin kiinteistökannan arvo nousee 1,5 miljardin markkaan, josta liikekiinteistöjen osuus on 88 %.

Tehtyjen kauppojen taustalla on toiminnan uudelleen suuntaaminen niin, että Citycon muuttuu liikekiinteistöihin erikoistuneeksi kiinteistösijoitusyhtiöksi. Tehtyjen kauppojen toteuttaminen edellyttää, että yhtiökokous hyväksyy Cityconin hallituksen esityksen suunnatusta osakeannista myyjille. Kauppojen toteuttamisen jälkeen Citycon on suurin pörssissä noteerattu kiinteistösijoitusyhtiö Suomessa. Se antaa hyvät lähtökohdat toiminnan edelleen kehittämiseksi ja laajentamiselle jatkossa. Toimintaympäristö on samalla muuttumassa entistä otollisemmaksi kiinteistöjen arvopaperistamiselle, jossa Citycon on jo lähtenyt liikkeelle tuomalla markkinoille selkeästi fokusoidun vaihtoehdon.

TULOSLASKELMAT

KONSERNI (1000 MK)

	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
Liikevaihto	37.402	36.318
Kulut		
Henkilöstökulut	1.561	1.147
Vuokrat ja vastikkeet	186	182
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	900	299
Muut kulut	6.828	4.957
Yhteensä	9.475	6.585
Käyttökate	27.927	29.733
Poistot		
Rakennuksista	9.894	9.776
Koneista ja kalustosta	471	368
Muista pitkävaikutteisista menoista	502	620
Yhteensä	10.867	10.764
Liikevoitto	17.059	18.969
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	56	27
Korkotuotot	313	384
Korkokulut	-12.372	-15.874
Muut rahoituskulut	-5	-5
Yhteensä	-12.008	-15.468
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5.052	3.501
Välittömät verot		
Tilikaudelta	-125	0
Aikaisemmilta vuosilta	0	-17
Yhteensä	-125	-17
Tilikauden voitto	4.927	3.484

EMOYHTIÖ (1000 MK)

	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
Liikevaihto	37.528	36.444
Kulut		
Henkilöstökulut	1.561	1.147
Vuokrat ja vastikkeet	11.731	12.440
Muut kulut	3.504	2.024
Yhteensä	16.796	15.611
Käyttökate	20.732	20.833
Poistot		
Rakennuksista	3.216	3.214
Koneista ja kalustosta	77	98
Muista pitkävaikutteisista menoista	492	610
Yhteensä	3.785	3.922
Liikevoitto	16.947	16.912
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	56	27
Korkotuotot	313	384
Korkotuotot tytäryhtiöt	13.808	2.442
Korkokulut	-12.377	-15.868
Rahoitusvastikkeet		
Tytäryhtiöt	-13.290	0
Muut rahoituskulut	0	-12
Yhteensä	-11.491	-13.027
Poisto osakkeista	-2.950	0
Voitto ennen varauksia ja veroja	2.507	3.885
Tilikauden voitto	2.507	3.885

TASEET

(1 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö		
	VASTAAVAA	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet					
Muut pitkävaikutteiset menot	2.408	1.903	1.141	706	
Aineelliset hyödykkeet					
Maa- ja vesialueet	136.623	136.623	0	0	
Rakennukset ja rakennelmat	311.043	306.832	96.032	99.199	
Koneet ja kalusto	3.272	901	233	280	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	4.636	0	0	0	
Yhteensä	455.574	444.356	96.264	99.479	
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Osakkuusyrittösosakkeet ja -osuudet	50.959	51.859	49.850	52.800	
Muut osakkeet ja osuudet	799	945	88.895	89.040	
Lainasaamiset	0	0.0	270.372	259.013	
Yhteensä	51.758	52.804	409.117	400.853	
Käyttöomaisuus yhteensä	509.740	499.063	506.522	501.038	
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Saamiset					
Myyntisaamiset	668	685	668	685	
Siirtosaamiset	1.799	681	1.762	678	
Yhteensä	2.467	1.366	2.430	1.363	
Rahoitusomaisuusarvopaperit					
Osakkeet ja osuudet	0	2.690	0	2.690	
Rahat ja pankkisaamiset	2.593	3.322	2.215	3.322	
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	5.060	7.378	4.645	7.375	
Vastaavaa yhteensä	514.800	506.441	511.167	508.413	

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	300.800	300.800	300.800	300.800
Vapaa oma pääoma				
Kertyneet tappiot	-26.135	-29.619	-23.715	-27.599
Tilikauden voitto	4.927	3.484	2.507	3.885
Yhteensä	-21.208	-26.135	-21.208	-23.715
Oma pääoma yhteensä	279.592	274.665	279.592	277.085
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	198.260	218.260	198.260	218.260
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	30.000	10.000	30.000	10.000
Saadut ennakot	224	204	224	204
Ostovelat	801	208	275	130
Siirtovelat	5.923	3.104	2.817	2.734
Yhteensä	36.948	13.516	33.315	13.068
Vieras pääoma yhteensä	235.208	231.776	231.575	231.328
Vastattavaa yhteensä	514.800	506.441	511.167	508.413

RAHOITUSLASKELMAT

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Varojen hankinta				
Tulorahoitus				
Käyttökate	27.927	29.733	20.732	20.834
Rahoitustuotot- ja kulut	-12.008	-15.468	-11.491	-13.027
Verot	-125	-17	0	0
Varojen hankinta yhteensä	15.794	14.248	9.241	7.807
Varojen käyttö				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	21.544	523	860	765
Pitkäaikaisten saamisten lyhennys	0	0	11.359	-6.543
Pitkäaikaisten lainojen vähennykset	20.000	10.000	20.000	10.000
Nettokäyttöpääoman muutos	-25.750	3.725	-22.978	3.585
Varojen käyttö yhteensä	15.794	14.248	9.241	7.807
Nettokäyttöpääoman muutos				
Rahoitusomaisuus	-2.318	2.848	-2.731	3.032
Lyhytaikainen vieras pääoma	-23.432	877	-20.247	553
Yhteensä	-25.750	3.725	-22.978	3.585

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Kiinteistöomaisuudesta tehtiin vuonna 1992 Cityconin ennen 11.11.1992 tapahtuneita kiinteistöhankintoja omistamien ns. vanhojen kohteiden osalta konsernitilinpäätöksessä yhteensä 84,0 milj.markan arvonalennukset. Arvostus perustui syksyllä 1992 tehtyyn vuokrauskohteiden pitkän aikavälin markkinaehtoisin tuottoihin perustuvaan arvoon. Cityconin marraskuussa 1992 ostamat kiinteistökohteet hankittiin ja arvostettiin tilinpäätöksessä 31.12.1992 samoin periaattein. Tuolloin hankitut kohteet on vuokrattu pitkäaikaisin sopimuksiin. Kiinteistöjen arvosta on vuoden 1997 aikana hankittu kaksi ulkopuolista arviota.

Tehtyjen arvioiden mukaan yhtiön kiinteistöomaisuuden kirjanpidon mukainen kokonaisarvo vastaa arviokirjoissa esitettyjä kokonaisarvioita.

Kiinteistöomaisuuden arvostukseen ei ole tehty muutoksia 1993-1997.

KÄYTTÖOMAISUUS

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetkelle laadittujen taseiden mukaisia omia pääomia vastaan. Aikaisemmin vaihto-omaisuudessa esitettyjen tytäryhtiöiden hankintameno on kuitenkin eliminoitu niiden 31.12.1991 olleita omia pääomia vastaan. Eliminointierosta 14,2 milj.mk on kohdistettu maa-alueisiin ja loppuosa on kirjattu kokonaan kuluksi osana 31.12.1992 tilinpäätöksessä tehtyä 84,0 milj.mk arvonalennuskirjausta.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat kuten vastikkeet, hallinto- ja isännöintiveloitukset, korkoveloitukset, rahoitusvastikkeet sekä sisäinen voitonjako. Konsernin omistusaikana syntyneiden vähäisten sisäisten katteiden vaikutus on huomioitu kertaluontoisena eränä kiinteistöomaisuuden arvonalennusten yhteydessä. Emoyhtiö on hoitanut isännöintipalvelut keskitetysti.

OSAKKUYSHYTIÖ

Osakkuusyhtiö KOY Espoontori on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä 31.12.1993 alkaen. Hankintahetken eliminointiero 12,0 milj.mk, joka kohdistuu rakennuksiin, poistetaan 40 vuodessa, eli vuodessa 0,3 milj.mk. Poisto esitetään osuutena osakkuusyri-tysten tuloksista yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa. Osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältyy 0,6 Mmk:n lisäpoisto.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläkevastuu on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

(1000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996

LIKEVAIHTO

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä veloitettuja isännöinti- ja hallintopalveluja 162 tmk.

VUOKRAT JA VASTIKKEET

Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokravastikkeita 11 545 tmk.

HENKILÖSTÖKULUT

Palkat	1 193	881	1 193	881
Luontaisedut	73	68	73	68
Eläkekulut	202	140	202	140
Muut henkilöstökulut	166	127	166	127
Yhteensä	1 634	1 215	1 634	1 215

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Muut pitkävaikutteiset menot	502	620	492	610
Rakennukset ja rakennelmat	9 894	9 776	3 216	3 214
Koneet ja kalusto	471	368	77	98
Yhteensä	10 867	10 764	3 785	3 922

Poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellista pitoaikaa vastaavina tasapoistoina hankintamenoista, joissa tehdyt arvonalennuskirjaukset on huomioitu.

Suunnitelmanmukaiset poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	3-5 vuotta
Rakennukset	25-40 vuotta
Rakennusten koneet ja kalusto	25-40 vuotta
Perusparannusten koneet ja kalusto EVL:n mukaan	30 %
Muut koneet ja kalusto (tytäryhtiöt)	10 vuotta
Muut koneet ja kalusto (emoyhtiö) EVL:n mukaan	30 %

KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Emoyhtiön konserniyhtiöltä saamat korkotuotot	13 808 tmk.
Emoyhtiön konserniyhtiölle maksamat rahoitusvastikkeet	13 290 tmk.

KÄYTTÖMAISUUS

Tasearvot

Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä vuonna 1992 tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	2 896	2 244	2 796	2 144
Lisäykset 1.1-31.12	926	652	926	652
Hankintameno 31.12.	3 822	2 896	3 722	2 796
Kertyneet sumupoistot 31.12.	2 661	2 160	2 582	2 090
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 161	736	1 141	706

(1 000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
Liittymismaksut 31.12.	1 247	1 167	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot yht. 31.12.	2 407	1 903	1 141	706
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	425 598	425 540	112 500	112 500
Lisäykset 1.1-31.12	18 747	57	49	0
Hankintameno 31.12.	444 345	425 598	112 549	112 500
Arvonlennus	-55 338	-55 338	0	0
Kertyneet sumupoistot 31.12.	73 321	63 427	16 517	13 301
Kirjanpitoarvo 31.12.	315 685	306 832	96 032	99 199
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	3 996	3 883	851	738
Lisäykset 1.1-31.12	2 836	115	30	115
Vähennykset 1.1-31.12	0	-2	0	-2
Hankintameno 31.12.	6 832	3 996	881	851
Kertyneet sumupoistot 31.12.	3 566	3 095	648	571
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 266	901	233	280

OSAKEOMISTUS

Tytäryhtiöosakkeet

Seuraavissa yhtiöissä omistusosuus on 100 %

	Kpl	Nimellis- arvo tmk	Kirjanpito- arvo tmk	Osuus Viim.laaditun omasta tilinpäätöksen pääomasta voitto/tappio	
Emoyhtiön omistamat					
KOY Lauttasaaren Horisontti	600	30 000	28 800	28 788	0
KOY Wavulinintie 1	5 450	5 450	6 640	6 631	0
KOY Alfred	1 800	90	1 550	176	0
KOY Niittyhovi	2 000	20	4 490	4 115	50
KOY Pasilankulma	4 000	4 000	1 340	1 343	0
KOY Hitsaajankatu 4	10 000	350	30 000	29 544	0
KOY Talvikkitie 7-9	75	15	10 486	407	321
KOY Länsituulentie	200	2 000	2 500	2 070	0
Ultima Oy	15	15	2 600	12	0
Veniamo-Invest Oy	15	15	15	18	0
Yhteensä			88 421		

Muut osakkeet ja osuudet

Emoyhtiön omistamat

KOY Espoontori, emoyhtiön omistus 28 %	4 178	2 089	49 850	41 013	0
Suomen Osakekeskusrekisteri Osuuskunta	6	420	420		
Muut			53		
Yhteensä			50 323		

Konsemin omistus

KOY Espoontorista 28 %	4 178	2 089	50 959	41 013	0
------------------------	-------	-------	--------	--------	---

Tytäryhtiöiden omistamat muut osakkeet ja osuudet

407

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1997	1996	1997	1996
KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT				
Maa-alueet	44 979	44 044	-	-
Rakennukset	99 889	98 126	33 175	35 018
Tytäryhtiöosakkeet (kirjanpitoarvo)	-	-	88 421	88 421
Muut osakkeet (kirjanpitoarvo)	53 680	53 745	53 273	53 418
S A A M I S E T				
Saamiset, jotka erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua				
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	-	-	270 372	259 013
Rahoitusomaisuuteen kuuluvat osakkeet ja osuudet				
Markkina-arvo	0	2 765	0	2 765
Kirjanpitoarvo	0	2 690	0	2 690
Erotus	0	75	0	75
O M A P Ä Ä O M A				
Osakepääoma 1.1.	300 800	300 800	300 800	300 800
31.12.	300 800	300 800	300 800	300 800
Vapaa oma pääoma 1.1.	-26 135	-29 619	-23 715	-27 599
Tilikauden tulos	4 927	3 484	2 507	3 885
Vapaa oma pääoma 31.12.	-21 208	-26 135	-21 208	-23 715
Oma pääoma yhteensä 31.12.	279 592	274 665	279 592	277 085
V E L A T				
Pitkäaikaisista veloista on 107 mmk markkinaehtoisia helibor-korkoihin sidottuja ja 121 mmk sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla.				
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua	78 260	96 260	78 260	96 260
Velka emokonsernille	228 260	228 260	228 260	228 260
V A S T U U T				
Kiinteistösijoitus Oy Cityconin vastuista:				
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	-	-	19 120	19 120
Kiinteistökiinnitykset (nimellisarvo)	278 059	288 059	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset				
Kohde-etuuden arvo (nimellisarvo)	121 260	121 260	121 260	121 260

TILASTOTIETOJA

TILASTOTIETOJA (1000 MK)

	1997	1996	1995	1994	1993
TUOSLASKELMATIEDOT					
Liikevaihto	37 402	36 318	36 585	35 734	39 212
Käyttökate	27 927	29 733	30 097	29 252	29 853
Suunnitelman mukaiset poistot	10 867	10 764	10 580	10 574	10 478
Liikevoitto	17 059	18 969	19 517	18 678	19 375
%-osuus liikevaihdosta	45,6	52,2	53,3	52,3	49,4
Rahoituskulut netto	-12 008	-15 468	-17 548	-17 575	-28 956
Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja	5 052	3 501	1 969	1 103	-9 581
%-osuus liikevaihdosta	13,5	9,6	5,4	3,1	-24,4
Tulos ennen varauksia ja veroja	5 052	3 501	1 969	1 103	-9 581
%-osuus liikevaihdosta	13,5	9,6	5,4	3,1	-24,4
Verot	-125	-17	0	3,0	119
Tilikauden tulos	4 927	3 484	1 969	1 106	-9 462

TASETIEDOT

Käyttöomaisuus	509 740	499 063	509 304	519 944	529 479
Rahoitusomaisuus	5 060	7 378	4 530	2 604	8 377
Oma pääoma	279 592	274 665	271 181	269 212	268 108
Vieras pääoma	235 208	231 776	242 653	253 336	269 748
Lyhytaikainen vpo	36 948	13 516	14 393	14 028	18 790
Korottomat velat (ov sv ennakot)	6 948	3 516	4 393	3 028	12 943
Taseen loppusumma	514 800	506 441	513 834	522 548	537 856

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto %(ROE)	1,8	1,3	0,7	0,4	-3,5
Sijoitetun pääoman tuotto %(ROI)	3,4	3,7	3,8	3,6	3,6
Omavaraisuusaste %	54,3	54,2	52,8	51,5	49,8
Current ratio	0,1	0,5	0,3	0,2	0,4
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	17 959	824	622	1 337	3 478
%-osuus liikevaihdosta	48,0	2,3	1,7	3,7	8,9
Henkilöstö keskimäärin	4	3	3	3	2

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAPERUSTEET

1	Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{varaukset (keskiarvo)}} \times 100$
2	Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} + \text{rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
3	Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
4	Current ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus} + \text{vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääoma}}$
5	Tulos/osake	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} - \text{verot}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskim tilikaudella)}}$
6	Oma pääoma/osake	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{osakeantioikaistu osakemäärä vuoden lopussa}}$
7	P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakkeen keskiarvo 31.12.}}{\text{tulos/osake}}$
8	Keskiarvo	$\frac{\text{Markkamääräinen osakevaihto}}{\text{vaihdetujen osakkeiden lukumäärä}}$
9	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä 31.12 x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

OSAKEPÄÄOMA

Kiinteistösjointus Oy Cityconin 300,8 milj.markan osakepääoma jakautuu 30 080 000 kpl:een 10 markan nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiöjärjestyksen mukainen enimmäispääoma on 1.203,2 milj.markkaa.

OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS

Perustamisvaiheessa 29.1.1988 osakepääoma oli 50 milj.markkaa ja 2 500 000 osaketta, sen jälkeen se on kehittynyt seuraavasti:

Maksu-päivä	Merkitsijä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Emissio kurssi mk/os.	Osakkeita yhteensä	Osakepääoma Mmk
23.06.88	Helsingin Myyntitalo Oy	750 000	20	3 250 000	65
30.07.88	Oy Terrasilvana Ab	750 000	20	4 000 000	80
19.08.88	Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo	250 000	20	4 250 000	85
19.08.88	PSP:n eläkesäätiö	250 000	20	4 500 000	90
19.08.88	Kupari&Uusitalo Invest Oy	500 000	20	5 000 000	100
07.10.88	Yleisö	2 000 000	22	7 000 000	140
07.12.88	Team-Keskus Oy	800 000	23	7 800 000	156
17.04.89	Uusmerkintä (4:1)	1 950 000	22	99 750 000	195
11.11.92	ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä alennus, merkitty kaupparekisteriin 23.12.1992		10	9 750 000	97,5
11.11.92	Kansallis-Osake-Pankki, Tukkukauppojen Oy ja Ferenda Oy	20 330 000	10	30 080 000	300,8

OMISTUS 31.12.1997

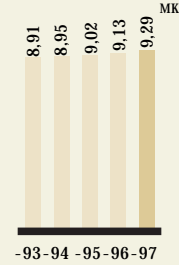
Omistus perustuu Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Vuoden 1997 lopussa oli arvo-osuuksiksi vaihdettu 30 057 819 osaketta, eli 99,93 % osakekannasta (vaihtamatta 22 181 osaketta). Omistajaluettelon mukaan Cityconilla oli 31.12.1997 omistajia 540. Kiinteistösjointus Oy Cityconin hallituksen jäsenillä ja toimitusjohtajalla ei ollut omistuksessaan yhtiön osakkeita 31.12.1997.

Omistajat	Osake- ja äänimäärä	Osuus %	Omistajatyypit	Omistajia	Osake- ja äänimäärä
1. Merita Kiinteistöt Oy	10 951 000	36,41	Julkiset yritykset	1	947 700
2. Kesko Oy	7 946 000	26,42	Yksityiset yritykset	57	27 740 205
3. Stimato Oy (Merita Invest Oy)	6 373 667	21,19	Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	18 090
4. Polar-Yhtymä Oy	2 400 000	7,98	Julkisyhteisöt	1	937 500
5. Imatran Voima Oy	947 700	3,15	Voittoa tavoittelemattomat	3	3 275
6. Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo	937 500	3,12	Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	475	410 049
7. Saarivirta Pertti	20 000	0,07	Ulkomaat	1	1 000
8. Oy United Bankers Pankkiiriliike	15 000	0,05	Yhteensä	540	30 057 819
9. Kuusakoski Torsti Kalevi	11 400	0,04			
10. Wirkman Marja	11 000	0,04			
Yhteensä	29 613 267	98,47			

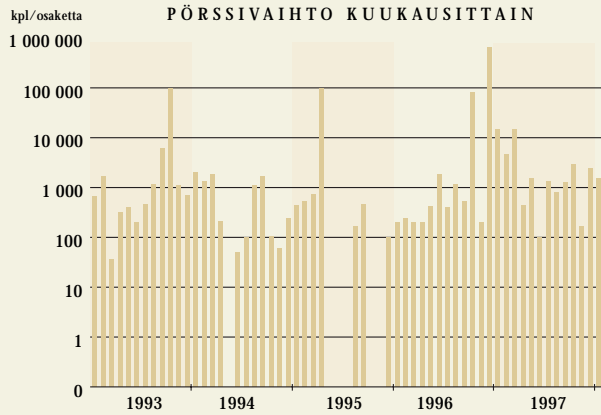
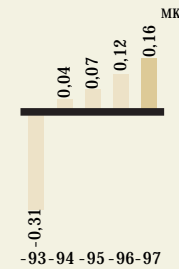
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	1997	1996	1995	1994	1993
Tulos/osake	0,16	0,12	0,07	0,04	-0,31
Oma pääoma/osake	9,29	9,13	9,02	8,95	8,91
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	54	77	76	128	-25
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat					
Alin kurssi	8,00	5,00	5,00	4,00	2,00
Ylin kurssi	14,20	8,90	8,50	12,00	7,80
Keskikurssi	12,10	7,45	5,50	8,78	6,41
Osakekannan markkina-arvo (tmk)	240 640	267 712	150 400	141 376	234 624
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Vaihdettuja osakkeita 1000 kpl	458	14 592	996	95	1 094
Osuus % osakkeista	1,5	48,5	3,3	0,3	3,6
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä 1000 kpl	30 080	30 080	30 080	30 080	30 080
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12. 1000 kpl	30 080	30 080	30 080	30 080	30 080

OMA PÄÄOMA / OSAKE



TULOS / OSAKE



PÖRSSIVAIHTO 1993 - 1998*

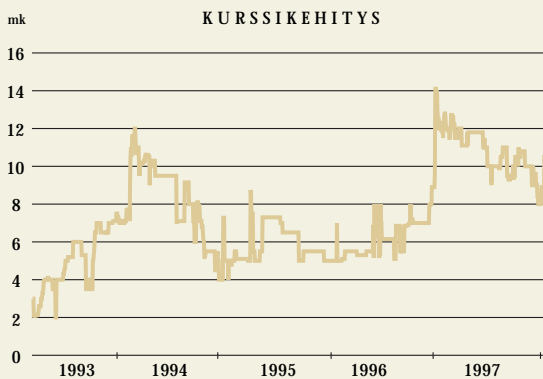
	kpl/osaketta	alin mk	ylin mk
1993	1 093 771	2,00	7,80
1994	94 573	4,00	12,00
1995	996 016	5,00	8,75
1996	14 594 633	5,00	8,90
1997	458 353	8,00	14,20
1998/01	15 425	8,00	10,50

PÖRSSIVAIHTO JA KAUPANTEEKOKURSSIT

KUUKAUSITTAIN 1997*

	kpl/osaketta	alin/mk	ylin/mk
tammikuu	155 455	8,90	14,20
helmikuu	46 300	11,50	12,80
maaliskuu	147 912	11,50	12,80
huhtikuu	4 300	11,10	12,00
toukokuu	15 000	11,10	11,80
kesäkuu	1 004	11,00	11,80
heinäkuu	13 000	9,10	11,50
elokuu	7 925	9,80	10,50
syyskuu	12 407	9,30	11,00
lokakuu	29 413	9,30	11,00
marraskuu	1 637	10,00	10,80
joulukuu	24 000	8,00	10,00
tammi/1998	15 425	8,00	10,50

* lähde: Startel Oy, 1998



VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön vapaa oma pääoma:	
Kertyneet voittovarot	-23.714.692,73
Tilikauden tulos	2.506.581,22
Yhteensä	-21.208.111,51

Konsernitaseen osoittama vapaa oma pääoma on -21.208 tmk.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto kirjataan yhtiön kertyneiden tappioiden vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta. Lisäksi hallitus ehdottaa, että osakkeiden nimellisarvoa alennetaan 10 mk:sta 8 mk:an ja näin syntyvästä rahastosta katetaan kertyneet tappiot.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 1998

Matti Sarnela

Matti Suutarinen

Risto Lassila

Erkka Valkila

Olli-Pekka Mikkola
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Olemme tarkastaneet Kiinteistösjointus Oy Cityconin kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1997 - 31.12.1997. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksistä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys vahvistetun taseen mukaisten voittovarojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme tutustuneet tilikauden aikana julkistettuihin osavuositarkastuksiin. Käsittelemme mukaan ne on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 1998

Ari Ahti
KHT

Jaakko Nyman
KHT

HALLINTO



HALLITUS

Puheenjohtaja Matti Sarnela,
johtaja, varatuomari
Merita Kiinteistöt Oy

Varapuheenjohtaja Matti Suutarinen,
toimitusjohtaja, KTM,
Sponsor Capital Oy

Risto Lassila,
johtaja
Kesko Oy, Kiinteistökesko

Erkka Valkila,
johtaja, insinööri,
Polar-Yhtymä Oy

TILINTARKASTAJAT

Tilintarkastajina ovat toimineet KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

JOHTO

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut OTK Olli-Pekka Mikkola.

CITYCON PÅ SVENSKA



STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhetsmiljön för fastighetsplaceringar var gynnsam i och med den ökande efterfrågan på affärslokaler och den stigande hyresnivån i synnerhet på goda affärsplatser och i stadscentra. Råntenivån bibehölls även historiskt sett på en låg nivå. Placerarnas intresse för fastighetsmarknaden ökade klart under år 1997. Detta beror dels på att lagstiftningen om fastighetsfonder är under beredning, dels på strävan att öka värdepappershandeln med fastighetsegendom. För att denna utveckling skall kunna ta fart behöver marknaden fler professionella fastighetsägare.

År 1997 utkristalliserades tanken på att omorientera Citycon till ett affärsfastighetsbolag även om verksamheten fortsatte oförändrad under hela året. Konkreta beslut om att införa en ny verksamhetsidé gjordes först i början av 1998.

Citycons fastighetsportfölj förblev oförändrad under verksamhetsåret. I fråga om uthyrning inträffade inte heller några avsevärda förändringar under räkenskapsåret och uthyrningsgraden var fortfarande hög. Den 31 december 1997 fanns sammanlagt 40 645 m² att hyra ut och uthyrningsgraden var 95,9 %. Kiinteistö Oy Pasilankulma ingår inte i dessa siffror. Köpebrevet för fastigheten undertecknades den 12 februari 1998 av Merita Fastigheter Ab.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Citycons omsättning uppgick till 37,4 Mmk (36,3 Mmk föregående räkenskapsår). Driftsbidraget var 27,9 Mmk (29,7 Mmk). Affärsvinsten utgjorde 17,0 Mmk (18,9 mmk). Räkenskapsårets resultat uppgick till 4,9 Mmk (3,5 Mmk).

FINANSIERING

Av Citycons länportfölj är 121,2 Mmk bundna till en treårig fast ränta och 107 Mmk till en tolv månaders Helibor-ränta. Som en del av de transaktioner som undertecknades den 12 februari 1998 fastställde man ett nytt amorteringsprogram för Citycons nuvarande lån enligt vilket lånens årliga amortering är 30 Mmk.

INVESTERINGAR

Citycon genomförde under sommaren och början av hösten en sanering av Kiinteistö Oy Länsituulentie i Hagalund med avsikt att effektivisera fastighetens användning och förbättra dess avkastning. Saneringen blev klar i månadsskiftet oktober-november. Hela fastigheten är uthyrd och hyreskontrakten avser huvudsakligen tio år. Den största enskilda hyrestagaren är det svenska företaget Hennes & Mauritz. Investeringen uppgick till 17 Mmk.

Den sedan länge planerade saneringen av Kiinteistö Oy Pasilankulma inleddes med ett entreprenadavtal som ingicks med SRV-Viitosen Oy i december. Avtalet omfattar en grundsanering av den gamla delen på 7 184 m² och ett nybygge på 3 522 m². Saneringens entreprenadpris utgör 76 Mmk och arbetet torde bli färdigt före utgången av år 1998. Fastigheten har i sin helhet uthyrts med ett långvarigt kontrakt till Telecom Finland Ab. Kiinteistö Oy Pasilankulma avyttrades den 12 februari 1998 som en del av en större fastighetsaffär till Merita Fastigheter Ab.

A K T I E R

Under året omsattes sammanlagt 458 353 aktier, vilket motsvarar 1,53 % av hela aktiestocken. Till följd av det låga priset per enhet och den minskade omsättningen var kursutvecklingen oenhetlig och karakteriserades av avsevärda kursfluktuationer.

P E R S O N A L O C H L Ö N E R

Moderbolaget och koncernen hade under räkenskapsåret fyra anställda. Lönerna och arvoden uppgick till 1 183 916 mk, varav 616 200 mk betalades till verkställande direktören och styrelsemedlemmarna.

F R A M T I D S U T S I K T E R

Citycon har den 12 februari 1998 köpt 223 affärslokaler av Kesko, Merita och Livförsäkringsbolaget Nova med ett sammanlagt värde av 1 034 miljoner mark. En del av köpesumman består av en till aktieägarna riktad aktieemission för 520 miljoner mark. Efter aktieemissionen sjunker Meritas delägarandel i Citycon från nuvarande 58 % till 42,5 %. Med sin andel på 16,1 % blir Nova en ny storägare. Keskos ägarandel stiger från nuvarande 26 % till 35,6 %. Efter affären stiger värdet på Citycons fastighetsstock till 1,5 miljarder mark, varav affärsfastigheterna står för 88 %.

Affärerna grundar sig på tanken att lägga om kursen för verksamheten så att Citycon blir ett fastighetsplaceringsföretag som är specialiserat på affärslokaler. De undertecknade affärernas genomförande förutsätter att bolagsstämman godkänner det av Citycons styrelse framlagda förslaget om en aktieemission riktad till aktieägarna. Efter att affärerna genomförts kommer Citycon att vara det största börsnoterade fastighetsplaceringsföretaget i Finland. Detta skapar goda förutsättningar för vidare utveckling och utvidgning av verksamheten. Samtidigt genomgår verksamhetsmiljön en utveckling som gynnar omsättningen av fastigheter i form av värdepapper. Citycon har redan bidragit till utvecklingen genom att erbjuda marknaden ett klart fokuserat alternativ.

S T A T I S K A U P P G I F T E R

(mk 1000)	1997	1996
Resultaträkningsuppgifter		
Omsättning	37 402	36 318
Driftsbidrag	27 927	29 733
Avskrivning enligt plan	10 867	10 764
Finansiella kostnader (netto)	-12 008	-15 468
Resultat efter finansiellt netto	5 052	3 501
Resultat före bokslutningspositioner och skatter	5 052	3 501
Räkenskapsperiodens resultat	4 927	3 484
Balansuppgifter		
Finansieringstillgångar	5 060	7 378
Anläggningstillgångar	509 740	499 063
Främmande kapital	235 208	231 776
Eget kapital	279 592	274 665
Balansomslutning	514 800	506 441
Relationstal för affärsverksamheten		
Avkastning på eget kapital (%) ROE	1.8	1.3
Avkastning på investerat kapital (%) ROI	3.4	3.7
Soliditet %	54.3	54.2
Current ratio	0.1	0.5
Relationstal per aktie		
Eget kapital mk/aktie	9.29	9.13
P/E-tal	54	77
Resultat mk/aktie	0.16	0.12
Aktiestockens marknadsvärde Mmk	241	268

CITYCON IN ENGLISH



BOARD OF DIRECTORS' REPORT

The business environment for property investment was encouraging as demand for business premises picked up and rents rose, especially in prime business sites and centres. Interest rates also remained historically low. There was a marked increase in investor interest in the property market during 1997. This was partly owing to new property fund legislation currently being drafted and also an attempt to securitise property ownership. We need more professional property owners on the market to hasten this trend.

The year under review saw an idea take shape to transform Citycon's operations into a business premises company. Nevertheless activities continued as earlier in 1997, and no concrete decisions to implement the new business philosophy were taken until early 1998.

Citycon's property portfolio remained unchanged during the year under review. There were no major changes in the letting situation and occupancy rates remained high throughout the year. At 31 December 1997, the company had 40,645 m² of premises, 95.9% of which was let. These figures do not include Kiinteistö Oy Pasilankulma, which was sold to Merita Real Estate Ltd by deed of sale signed on 12 February 1998.

TURNOVER AND RESULT

Citycon's 1997 turnover was FIM 37.4 million, compared to FIM 36.3 million for the previous year. The operating margin stood at FIM 27.9 million (FIM 29.7 million), and the operating profit was FIM 17.0 million (FIM 18.9 million). Net profit for the financial year was FIM 4.9 million (FIM 3.5 million).

FINANCE

Citycon's loan portfolio is FIM 121.2 million linked to a three-year fixed interest rate and FIM 107 million linked to the 12-month Helibor rate. The deals signed on 12 February 1998 include a rescheduling scheme to amortise Citycon's existing loans by FIM 30 million a year.

INVESTMENTS

In late summer early autumn 1997, Citycon carried out a FIM 17 million refurbishment of Kiinteistö Oy Länsituulentie in Tapiola in a bid to make more efficient use of the property and to raise yields. Refurbishment was completed by the end of October beginning of November, and the property is now fully let, mostly under a ten-year lease. The principal tenant is the Swedish company Hennes & Mauritz.

Refurbishment of Kiinteistö Oy Pasilankulma finally got under way in December under a subcontract agreement signed with SRV-Viitaset Oy. Refurbishment includes

thorough renovation of the old part, which comprises 7,184 m², and 3,522 m² of new development. The project is scheduled for completion by the end of 1998 at a cost of FIM 76 million. The entire premises are let on long-term lease to Telecom Finland Ltd. Kiinteistö Oy Pasilankulma was sold to Merita Real Estate Ltd as part of a larger property deal on 12 February 1998.

SHARES

During the year under review 458,353 shares were traded. This corresponds to 1.53% of the total number of shares. Performance of the company's shares was mixed, with fairly large fluctuations in trading prices owing to the low share price and trading.

EMPLOYEES AND SALARIES

The parent company and group had four employees during the year under review. Salaries and remunerations totalled FIM 1,183,916, of which the managing director and members of the Board of Directors were paid FIM 616,200.

OUTLOOK FOR 1998

Under a deed of sale signed on 12 February 1998, Citycon bought 223 business premises from Kesko, Merita Bank and Nova Life's Insurance Company for FIM 1,034 million. As part of the purchase price, Citycon is to issue a FIM 520 million share offering targeted at the buyers. Subsequent to the issue Merita's holding in Citycon will fall from 58% to 42.5%. Nova will become a major new shareholder with a 16.1% stake, and Kesko's holding will rise from 26% to 35.6%. After the deal the value of Citycon's property stock will rise to FIM 1.5 billion, of which business premises account for 88%.

The move behind the deals is to reshape Citycon's business into a property investment company specialising in business premises. Citycon's general meeting of shareholders still has to approve the Board of Directors' proposal in respect of the share offering to buyers before the deals can go through. Approval of the deals will make Citycon the largest listed property investment company in Finland. This gives us a sound footing on which to further improve and expand our business. The business environment is becoming more favourable to property securitisation. Citycon has already made progress in this direction by launching a clearly focused option onto the market.

STATISTICAL INFORMATION

(FIM 1000)	1997	1996
Income statement data		
Turnover	37 402	36 318
Operating income before depreciation	27 927	29 733
Depreciation	10 867	10 764
Financing expenses (net.)	-12 008	-15 468
Result after financing items	5 052	3 501
Result before appropriations and taxes	5 052	3 501
Net result of the year	4 927	3 484
Balance sheet information		
Financial assets	5 060	7 378
Fixed assets	509 740	499 063
Liabilities	235 208	231 776
Shareholder's equity	279 592	274 665
Balance sheet total	514 800	506 441
Key business indicators		
ROE %	1.8	1.3
ROI %	3.4	3.7
Solidity rate %	54.3	54.2
Current ratio	0.1	0.5
Key indicators for shares		
Equity per share	9.29	9.13
P/E-ratio	54	77
Earnings per share, FIM	0.16	0.12
Market capitalisation, MFIM	241	268

CITYCONIN HISTORIAA

1988

Yhtiön perustivat Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Postipankki. Osakepääomaa kasvatettiin suunnatuin anein ja 44 milj. mk:n yleisöannilla. Ostettiin ensimmäiset sijoituskohteet Ruoholahdesta, Vallilasta ja Lauttasaaresta.

1989

Saneerattiin, vuokrattiin ja myytiin Ruoholahdessa sijainneet kiinteistöyhtiöt. Osakepääomaa kasvatettiin 42,9 milj. mk:n uusmerkinnällä. Ostettiin sijoituskohteita Lauttasaaresta, Herttoniemestä ja Espoon Kivenlahdesta. Tehtiin pääosin myyntivoitoin 32 milj. mk:n tulos rahoituserien jälkeen. Elettiin kiinteistöliiketoiminnan viimeistä hyvää vuotta ennen lamaa.

1990

Yhtiöstä tuli tammikuussa Sponsor Oy:n tytäryhtiö. Saneerattiin vanhaa ja rakennettiin uutta edellisvuonna hankituille alueille. Ostettiin maa-alue Vantaalta. Kiinteistömarkkinoiden hiipumisen ensi merkit olivat näkyvissä.

1991

Myytiin Kivenlahden kohteet ja liiketilat Iso-Roobertinkadulta. Rakennushankkeet valmistuivat vuoden lopulla onnettomaan aikaan kiinteistömarkkinoiden romahduksen jo tapahduttua. Vuokratilojen kysyntä oli olematonta. Kirjattiin kiinteistöistä noin 24 milj. mk:n arvonalennukset.

1992

Suoritettiin kiinteistökannan uudelleen arviointi täysin muuttuneessa markkinatilanteessa, kirjattiin noin 84 milj. mk:n arvonalennukset. Katettiin tappiota alentamalla osakkeen nimellisarvo 20 markasta 10 markkaan. Ostettiin uusia sijoituskohteita 272 milj. mk:lla, maksuvälineenä käytettiin osin Cityconin osaketta, samalla tytäryhtiö-suhde Sponsor-konserniin päättyi.

1993

Vuoden 1991 kiinteistömyyntien yhteydessä Cityconiin tulleen asuntokannan viimeiset asunnot myytiin. Yhteensä vuosina 91-93 myytiin 38 asuntoa. Keskityttiin kiinteistökannan hoidon ja käytön tehostamiseen, sekä tyhjien tilojen vuokraukseen.

1994

Nostettiin merkittävästi vuokrausastetta ja edelleen kehitettiin kiinteistöhallintoa. Markkinoiden osoittaessa elpymisen merkkejä käynnistettiin Vallilassa sijaitsevan kehityskohteen suunnittelu. Tehtiin voitollinen tulos.

1995

Kiinteistömarkkinat säilyivät varsin hiljaisina. Cityconin kohteiden vuokrausaste nousi edelleen ja ylitti valmiiden kohteiden osalta selvästi 90 %. Kehityskohteenä olevalle Pasilankulmalle kehitettiin kokonaan uusi liikeidea ja perusselvitykset saneerauksesta valmistuivat.

1996

Kiinteistömarkkinoilla tapahtui selkeää piristymistä talouden kasvun ja alhaisen korkotason myötä. Tämä yhdessä Cityconin vakaan kehityksen kanssa loi perustan positiiviselle tuloskehitykselle vuonna 1996.

1997

Citycon paransi tulostaan ja loi toimintavuoden aikana uuden liiketoimintakonseptin, joka kulminoitui vuoden 1998 alussa toteutettuihin kiinteistökauppoihin. Toimintavuoden aikana toteutettiin Kiinteistö Oy Länsituulentien saneeraus ja käynnistettiin Kiinteistö Oy Pasilankulman perusparannus- ja uudisrakennustyöt.

YHTIÖKOKOUS

Kiinteistösjoitus Oy Cityconin osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen tiistaina maaliskuun 10. päivänä 1998 klo 15:00 alkaen. Kokous pidetään Diana Auditoriossa, osoitteessa Erottajankatu 5, 00120 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen esitys yhtiön muuttamiseksi julkiseksi osakeyhtiöksi ja tästä johtuva yhtiöjärjestyksen 1 §:n ensimmäisen lauseen muuttaminen siten, että yhtiön toiminimi on Kiinteistösjoitus Oyj Citycon.
3. Hallituksen ehdotus yhtiön osakepääoman alentamisesta ja samanaikaisesta korottamisesta suunnatulla osakeannilla.
4. Hallituksen esitys muista yhtiöjärjestyksen muutoksista.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 5.3.1998 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon tai joka osakeyhtiölain 3a luvun 4 § 2 momentin mukaan on oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat sekä hallituksen päätösehdotus osakepääoman alentamiseksi ja korottamiseksi osakeyhtiölain mukaisine selvityksineen ja liitteineen ovat osakkeenomistajien nähtävänä 3. maaliskuuta 1998 lähtien yhtiön pääkonttorissa, Bulevardi 6 A 4, 00120 Helsinki. Jäljennökset asiakirjoista toimitetaan osakkeenomistajille pyynnöstä.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava osallistumisestaan yhtiön pääkonttoriin viimeistään 6.3.1998 ennen klo 16:00 kirjallisesti osoitteella Bulevardi 6 A, 00120 Helsinki / fax 09-680 1737 tai puhelimitse 09-640 050/ Raija Rinne-Ingberg. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

OSAVUOSIKATSAUKSET

Citycon julkaisee tilivuodelta 1998 kaksi osavuositarkastusta, ensimmäisen neljän kuukauden toimintaa (1.1.-30.4.98) kuvaava osavuositarkastus julkaistaan 16.6.1998 ja kahdeksan kuukauden toimintaa (1.1.-31.8.98) kuvaava osavuositarkastus julkaistaan 13.10.1998. Osavuositarkastuksia ja yhtiön vuosikertomuksia voi tilata Cityconin toimistosta, puhelin 09-640 050.



CITYCON

Bulevardi 6 A 4, 00120 Helsinki

Puhelin (09) 640 050, telefax (09) 680 1737