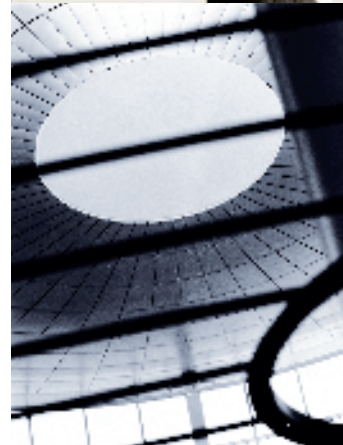


Vuosikertomus 1998



SISÄLLYSLUETTELO

<i>Citycon erikoistuu liikekiinteistöihin</i>	1
<i>Toimitusjohtajan katsaus</i>	2
<i>Liikekiinteistöt strategian perustana</i>	5
<i>Toimintaympäristö suotuisa</i>	6
<i>Cityconin kiinteistöt</i>	8
<i>Hallituksen toimintakertomus</i>	12
<i>Tuloslaskelmat</i>	14
<i>Taseet</i>	16
<i>Rahoituslaskelmat</i>	18
<i>Tilinpäätösperiaatteet</i>	19
<i>Liitetiedot</i>	20
<i>Cityconin taloudellinen kehitys</i>	28
<i>Osakkeet ja osakkeenomistajat</i>	30
<i>Voitonjakoehdotus</i>	32
<i>Tilintarkastuskertomus</i>	32
<i>Hallinto ja johto</i>	33
<i>Cityconin historiaa</i>	34
<i>Tietoja osakkeenomistajille</i>	36

CITYCON ERIKOISTUU LIIKEKIINTEISTÖIHIN

Cityconissa vuonna 1998 toteutetuilla liiketoimilla luotiin hyvät edellytykset sekä tulevalle kasvulle että kannattavuuden paranemiselle. Muutosprosessin jälkeen Citycon on pohjoismaisellakin tasolla merkittävä liikekiinteistöihin erikoistunut pörssilistattu yhtiö, jonka asema kauppapaikkaosaajana on vahva.

KASVUN JA KANNATTAVUUDEN VUOSI 1998

Cityconin vuotta 1998 kuvaa hallittu kasvu, jonka lähtökohtana on ollut toiminnan kannattavuus. Yhtiö kehitti määrätietoisesti liikeideaansa ja fokusoitui selkeäksi liikekiinteistöomistajaksi. Aiemmat toimisto-omistukset realisoitiin ja salkku rakennettiin uuden liikeidean mukaisesti sisältämään myymälä- ja liikekiinteistöjä. Samanaikaisesti yhtiö kehitti vuokrauspalvelujaan ja kauppapaikkaosaamistaan kasvaen yhdeksi merkittävimmistä suomalaisista kiinteistösiirtoyhtiöistä.

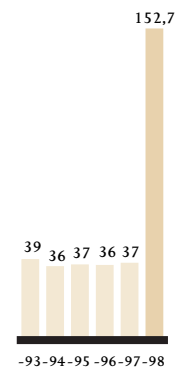
KIINTEISTÖSALKUN KEHITTÄMISESSÄ ONNISTUTTU

Cityconin muutoksen vuosi alkoi maaliskuussa 1998, kun yhtiö toteutti kaupat Kesko Oyj:n, Merita Kiinteistöt Oy:n ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novan kanssa. Kiinteistöjärjestelyiden yhteydessä 223 liikekiinteistöä eri puolilta Suomea siirtyi Cityconin omistukseen. Toteutettujen kauppojen arvo ylitti miljardi markkaa ja kauppojen seurauksena Cityconin kiinteistö pääoman arvo kasvoi noin 1,5 Mrd markkaan. Samalla Cityconista muotoutui Suomen johtava liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö.

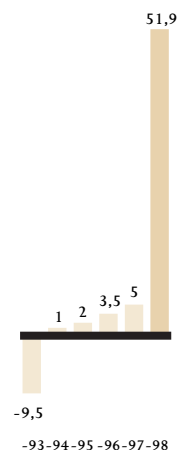
Kesäkuussa Citycon myi Merita Henkivakuutus Oy:lle viisi kiinteistöosakeyhtiötä 249 Mmk:lla. Kiinteistöt olivat pääasiallisesti toimistotiloina käytettyjä kiinteistöjä. Kaupan tavoitteena oli tukea yhtiön profiloitumista liike- ja myymäläkiinteistöjen omistajaksi.

Lokakuussa kiinteistö salkun kehittäminen jatkui, kun Citycon ilmoitti ostavansa Keskolta, Sampo-konsernilta ja Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenalilta liikekiinteistöjä yhteensä 687 miljoonalla markalla. Kauppaan kuului merkittäviä vähittäiskauppa kiinteistöjä ja marketteja. Kauppojen toteuttaminen lisäsi olennaisesti Cityconin kykyä palvella kaupan eri ketjuja näiden tilatarpeissa.

LIKEVAIHDON KEHITYS, MMK



TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA, MMK



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



OLLI-PEKKA MIKKOLA

Kiinteistömarkkinoiden voimakas kehitys jatkui toimintavuoden aikana. Kiinteistö-sijoitusyhtiöt kasvattivat kokoaan merkittävästi ja useat uudet yhtiöt ilmoittivat liiketoiminnan käynnistämisestä. Onkin odotettavissa, että myös pörssilistalla nähdään uusia kiinteistö-sijoitusvaihtoehtoja, mahdollisesti jo kuluvan vuoden aikana. Kiinteistöjen nykyiset omistajat etsivät pörssin kautta omistuksilleen lisää likviditeettiä.

Nämä tekijät osoittavat jo pari vuotta sitten alkaneen kehityksen yhä voimistuneen. Kuitenkin kestää vielä vuosia ennen kuin kiinteistömarkkinat ovat likimainkaan arvopaperistuneet sille tasolle, millä ne Ruotsissa jo nyt ovat. Mutta jo muutaman vuoden kuluttua meilläkin voidaan odottaa olevan 5-10 julkista, noteerattua yhtiötä, joista sijoittajat voivat valita salkkuunsa sopivia sijoituskohteita.

Kiinteistömarkkinoiden kehitys näyttää edelleen suotuisalta. Suomen taloudellisen kasvun arvioidaan jatkuvan edelleen, vaikka hieman maltillisempaan kuin tähän saakka. Kasvu on kuitenkin EU:n keskiarvon yläpuolella samalla, kun korkotaso ja inflaatio pysyvät alhaisina.

Uusi myönteinen kehityssuunta markkinoilla on lisäksi se, ettei spekulatiivista rakentamista juurikaan esiinny. Rakennusyhtiöt eivät ole lähteneet rakentamaan kohteita omaan taseeseensa, vaan vasta silloin, kun sekä käyttäjät että sijoittajat ovat olleet tiedossa. Näin ei suinkaan ole aiemmin vastaavassa taloudellisessa tilanteessa ollut asianlaita. Markkinat ovat siten tervehtyneet tältäkin osin.

Tilikauden aikana tapahtunut Cityconin ja muidenkin kiinteistö-sijoitusyhtiöiden merkittävä kasvu on seurausta tarpeesta hajauttaa riskiä. Suuruuden ekonomin tarkoituksena on myös hallinnollisten kulujen suhteellisen osuuden pienentäminen. Kiinteistö-sijoitusyhtiöiden koon kasvattaminen on olennaista myös siitä syystä, että yhä useammat, erityisesti ulkomaiset sijoittajat ovat asettaneet sijoituspolitiikassaan sijoituskohteiden koolle ja markkina-arvolle vähimmäisvaatimuksia.

Parina viime vuonna toimiala on muuttunut voimakkaasti. Nyt nähdään, että kiinteistöjä ei kyetä hoitamaan tuottavimmalla tavalla ellei niitä hoideta ammattimaisesti ja ellei niitä yhdistetä osaksi pääomamarkkinoita. Kiinteistösijoitukset kilpailevat markkinoilla talletusten ja joukkolainojen kanssa – molemmat tyypillisesti kohteita, jotka pysyvät sijoitussalkuissa pitkään.

Tämä asettaa osingonjakopolitiikan erityisen tärkeään asemaan. Jaettavan osingon on oltava kilpailukykyinen pitkistä joukkolainoista saatavaan tuottoon.

Verrattessa kiinteistösijoittamista näihin kohteisiin on huomioitava sijoituskohteen verotuskohtelu: Osinkotuloista tulonsaaja ei pääsääntöisesti maksa veroa, päinvastoin kuin korkotuloista. Lisäksi kiinteistösijoitusyhtiöt ovat inflaatiolta suojattuja vuokrasopimukseen laajasti liittyvien indeksiehtojen ansiosta. Näin ollen reaalituotto on hyvä niissä kiinteistösijoitusyhtiöissä, jotka jakavat verojen jälkeisestä vuosituloksestaan riittävän osan osinkoina – Cityconin tapauksessa yli puolet.

Cityconin liiketoimintakonsepti ajettiin toimintakauden aikana hyvin sisään. Citycon on nyt toiminta-ajatukseltaan fokusoituneimpia yhtiöitä Pohjoismaissa. Cityconin kiinteistökannasta selvästi yli 90 % kuuluu toiminta-ajatuksen ja ydinliiketoiminnan piiriin. Alueellista painottumistaan Citycon aikoo terävöittää edelleen pääkaupunkiseudulle, suuriin kasvukeskuksiin Turussa, Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä sekä yli 50 000 asukkaan keskuksiin.

Alkaneen vuoden keskeinen tavoite on edelleen kasvu. Ympäristöolosuhteet näyttävät suotuisilta jatkaa ja syventää hyväksi osoittautunutta liiketoiminnan keskittämistä.

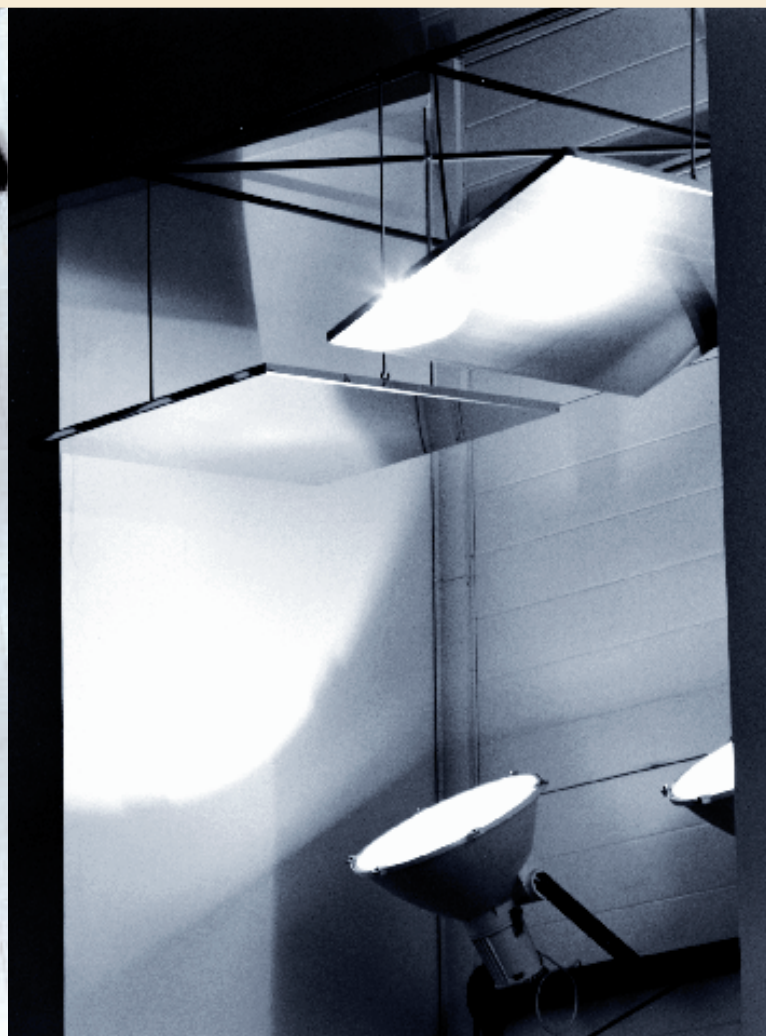
Suomen kiinteistömarkkinat ovat osa pohjoismaista kokonaisuutta. Kehitys on Suomessa hyvää vauhtia kulkemassa samaan suuntaan kuin Ruotsissa, joka on maailman arvopaperistetuin kiinteistömarkkina. Meidän on katsottava, että olemme pohjoismaisilla markkinoilla kilpailukykyisiä myös eurooppalaisten ja amerikkalaisten sijoittajien näkökulmasta.



Olli-Pekka Mikkola
Toimitusjohtaja



CITYCON KESKITTÄÄ VOIMANSA MARKKINA-ASEMANSÄ VÄHVISTÄMISEEN JA KÄUPPÄPÄIKKÄÖSÄÄMISENSÄ JÄTKÜVÄÄN KEHITTÄMISEEN. LÄHTÖKÖHTÄNÄ ÖN KÄNNÄTTÄVÄ KÄSVÜ. TÄLLÄ HETKELLÄ PÄÄÖSÄ CITYCONIN KIINTEISTÖISTÄ SÄJÄITSEE PÄÄKÄUPUNKISEUDULLÄ, TURUSSÄ, TÄMPEREELLÄ JA ÖULUSSÄ, SEKÄ MUISSÄ ALUEELLISISSÄ KÄSVÜKESKÜKSISSÄ.



LIKEKIINTEISTÖT STRATEGIAN PERUSTANA

Cityconin strategiana on keskittyä liiketilojen ja kauppakeskusten omistamiseen ja kasvaa hallitusti ja kannattavasti. Keskittyminen kasvukeskusten myymälä- ja liikekiinteistöihin muodostaa yhtiölle selkeän kiinteistöomaisuuden ja lisää toiminnan kustannustehokkuutta. Suuren volyymin ja keskittyneen liiketoiminnan kautta kiinteistösijoittamisen kokonaisriski hajautuu, riskien arviointi helpottuu ja asema liiketilojen vuokramarkkinoilla vahvistuu.

TEHOKKAALLA TOIMINNALLA TULOSTA

Citycon muutti vuoden 1998 aikana liiketoimintansa painopisteen liiketila- ja toimistosijoittamisesta selkeään kauppapaikkasijoittamiseen. Samalla yhtiö kasvatti liiketoimintansa volyymin ja ulotti toimintansa yhä laajemmalle alueelle. Keskittymällä liiketiloihin Citycon pyrkii saavuttamaan selviä toiminnallisia skaalaetuja hallintokulujen optimoinnissa ja vuokraustoiminnan tehostamisessa. Tämän kehityksen myötä Cityconista on muotoutunut kiinteistösijoitusyhtiö, joka pystyy tarjoamaan omistajilleen riskien hajauttamisen ansiosta vakaan ja turvallisen tuoton.

Cityconin tavoitteena on ylläpitää kilpailukykyistä osingonmaksukykyä ja parantaa sijoitetun pääoman tuottoa. Oman ja vieraan pääoman suhde optimoidaan tuottojen ja riskien suhteen. Tavoitteena on jakaa yli puolet vuotuisesta tuotosta osinkoina osakkeenomistajille.

Selkeän ja riittävän laajan kiinteistösalkun ansiosta Cityconilla on myös mahdollisuus tarjota vuokralaisilleen hyvät ja kilpailukykyiset liiketoimintapuitteet. Yhtiön sijoittajille tarjoama vakaa ja turvallinen tuottotaso on seurausta yhtiön solmimista pitkäaikaisista vuokrasopimuksista. Näiden ansiosta vuokratuotot pysyvät vakaalla tasolla myös mahdollisissa suhdannetaantumissa.

JOUSTAVAT RESURSSIT TUKEVAT TOIMINTAA

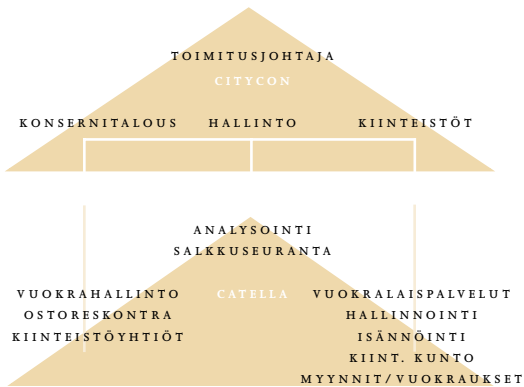
Cityconin toimintastrategia eroaa oleellisesti muista suomalaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä siinä, että yhtiö on ulkoistanut merkittävän osan hallintatoiminnoistaan. Oma organisaatio pidetään optimaalisen pienenä kiinteiden kustannusten minimoimiseksi. Ulkoistamalla pääosa operatiivisista toiminnoista pyritään saavuttamaan joustavuutta resurssien käytölle ja mahdollistamaan erilaisiin tarpeisiin paras mahdollinen asiantuntemus. Siten Citycon on voinut keskittyä liiketilaosaamisensa jatkuvaan kehittämiseen.

Citycon on kehittänyt yhdessä Catella-konserniin kuuluvan Huoneistomarkkinointi Oy:n kanssa tehokkaan kiinteistöjen hallintajärjestelmän. Catella hoitaa Cityconin kiinteistöjen vuokrauksen ja yksittäisten kohteiden myyntien käytännön toteutuksen. Catella vastaa myös Cityconin puolesta kiinteistöjen hallinnointirutiineista, joskin hallinnointiin liittyvät päätökset tehdään Cityconissa.

TOIMINNAN TEHOSTAMISTA JATKETAAN

Vuoden 1999 aikana Citycon keskittyy liikepaikkaosaamisensa lisäämiseen ja vuokralaisten tuntemisen myötä heidän tilatarpeittensa ennakointiin. Cityconin kiinteistöjen ja liiketilojen painopiste on pääkaupunkiseudulla ja sellaisissa alueellisissa kasvukeskuk-

CITYCONIN YDINTOIMINNOT JA CATELLAAN ULKOISTETUT PALVELUT



sisä kuten Turku, Tampere ja Oulu, joille kiinteistöomistusta tullaan jatkossa keskittämään nykyistä voimakkaammin. Näiden alueiden liiketilöiden kysynnän ja vuokratason odotetaan pitkällä tähtäimellä pysyvän hyvänä.

Oman erityispiirteensä Cityconin liiketilöiden kysynnälle on tuonut myös erilaisten vähittäiskaupan ketjujen lisääntyminen. Selvä trendi on, että suomalaiset yritykset muodostavat uusia laajentuvia ketjuja. Lisäksi ulkomaalaiset ketjut ovat perustaneet myymälöitä Suomeen yhä enemmän. Liiketilöiden omistaminen kaupallisissa kasvukeskuksissa lisää Cityconin mahdollisuuksia palvella näitä kohderyhmiä ja järjestää osa ketjujen tarvitsemasta valtakunnan kattavasta myymäläverkostosta.

Kauppapaikkaosaaminen ja kasvanut tilakanta mahdollistavat vaihtoehtoisten tilaratkaisujen tarjoamisen myös nykyisille vuokralaisille niiden tarpeisiin parhaiten sopivista kauppapaikoilta. Tämä antaa mahdollisuuden tarjota vuokralaisille hyvät ja kilpailukykyiset liiketoimintapuitteet eri markkinatilanteissa.

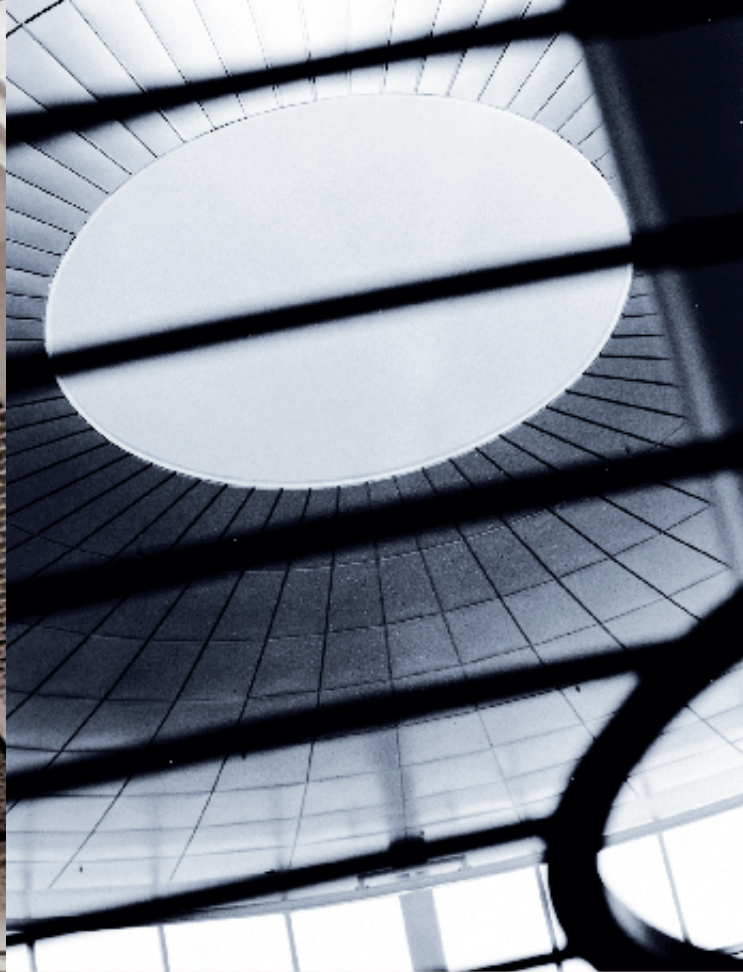
TOIMINTAYMPÄRISTÖ SUOTUISA

Cityconin näkymät kiinteistömarkkinoilla ovat positiiviset. Yksityinen kulutus kasvaa edelleen, minkä seurauksena vähittäiskaupassa tehdään uusia myyntiennätyksiä. Liiketilöiden kysyntä on pysynyt voimakkaana ja toisaalta vapaiden liiketilöiden tarjonta on jo usean vuoden ollut ennätysmäisen alhaalla. Vuokramarkkinoilla tämä tilanne on jo pitkään ylläpitänyt kovaa kilpailua hyvistä liikepaikoista. Tämä näkyy liiketilöiden vuokrien keskimääräistä voimakkaampana nousuna muihin tilatyyppeihin verrattuna.

Liiketilöiden kysyntää ohjaava ostovoima tulee kasvamaan työllisyyden paranemisen johdosta edelleen. Pääkaupunkiseudulla ja suurimpien kaupunkien muodostamilla talousalueilla ostovoimaa lisää pysyvämmän muuttovoitto, jonka Tilastokeskus on ennustanut jatkuvan selvänä seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajan. Lisäksi kuluttajien keskuudessa vallitseva myönteinen tulevaisuudenkuva vaikuttaa positiivisesti ostokäyttäytymiseen. Tästä johtuen liiketilöiden kysynnän odotetaan jatkossakin pysyvän korkeana.

Uudistuotanto tulee osaltaan tyydyttämään liiketilöiden kysyntää kasvukeskuksissa, mutta kysynnän ylittäessä moninkertaisesti tarjonnan, ei uudistuotannolla odoteta olevan vuokratason alentavaa vaikutusta. Tätä tukee myös rakentamiskustannusten nousu, joka on ollut noin 10 % vuosiluokkaa.

Yksittäisten liiketilöiden erikoisominaisuuksien vaihtelevuus vaikeuttaa yksiselitteisen kuvan muodostamista liiketilöiden vuokrien kehityksestä. Eräs keskeisimmistä liiketilöiden vuokratason vaikuttavista tekijöistä on vuokralaisen saavuttama kannattavuus liikepaikalla. Yleisesti vuokrakehityksen odotetaan kuitenkin jatkuvan nousujohteisesti. Yksittäisillä osamarkkinoilla uudisrakentaminen ja infrastruktuurin kehittyminen saattavat mikrotasolla kuitenkin muuttaa joidenkin kiinteistöjen markkina-asemaa.



KESKITTÄMINEN LIIKETILOIHIN MAHDOLLISTAA ASIAKKAIDEN JA ASIAKASTARPEIDEN TAVANOMAISTA PAREMMAN TUNTEMISEN. TÄMÄ YHDESSÄ LAAJAN LIIKEKIINTEISTÖOMISTUKSEN KANSSA ON PARANTANUT CITYCONIN KYKYÄ PALVELLA MYÖS VÄHITTÄISKAUPAN KETJUJA NÄIDEN TILATARPEISSA.





CITYCONIN KIINTEISTÖT

Cityconin tuottava kiinteistökanta on jaettu myymälä- ja liikekiinteistöihin sekä muihin kohteisiin. Myymälä- ja liikekiinteistöihin luetaan kuuluviksi liiketilakiinteistöt ja -kiinteistöyhtiöt, huoneistot liikerakennuksissa ja kauppakeskuksissa sekä liikehuoneistot yleisimmin toimisto- tai asuinrakennuksissa. Myymälä- ja liikekiinteistöistä kaksi on luonteeltaan kehityskohteita. Muut kohteet -salkku koostuu kahdesta varastokohteesta ja yhdestä toimistokiinteistöistä. Citycon omistaa lisäksi yhden rakentamattoman tontin, jota ei ole luettu kuuluvaksi tuottavaan kiinteistökantaan.

Yhtiön strategian mukaisessa liiketiloihin erikoistumisessa on onnistuttu tilakannan kautta tarkasteltuna erittäin hyvin. Vuoden 1998 lopussa kiinteistökannan kirjanpitoarvosta 98 % oli myymälä- ja liikekiinteistöjä ja muita tiloja oli 2 %.

KIINTEISTÖKANNAN PAINOPISTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Cityconin kiinteistökannasta sekä kirjanpitoarvoilla että neliöllä mitattuna yli puolet sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla. Yli 50.000 asukkaan kaupungeissa on kohteiden arvosta noin neljännes loppuosan sijaitessa pienemmillä paikkakunnilla.

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Pääkaupunkiseudulla liiketilatarjonta ulottuu kaikkiin tilaryhmiin. Citycon omistaa osia kauppakeskuksista (Lippulaiva, Espoontori ja Isomyyri), kokonaisia ostoskeskuksia ja erillisiä liikehuoneistoja sekä keskustassa että aluekeskuksissa. Kiinteistökannan painopiste on Helsingin keskustan ulkopuolisissa aluekeskuksissa. Kohteiden paikallinen markkina-asema on tuotto-odotukset huomioiden hyvä, noin puolet kohteista on yhtiön näkemyksen mukaan markkina-asemaltaan keskitasoa ja yli 35 % keskimääräistä parempia. Prosentit on laskettu kohteiden kirjanpitoarvoista.

TURUN, TAMPEREEN JA OULUN TALOUSALUEET

Turun talousalueella yhtiö omistaa kaksi liikekeskusta sekä yksittäisiä huoneistoja, Tampereella pääosin yksittäisiä liikehuoneistoja. Oulun keskustasta Citycon omistaa Oulun Galleria-nimisen kauppakeskuksen. Kasvukeskuksissa olevien kohteiden paikallinen markkina-asema on varsin hyvä, alueiden kiinteistöomistuksen arvosta lähes 50 % on markkina-asemaltaan keskimääräisiä, keskimääräistä parempia noin 40 %. Tämä selittää osaltaan kohteiden portfolion keskitasoa alhaisemman tuoton.

MUUT ALUEET

Pienemmillä paikkakunnilla Cityconin kohteiden markkina-asema on arvioitu varsin hyväksi. Lukumääräisesti muiden alueiden kohteista yli puolet on yksittäisiä huoneistoja, 44 % kirjanpitoarvosta on suurissa marketeissa ja tavarataloissa.

Myymälä - ja liiketilat Osuus, % arvosta

Huoneistot	
liikerakennuksissa tai kauppakeskuksissa	32 %
toimistorakennuksissa	0 %
asuinrakennuksissa	3 %
yhteensä	35 %
Kokonaiset tai pääosin omistetut kohteet	
liikerakennus	7 %
ostoskeskus	10 %
tavaratalo tai automarket	39 %
kauppakeskus	1 %
kehityskohteet (liiketiloja)	5 %
yhteensä	63 %
Myymälä - ja liiketilat yhteensä	98 %

Muut tilat Osuus %	
toimistokiinteistöt	1 %
varastokiinteistöt	1 %
muut tilat yhteensä	2 %
yhteensä	100 %

Salkkukuvauksessa esitetyillä kiinteistöjen arvoilla tarkoitetaan kohteiden kirjanpitoarvoa. Vuoden 1998 aikana ostetuissa kohteissa kirjanpitoarvo on niistä maksettu, ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan määrittelemän markkina-arvon mukainen kauppahinta.

Kaikki vuosikertomuksessa esitetyt kiinteistöjen tuotot on esitetty pro forma lukuina 31.12.1998 siten, kuin yhtiö olisi omistanut kaikki kohteet koko kalenterivuoden ajan. Esitettyjen pro forma lukujen perusteena on käytetty vuoden 1998 lopussa voimassa olleiden vuokrasopimusten mukaisia vuokria sekä Cityconin omistusaikana toteutuneita hoitokulutietoja. Sekä kulu- että tuottotiedot on oikaistu kertomalla koko vuoden luvuiksi.

Markkina-asemaltaan keskitasoa heikoimpia kohteita on suhteellisesti eniten 20.000–50.000 asukkaan kaupungeissa. Näiden kohteiden osuus salkun kokonaistuotosta on 3 % ja keskituotto 7,2 %. Tämän kokoluokan kaupungeissa omistuksen kokonaisarvosta on noin 15 %.

Pääkaupunkiseudun jälkeen seuraavaksi suurin yksittäinen keskittymä omistuksen arvolla mitattuna on Porissa, jossa Citycon omistaa mm. tavaratalon ja kehitettävän automarket- ja toimistokokonaisuuden.

VUOKRASUHTEET

Yhtiön strategian mukaan osakkeenomistajille jaettavan vakaa osinkotuoton edellytykset näkyvät selvästi vuokrasopimuskannasta. Vuokrasopimukset ovat kiinteitä, liikevaihdosta riippumattomia. Sopimuksista 90 % on sidottu elinkustannusindeksiin. Kiinteä sopimuskanta on yhtiön tavoitteena jatkossakin, sillä tuotot voidaan näin ennakoida pitkällä tähtäimellä.

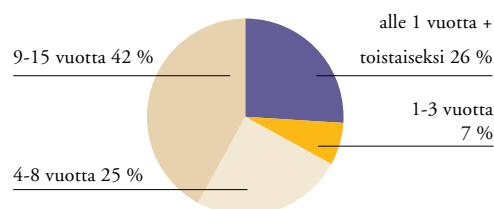
Cityconin suurin vuokralainen on Kesko. Keskon vuokraamissa tiloissa toimivien ketjujen osuudet kokonais-vuokratuotoista ovat suuruusluokaltaan seuraavat:

- Anttila 10 %
- Citymarketit 19 %
- Supermarketit 16 %
- Muut Keskon päivittäis- ja vähittäisketjut 23 %

Keskon vuokraamissa tiloissa on myös jonkin verran alivuokralaisia, joita ei ole eritelty em. lukuihin.

Kaikki Cityconin ja Keskon väliset vuokrasopimukset on laadittu nettomääräisinä ja ne on sidottu elinkustannusindeksiin. Kesko vastaa kaikista kohteiden tavanomaisista hoito- ja ylläpitokuluista. Vuokrasopimuksilla on haluttu taata Cityconille vakaa vuokratuotto ilman hoitokulujen muutoksiin liittyvää riskiä.

VUOKRASOPIMUSTEN KESTO^{*)}



^{*)} Osuus bruttovuokrasta. Osa Cityconin vuokrasopimuksista on nettovuokraisiksi, esitettyä kuvaa laskettaessa ne on muutettu bruttovuokraisiksi arvioituilla 15 mk/m²/kk hoitokuluilla.

SIIJOITUSKOHTEET ALUEITTAIN

	pinta-ala tm ²	nto mmk/v	arvo mmk	pro forma tuotto % 31.12.98
Helsinki	34,7	20,0	263,8	7,6
Espoo	41,8	36,8	396,2	9,3
Vantaa	34,5	27,2	302,4	9,0
Pääkaupunkiseutu yhteensä	110,9	84,0	962,4	8,7
Muu Uusimaa	22,1	11,0	134,0	8,2
Tampere + ymp.	14,0	7,3	82,6	8,8
Turku + ymp.	15,2	4,8	76,2	6,3
Oulu + ymp.	6,5	2,3	34,9	6,5
Muut yli 50 000	58,9	27,7	264,5	10,5
Muut kunnat	111,8	37,4	403,3	9,3
Kaikki yhteensä	339,6	174,5	1 958,0	8,9



Muiden vuokralaisten vuokrasuhteet ovat pääosin tavanomaisia, toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista bruttovuokraisista sopimuksista. Näissä kohteissa Citycon vastaa hoito- ja ylläpitokuluista sekä luonnollisesti peruskorjauksista ja -parannuksista.

TUOTOT

Yhtiön kiinteistöomistus on kasvanut voimakkaasti vuoden 1998 aikana. Toteutuneet tuotot ja tuottoprosentit eivät anna oikeaa kuvaa kiinteistöjen kannattavuudesta, koska vain kolme 213:sta vuoden 1998 lopussa omistetusta kohteesta on ollut yhtiön omistuksessa koko kalenterivuoden ajan. Tästä syystä kiinteistöjen tuotto on esitetty pro forma lukuina 31.12.1998.

Cityconin kiinteistöjen tuotto on keskimäärin noin 8,9 %. Tuotosta n. 54 % tulee pääkaupunkiseudulta ja Uudeltamaalta, jossa kohteet tuottavat keskimäärin 8,7 %. Seuraavaksi suurin osuus eli noin 16 % tuotoista tulee yli 50.000 asukkaan kunnista niiden keskituoton ollessa 10,5 %. Kasvukeskusten osuus kokonaistuotoista on noin 8 % ja muiden kuntien 21 %.

Cityconin kymmenen kirjanpitoarvoltaan suurinta kohdetta ovat:

- Koy Talvikkitie 7-9, Vantaa
- Koy Sinikalliontie 1, Espoo
- Koy Länsi-Keskus, Espoo
- Koy Porin Asema-Aukio, Pori
- Isonlinnankatu 18, Pori
- Kauppakatu 13, Lahti
- Varkauden K-Kauppakeskus Oy
- Runeberginkatu 33, Porvoo
- Koy Kontulan Asemakeskus, Helsinki
- Koy Vaikalintu, Riihimäki

Yllä mainittujen kohteiden osuus oli 31.12.1998 nettotuotoista noin 44 %.

VAPAAT TILAT

Vapaita tiloja oli vuoden 1998 lopussa noin 27.000 m² eli noin 8 % koko toimitilakanasta ja 4,5 % myymälä- ja liiketilojen pinta-alasta. Tyhjästä tiloista yli puolet oli neljässä kohteessa. Seinäjoella ja Joensuussa olevissa varastoissa oli vapaata tilaa yhteensä n. 5.300 m² ja kehitettävänä olevissa myymälä- ja liiketilakohteissa Porissa ja Pietarsaareissa varastoissa oli vapaata tilaa yhteensä n. 8.900 m². Käytännössä mainittujen kohteiden vapaiden tilojen vuokraus edellyttää kehitystoimenpiteitä, joiden suunnittelu on jo aloitettu.

Tyhjästä kohteista valtaosa oli vapaana jo niiden ostohetkellä eli niiden vuokraustilanne ja vuokrattavuus on huomioitu maksetuissa kauppahinnoissa. Suurin osa näistä kohteista on tarkoitettu myydä.

MYYNTIOHJELMA

Cityconin omistamaa kiinteistökantaa jalostetaan kahdella tavalla; vahvistamalla omistusta painopistealueilla ja myymällä siihen heikommin soveltuvia kohteita. Kohteiden

myynnistä on laadittu erillinen myyntiohjelma, jonka mukaan tarkoituksena on myydä lähinnä pienemmillä paikkakunnilla olevia kohteita sekä sellaiset kohteet, joissa pitkän tähtäimen tuottopotentiaali ei täytä yhtiön koko kiinteistökannalle asettamia tuotto- ja riskitavoitteita. Vuoden 1998 lopussa myyntitoimenpiteiden kohteena oli kokonaisarvoltaan n. 15 % yhtiön kiinteistökannan kirjanpitoarvosta.

INVESTOINTITARPEET

Cityconin kohteiden pitkän tähtäimen investointitarpeiden selvittäminen on aloitettu vuonna 1998 ja sitä jatketaan vuoden 1999 aikana. Investointitarpeet painottuvat vuoden 1998 keväällä ostettuihin kohteisiin. Osa kiinteistökannasta edellyttää tarkempaa selvitystä ja osassa kohteista tultaneen toteuttamaan ajantasaisiin liittyviä perusparruksia vuosien 1999 – 2008 aikana.

Cityconin tuoton kannalta merkittävien, syksyllä 1998 ostettujen myymälä- ja liiketilojen elinkaaren vaihe on keskimäärin hyvä eikä teknisistä syistä johtuvia investointitarpeita ole juuri odotettavissa. Merkillepantavaa on se, että näissä kohteissa vuokralaisella on hoito- ja ylläpitokulujen lisäksi vastuuta myös peruskorjausten ja -parannusten kustannuksista.

KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO 31.12.1998

Olemme arvioineet Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin 31.12.1998 mukaisen kiinteistöomaisuuden kahdessa eri vaiheessa vuoden 1998 aikana:

- arviokirjan 5.2.1998 mukaisesti uudet kohteet (1.043 tmk, 223 kpl) ja vanhat kohteet (503 tmk, 10 kpl), ja
- arviokirjan 10.9.1998 mukaisesti uudet kohteet (843 tmk, 22 kpl).

Arviokirjoissa on selostettu noudatetut arviointiperiaatteet sekä kohdekohtaiset yksilöinnit ja arvot.

MUUTOKSET ARVIOINTIAJANKOHDISTA

Arviointiajankohdasta (5.2.1998) lukien markkinoilla on tapahtunut seuraavia muutoksia:

- markkinakorko on alentunut hieman yli 5,0 %:sta n. 4,0 %:in, millä on kiinteistön tuottovaatimusta alentava ja arvoa korottava vaikutus (samalla inflaatio-odotukset ovat alentuneet)
- liiketilojen vajaakäyttöaste on edelleen alentunut pääkaupunkiseudulla sekä kasvukeskuksissa. Tällä on myös lievästi tuottovaatimusta (riskiä) alentava vaikutus.
- Kuluneen vuoden aikana em. alueilla vuokrataso on noussut toteutunutta inflaatiota enemmän (KTI:n laatimien tilastojen mukaan selvästi yli 2%).
- Vuokrasopimuksista on kulunut 9 kk, joten sopimuksiin perustuvan kassavirran nykyarvo on alentunut.
- Pienillä paikkakunnilla markkinatilanteen voidaan katsoa pysyneen lähes ennallaan.

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon on myynyt lähes kaikki vanhat kohteet ja joitakin uusia kohteita. Kauppahinta on ollut sama tai yli arviokirjassa määritellyn arvon.

Arviokirjan 5.2.1998 mukaisten kohteiden osalta voidaan em. perusteiden todeta, että niiden kokonaisarvo vastaa arviointitarkkuuden puitteissa aiempia arvoja, tai se on lievästi noussut. Emme ota tässä yhteydessä kantaa kohdekohtaisiin arvoihin. Kohteissa ei ole tässä yhteydessä suoritettu uutta katselmusta.

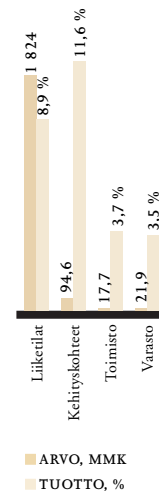
Arviokirjan 10.9.1998 mukaisten kohteiden arvioinnista on kulunut lyhyt aika. Tapahtuneet muutokset ovat niin vähäisiä, että niillä ei ole vaikutusta arvoihin.

Helsingissä 22. päivänä helmikuuta 1999
Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy

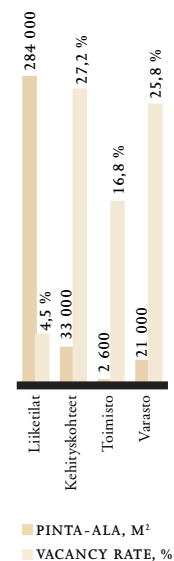
Jouko Peltola, tekn.lis.
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija
(AKA) Yleisauktorisoitu

Juhani Pulkanen, DI
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija
(AKA) Toimitilat

KOYTEIDEN ARVO JA TUOTTO TILATYYPEITTÄIN



TOIMITILAKANTA JA VAPAAT TILAT TILATYYPEITTÄIN



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin toiminta muuttui voimakkaasti vuoden 1998 aikana. Muutoksen taustalla olivat yhtiön hallituksen päätökset kehittää Cityconista liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiölle asetettiin selkeä kasvutavoite niin, että alueellinen painopiste on pääkaupunkiseudulla.

Toimintavuoden aikana tehtiin useita merkittäviä kiinteistökauppoja uuden strategian toteuttamiseksi. Citycon osti 12.2. allekirjoitetuilla kauppakirjoilla Keskolta, Meritalta ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novalta 223 liikekiinteistöä 1.034 miljoonalla markalla. Osana kauppahintaa Citycon suuntasi myyjille 520 Mmk osakeannin. 31.8. toteutui kiinteistökauppa, jolla Citycon myi Merita Henkivakuutus Oy:lle lähinnä toimituskohteita 249 miljoonalla markalla. Lisäksi Citycon osti 18.11. Kesko konsernilta ja sen osakkuusyhtiöiltä sekä Keskon eläkekassalta vähittäiskauppakiinteistöjä 687 miljoonalla markalla ja Sampo-konsernilta ja Omaisuudenhoidtoyhtiö Arsenalilta kaksi liikekiinteistöä 39 miljoonalla markalla. Toteutettujen kauppojen jälkeen Cityconin kiinteistövarallisuus oli noin 2 Mrd mk ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 340 000 m².

LIKEVAIHTO JA TULOS

Cityconin liikevaihto oli 152,7 Mmk (37,4 Mmk edelliseltä tilikaudelta). Liikevoitto oli 84,3 Mmk (17,1 Mmk). Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 51,9 Mmk (5,1 Mmk). Voimakkaasti noussut liikevaihto ja parantunut tulos on seurausta toimintavuoden aikana toteutetuista merkittävistä kiinteistöhankinnoista, joilla kiinteistösalkun koko nelinkertaistui. Tehtyjen hankintojen vaikutus näkyy täysimääräisenä tuloksessa vasta vuonna 1999. Kiinteistöjen myynnin tulosvaikutus oli runsaat 10 Mmk.

RAHOITUS

Cityconilla oli vuoden lopussa pitkäaikaista vierasta pääomaa 846,2 Mmk. Lainasalkusta on 468,0 Mmk katettu korko-optiosopimuksella (5 vuoden korkokatto) ja 121,2 Mmk sidottu 3 vuoden kiinteään korkoon. Loppu lainasalkusta on sidottu lyhyisiin viitekorkoihin. Omavaraisuusaste 31.12.98 oli 43,6 %.

INVESTOINNIT

Cityconin investoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1.809,6 Mmk. Summa koostui lähes yksinomaan keväällä ja syksyllä toteutetuista kiinteistökaupoista.

OSAKE

Koko vuoden vaihtomäärä oli 30 878 903 osaketta, joka vastaa 38 % koko osakemäärästä. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi oli 10,70 mk. Kesäkuussa tehdyillä kaupoilla vajaa viidennes Cityconin osakkeista siirtyi ulkomaisille sijoittajille.

HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Emoyhtiön ja konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana viisi henkilöä. Maksetut palkat ja palkkiot olivat 1,727 Mmk, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 806 tmk.

VUOSI 2000

Citycon on selvittänyt vuoden 2000 vaikutukset liiketoimintaansa. Kaikki yhtiön taloushallinnon ohjelmistot on päivitetty vuoden 2000 versioon. Karttoitus mahdollisista ongelmista kiinteistöjen teknisissä toiminnoissa on käynnissä ja tarvittavat toimet ongelmien välttämiseksi tehdään ennen vuoden vaihdetta.

Edellä todetuilla perusteilla Citycon katsoo, ettei vuosituhannen vaihdos vaikuta merkittävästi yhtiön taloudelliseen asemaan tai tuleviin kassavirtoihin.

TULEVA TOIMINTA

Toimitilamarkkina on kehittynyt suotuisasti. Kehitystä on edesauttanut talouden vahva kasvu ja alhainen korkotaso. Lisäksi kiinnostus sekä kiinteistömarkkinoihin että kiinteistöjen arvopaperistamiseen on voimistumassa. On todennäköistä, että nämä tekijät jatkossa edelleen vahvistuvat ja tämä heijastuu myöskin yhtiöiden noteerauksiin pörsissä.

Citycon toteutti merkittäviä kiinteistökauppoja vuoden 1998 aikana. Kaupoilla uudistettiin yhtiön liikeidea ja kiinteistösalkku. Näillä toimilla luotiin hyvät lähtökohdat rakentaa yhtiötä niin, että keskeiset tavoitteet kannattava kasvu ja osakkeen likvidisyyden paraneminen saavutetaan.

T U L O S L A S K E L M A T

K O N S E R N I (1 . 0 0 0 M K)

	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
Liikevaihto	152.687	37.402
Kulut		
Henkilöstökulut	2.114	1.561
Vuokrat ja vastikkeet	11.928	186
Osuus osakkuusyritysten tappioista	2.703	900
Muut kulut	30.095	6.828
Yhteensä	46.840	9.474
Poistot		
Rakennuksista	18.080	9.894
Koneista ja kalustosta	983	471
Muista pitkävaikutteisista menoista	2.456	502
Yhteensä	21.519	10.867
Liikevoitto	84.327	17.059
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	0	56
Korkotuotot	740	313
Muut rahoitustuotot	364	0
Korkokulut	28.621	12.372
Muut rahoituskulut	4.954	5
Yhteensä	-32.471	-12.008
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	51.856	5.052
Välittömät verot	-9.818	-125
Vähemmistön osuus voitosta	126	0
Konsernin tulos	42.164	4.927

EMOYHTIÖ (1.000 MK)

	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
Liikevaihto	139.821	37.528
Kulut		
Henkilöstökulut	2.114	1.561
Vuokrat ja vastikkeet	24.804	11.731
Muut kulut	14.040	3.504
Yhteensä	40.959	16.796
Poistot		
Rakennuksista	5.484	3.216
Koneista ja kalustosta	213	77
Muista pitkävaikutteisista menoista	2.481	492
Yhteensä	8.179	3.785
Liikevoitto	90.684	16.947
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	528	56
Korkotuotot	10.372	14.121
Korkokulut	28.289	12.377
Rahoitusvastikkeet	8.753	13.290
Muut rahoituskulut	4.946	0
Yhteensä	-31.088	-11.491
Poisto osakkeista	0	-2.950
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	59.596	2.507
Välittömät verot	-11.861	0
Tilikauden voitto	47.735	2.507

T A S E E T

(1 . 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
VASTAAVAA	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	9.166	2.408	1.882	1.141
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	265.488	136.623	59.477	0
Rakennukset ja rakennelmat	1.065.594	311.043	460.010	96.032
Koneet ja kalusto	913	3.272	550	233
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0	4.636	0	0
Muut aineelliset hyödykkeet	1.579	0	0	0
Yhteensä	1.333.573	455.574	520.037	96.264
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Tytäritysosakkeet	0	0	630.008	88.422
Osakkuusyrittösakkeet ja -osuudet	499.975	50.959	501.571	49.850
Muut osakkeet ja osuudet	230.238	799	230.162	473
Yhteensä	730.213	51.758	1.361.741	138.745
Käyttöomaisuus yhteensä	2.072.953	509.740	1.883.661	236.150
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset tytäryhtiöiltä	0	0	117.541	270.372
Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	770	0	770	0
			118.311	270.372
Saamiset				
Myyntisaamiset	317	668	274	668
Siirtosaamiset	13.644	1.799	12.937	1.762
Yhteensä	13.961	2.467	13.211	2.430
Rahat ja pankkisaamiset	31.876	2.593	27.592	2.215
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	46.607	5.060	159.114	275.017
Vastaavaa yhteensä	2.119.560	514.800	2.042.775	511.167

(1 . 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	657.064	300.800	657.064	300.800
Ylikurssirahasto	104.106	0	104.106	0
Vararahasto	493	0	0	0
Lainanlyhennysrahasto	17.921	0	0	0
Muut rahastot	38.241	0	38.952	0
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-21.208	-26.135	-21.208	-23.715
Katettu vanhoja tappioita	21.208	0	21.208	0
Tilikauden voitto	42.164	4.927	47.735	2.507
Oma pääoma yhteensä	859.989	279.592	847.857	279.592
Vähemmistöosuus	63.456	0	0	0
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	846.166	198.260	842.260	198.260
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	280.301	30.000	280.000	30.000
Saadut ennakot	284	224	282	224
Ostovelat	1.748	801	1.213	275
Siirtovelat	67.615	5.923	68.727	2.817
Muut velat tytäryhtiöille	0	0	2.436	0
Yhteensä	349.949	36.948	352.658	33.315
Vieras pääoma yhteensä	1.196.115	235.208	1.194.918	231.575
Vastattavaa yhteensä	2.119.560	514.800	2.042.775	511.167

RAHOITUSLASKELMAT

(1 . 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
	1998	1997	1998	1997
Varojen hankinta				
Tulorahoitus				
Liikevoitto ennen poistoja	105.847	27.927	98.863	20.732
Rahoitustuotot- ja kulut	- 32.471	-12.008	-31.088	-11.491
Verot	- 9.818	-125	-11.861	0
Yhteensä	63.558	15.794	55.914	9.241
Pääomarahoiutus				
Oman pääoman lisäys	538.358	0	520.530	0
Vähemmistöosuuden lisäys	63.456	0	0	0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	647.906	0	644.000	0
Yhteensä	1.249.720	0	1.164.530	0
Nettokäyttöpääoman muutos	272.224	25.750	283.184	22.978
Varojen hankinta yhteensä	1.585.502	41.544	1.503.628	32.219
Varojen käyttö				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	1.584.732	21.544	1.655.689	860
Pitkäaikaisten saamisten muutos	770	0	- 152.060	11.359
Pitkäaikaisten lainojen muutos	0	20.000	0	20.000
Yhteensä	1.585.502	41.544	1.503.628	32.219
Nettokäyttöpääoman muutos				
Rahoitusomaisuus	40.777	-2.318	36.159	-2.731
Lyhytaikainen vieras pääoma	-313.001	-23.432	-319.343	-20.247
Yhteensä	-272.224	-25.750	-283.184	-22.978

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

KIIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Pääosa konsernin kiinteistöomaisuudesta on hankittu tilikauden aikana. Kiinteistöomaisuuden arvostus perustuu hankinnan yhteydessä tehtyihin arvioihin kiinteistöjen käyvästä arvosta. Käypä arvo on laskettu kohteiden ennakoitujen pitkän aikavälin tuottojen perusteella.

Ennen tilikauden alkua hankitun kiinteistöomaisuuden osalta arvostus perustuu vuonna 1992 tehtyihin arvioihin.

Rakennusten hankintameno poistetaan suunnitelman mukaan 1,5 % vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintamenoon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävää sopimusvuokrasta johtuvaa ylläryöstä, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskautena, mikäli kohteen arvon kehityksen katsotaan jäävän sopimuskaudella hankintamenoa alapuolelle.

MUU KÄYTTÖOMAISUUS

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoajaksi. Koneet ja kalusto poistetaan 4-8 vuodessa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankintamenot on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1,5 % vuotuisin tasapoistoin.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöt on yhdistetty pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenoista on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1,5 % vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

(1 . 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
	1998	1997	1998	1997
L I I K E V A I H T O				
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuloista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä.				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä veloitettuja isännöinti- ja hallintapalveluja			42	162
Vuokrat ja vastikkeet	140.433	36.564	133.147	36.528
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	12.253	838	6.633	838
Yhteensä	152.687	37.402	139.821	37.528
H E N K I L Ö S T Ö T I E D O T				
Henkilöstön määrä tilikauden aikana	5	4	5	4
Henkilöstökulut				
Palkat	1.727	1.193	1.727	1.193
Eläkekulut	237	202	237	202
Muut henkilöstökulut	150	166	150	166
Yhteensä	2.114	1.561	2.114	1.561
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita:				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	484	587	484	587
Hallituksen palkat ja palkkiot	322	28	322	28
Yhteensä	806	615	806	615
V U O K R A T J A V A S T I K K E E T				
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokravastikkeita			12.876	11.545
M U U T K U L U T				
Kiinteistöjen hoitokuluja	19.362	3.574	3.374	358
Ulkopuolisilta ostettuja palveluja	7.281	1.821	7.278	1.760
Muut kulut	3.452	1.423	3.388	1.386
Yhteensä	30.095	6.828	14.040	3.504
S U U N N I T E L M A N M U K A I S E T P O I S T O T				
Muut pitkävaikutteiset menot	2.456	502	2.481	492
Rakennukset ja rakennelmat	18.080	9.894	5.484	3.216
Koneet ja kalusto	983	471	213	77
Yhteensä	21.519	10.867	8.179	3.785

(1.000 MK)

KONSERNI

EMOYHTIÖ

1998 1997 1998 1997

KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Emoyhtiön saamat osinkotuotot konserniyhtiöiltä			528	0
Emoyhtiön saamat korkotuotot konserniyhtiöiltä			9.672	13.808
Emoyhtiön maksamat rahoitusvastikkeet konserniyhtiöille			8.753	13.290

VÄLITTÖMÄT VEROT

Tilikauden verot	9.818	125	11.861	0
------------------	-------	-----	--------	---

KÄYTTÖMAISUUS

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	0	0	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	876	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	876	0	0	0
Liittymismaksut	1.247	1.247	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	2.507	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-969	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.785	1.247	0	0

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	3.822	2.896	3.722	2.796
Lisäykset 1.1.-31.12.	6.863	926	3.222	926
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4.180	0	-4.080	0
Hankintameno 31.12.	6.506	3.822	2.865	3.722
Kertyneet poistot 1.1.	2.662	2.160	2.582	2.090
Tilikauden poisto	949	502	931	492
Vähennysten kertyneet poistot	-2.610	0	-2.530	0
Kertyneet poistot 31.12.	1.001	2.662	983	2.582
Kirjanpitoarvo 31.12.	5.505	1.161	1.882	1.141
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9.166	2.408	1.882	1.141

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno 1.1.	136.623	136.623	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	215.151	0	59.477	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-86.286	0	0	0
Hankintameno 31.12.	265.488	136.623	59.477	0

(1.000 MK)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	439.703	425.598	112.549	112.500
Lisäykset 1.1.-31.12.	974.365	14.105	369.463	49
Vähennykset 1.1.-31.12.	-309.131	0	0	0
Hankintameno 31.12.	1.104.937	439.703	482.011	112.549
Kertyneet poistot 1.1.	73.321	63.427	16.517	13.301
Tilikauden poisto	13.385	9.894	5.484	3.216
Vähennysten kertyneet poistot	-51.861	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	34.846	73.321	22.001	16.517
Arvonalennus	-4.498	-55.338	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.065.594	311.043	460.010	96.032
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	6.838	3.996	881	851
Lisäykset 1.1.-31.12.	1.089	2.842	531	30
Vähennykset 1.1.-31.12.	-5.957	0	0	0
Hankintameno 31.12.	1.970	6.838	1.412	881
Kertyneet poistot 1.1.	3.566	3.094	648	571
Tilikauden poisto	409	471	213	77
Vähennysten kertyneet poistot	-2.917	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	1.058	3.566	862	648
Kirjanpitoarvo 31.12.	913	3.272	550	233
OSAKEYHTEISYYS				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	0	0	88.422	88.422
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	610.266	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-68.680	0
Hankintameno 31.12.	0	0	630.008	88.422
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	0	0
Tilikauden poisto	0	0	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	630.008	88.422
Osakkuusyhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	52.800	52.800	52.800	52.800
Lisäykset 1.1.-31.12.	451.721	0	451.721	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	504.521	52.800	504.521	52.800

(1 . 0 0 0 M K)

	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
	1998	1997	1998	1997
Kertyneet poistot 1.1.	1.841	941	2.950	0
Tilikauden poisto	2.704	900	0	2.950
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	4.545	1.841	2.950	2.950
Kirjanpitoarvo 31.12.	499.975	50.959	501.571	49.850
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	800	944	473	618
Lisäykset 1.1.-31.12.	229.748	5	229.689	5
Vähennykset 1.1.-31.12.	-310	-150	0	-150
Hankintameno 31.12.	230.238	799	230.162	473
Kirjanpitoarvo 31.12.	230.238	799	230.162	473
Osakkeet yhteensä 31.12.	730.213	51.758	1.361.741	138.745

K O N S E R N I Y R I T Y K S E T

Emoyhtiön omistamat	Kotipaikka	Konsernin Omistus, %	Emoyhtiön Omistus, %
Asolantien Liikekiinteistö	Vantaa		100,00
Espoon Ruukintie	Espoo		100,00
Hollolan Keskuspuoti	Hollola		100,00
Härmälän Markkinatalo	Tampere		100,00
Joensuun Penttilänkatu	Joensuu		100,00
Kaarinan Keskusta	Kaarina		100,00
Kanervatien Hallitalo	Laukaa		100,00
Kangasniemen Liiketalo	Kangasniemi		100,00
Keijutie 15	Lahti		100,00
Martinlaakson Kivivuorentie	Vantaa		100,00
Naantalin Tullikatu	Naantali		100,00
Oulun Galleria	Oulu		100,00
Porin Asema-aukio	Pori		100,00
Sinikalliontie	Espoo		100,00
Säkylän Liiketalo	Säkylä		100,00
Talvikkitie	Vantaa		100,00
Ultima	Helsinki		100,00
Valkeakosken Apiankatu	Valkeakoski		100,00
Varkauden K-Kauppakeskus	Varkaus		100,00
Wavulinintie	Helsinki		100,00
Veniamo-Invest	Helsinki		100,00
Loviisan Ulrika	Loviisa		97,90
Vaakalintu	Riihimäki		95,80
Metsäpellon Liikekeskus	Lahti		91,30
Mäntyvuoksi	Imatra		86,80
Taivalalaisen Liiketalo	Suomussalmi		84,50
Ilomäen Liikekeskus	Riihimäki		82,80

(1 . 0 0 0 M K)

K O N S E R N I

E M O Y H T I Ö

1998

1997

1998

1997

Emoyhtiön omistamat jatkuu	Kotipaikka	Konsernin Omistus, %	
		1998	1997
Kuivasjärven Liikekeskus	Oulu		81,60
K-Piste	Luumäki		80,60
Killan Liiketalo	Kerava		77,90
Ylihärmän Liiketalo	Ylihärnä		77,60
Orimattilan Markkinatalo	Orimattila		77,30
Kuusamon Linja-autoasema	Kuusamo		69,70
Tornion Kauppakatu	Tornio		68,10
Haukiputaan Markkinatalo	Haukipudas		67,70
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi		66,70
Välvainion ostoskeskus	Oulu		66,00
Pälkäneen Liikekeskus	Pälkäne		65,10
Halkokarin Ostoskeskus	Kokkola		63,20
Eerolan Liikekeskus	Valkeakoski		62,90
Kauppapiha	Iisalmi		61,60
Vantaan Säästötalo	Vantaa		61,24
Kivensilmänkuja	Helsinki		60,00
Opiskelijankatu	Tampere		59,70
Otakaari	Espoo		57,70
Saariportti	Kuopio		57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo	Orimattila		56,90
Sahalahden Liikekeskus	Sahalahti		56,10
Väinöläntammi	Pori		55,00
Vesalankeskus	Hollola		52,10
Tapiolan Pankkitalo	Espoo		51,70
Rajamäen Liikeristeys	Rajamäki		50,70
Jyrängön Palvelukeskus	Heinola		50,50
Hollolan Keskuskatu	Hollola		50,30
Osakkuusyhtiösakkeet	Kotipaikka	Konsernin Omistus, %	Emoyhtiön Omistus, %
Espoonatori	Espoo	28,0	28,0
Aniankeskus	Vääksy	34,5	34,5
Bulevardi 6	Helsinki	37,7	37,7
Eneby	Lohja	48,7	48,7
Erottaja 1-3	Helsinki	23,0	23,0
Hakunilan Keskus	Vantaa	28,0	28,0
Hervannan Liikekeskus	Tampere	41,2	41,2
Hopeakartano	Helsinki	22,2	22,2
Hyrylän Ostoskeskus	Tuusula	20,7	20,7
Kaarinan Kauppakeskus	Kaarina	26,2	26,2
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	39,8	39,8
Kajaanin Kauppakatu 26	Kajaani	20,2	20,2
Kalajoen Linja-autoasema	Kalajoki	47,3	47,3
Karhulantie	Karhula	29,6	29,6
Kastellintalo	Oulu	31,3	31,3
Keravan Liikekeskus	Kerava	34,4	34,4
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkonummi	24,3	24,3

(1.000 MK)

KONSERNI

EMOYHTIÖ

		1998	1997	1998	1997
Osakkuusyhtiösakkeet jatkuu	Kotipaikka		Konsernin Omistus, %	Emoyhtiön Omistus, %	
Koivukylän Liikekiinteistö	Vantaa		50,0	50,0	
Kolsarintie 2	Helsinki		34,9	34,9	
Kommila	Varkaus		43,4	43,4	
Kouvolan Hämeenkulma	Kouvola		26,4	26,4	
Kuopion Viiskulma	Kuopio		36,6	36,6	
Kärpäsen Ostoskeskus	Lahti		33,9	33,9	
Laajasalon Liikekeskus	Helsinki		38,8	38,8	
Laitisenkulma	Mikkeli		24,1	24,1	
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki		23,6	23,6	
Lentokentän Palvelutalo	Vantaa		36,7	36,7	
Lentävä	Tampere		35,3	35,3	
Martinmiilu	Vantaa		22,6	22,6	
Mastonkulma	Ylöjärvi		31,2	31,2	
Multian Palvelukeskus	Multia		46,4	46,4	
Myyrämäen Kauppakeskus	Vantaa		26,2	26,2	
Otaniemen Liikekeskus	Espoo		39,2	39,2	
Parikkalan Liiketalo	Parikkala		50,0	50,0	
Petäjaveden Palv.keskus	Petäjävesi		49,0	49,0	
Pieni Roobertinkatu	Helsinki		23,3	23,3	
Pihlajamäen Liiketalo	Helsinki		42,8	42,8	
Pormestarinluodon kesk.	Pori		20,1	20,1	
Puijonlaakson Palvelukeskus	Kuopio		30,6	30,6	
Pukinmäen Liikekeskus	Helsinki		43,9	43,9	
Ristinummen Palvelukeskus	Vaasa		43,9	43,9	
Salpakankaan Ostoskeskus	Hollola		44,5	44,5	
Salpausseläntie	Helsinki		31,3	31,3	
Seurahuoneenranta	Jämsä		24,4	24,4	
Sibeliuksenkatu 14	Järvenpää		26,0	26,0	
Siltavoudintie	Helsinki		20,8	20,8	
Sollefteågatan	Uusikaarlepyy		34,8	34,8	
Soukan Itäinentorni	Espoo		27,3	27,3	
Suvilahden Palvelukeskus	Vaasa		41,7	41,7	
Tapiolan Ostoskeskus	Espoo		29,2	29,2	
Toritalo	Jyväskylä		20,7	20,7	
Tuiran Palvelukeskus	Oulu		40,0	40,0	
Tulliherra	Kuopio		23,2	23,2	
Törnävänkulma	Seinäjoki		30,1	30,1	
Uudenmaankatu 2	Hyvinkää		24,7	24,7	
Valtakatu 5-7	Valkeakoski		31,3	31,3	
Vantaanlaakson Liiketalo	Vantaa		46,9	46,9	
Varkauden Kauppakatu	Varkaus		46,1	46,1	
Varkauden Torinkulma	Varkaus		45,4	45,4	
Vihdin Linjatalo	Vihti		21,0	21,0	
Vuosaaren Ostoskeskus	Helsinki		25,2	25,2	
Yhdeksän	Turku		24,0	24,0	
Espoon Louhenkulma	Espoo		49,0	49,0	
Länsi-Keskus	Espoo		41,4	41,4	
Kontulan Asemakeskus	Helsinki		33,5	33,5	

(1 . 0 0 0 M K)	K O N S E R N I		E M O Y H T I Ö	
	1998	1997	1998	1997
S A A M I S E T				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset				
Osakkuusyhtiöiltä	250	250	262	250
Muilta	67	418	12	418
Yhteensä	317	668	274	668
Siirtosaamiset				
Tytäryhtiöiltä	0	0	279	0
Osakkuusyhtiöiltä	40	0	40	0
Muilta	13.604	1.762	12.618	1.762
Yhteensä	13.644	1.762	12.937	1.762
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13.961	2.430	13.211	2.430
O M A P Ä Ä O M A				
Osakepääoma 1.1.	300.800	300.800	300.800	300.800
Osakepääoman alennus	-60.160	0	-60.160	0
Osakepääoman korotus	416.424	0	416.424	0
Osakepääoma 31.12.	657.064	300.800	657.064	300.800
Ylikurssirahasto 1.1.	0	0	0	0
Emissiovoitto	104.106	0	104.106	0
Ylikurssirahasto 31.12.	104.106	0	104.106	0
Vararahasto 1.1.	0	0	0	0
Vararahasto 31.12.	493	0	0	0
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	0	0	0	0
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	17.921	0	0	0
Muut rahastot 1.1.	0	0	0	0
Muut rahastot 31.12.	38.241	0	38.952	0
Tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	-21.208	-26.135	-21.208	-23.715
Tappion kattaminen	21.208	0	21.208	0
Tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	0	-26.135	0	-23.715
Tilikauden voitto	42.164	4.927	47.735	2.507
Oma pääoma yhteensä 31.12.	859.989	279.592	847.857	279.592

(1 . 0 0 0 M K)

K O N S E R N I

E M O Y H T I Ö

1998

1997

1998

1997

V I E R A S P Ä Ä O M A

Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.1998

Kiinteäkorkoinen		100 Mmk		
Sovittu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla		121 Mmk		
Suojattu korkokatolla		468 Mmk		
Markkinaehtoista euribor -korkoihin sidottua		433 Mmk		

Velat jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua	736.620	78.260	736.620	78.260
--	---------	--------	---------	--------

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	280.301	30.000	280.000	30.000
----------------------------	---------	--------	---------	--------

Saadut ennakot				
Muilta kuin konserniyrityksiltä	284	224	282	224

Ostovelat				
Muilta kuin konserniyrityksiltä	1.748	801	1.213	275

Siirtovelat				
Tytäryhtiöille	0	0	2.675	0
Osakkuusyhtiöille	0	0	0	0
Muille	67.615	5.923	66.052	2.817
Yhteensä	67.615	5.923	68.727	2.817

Muut velat				
Tytäryhtiöille	0	0	2.436	0

Lyhytaikainen vieras pääoma	349.949	36.948	352.658	33.316
-----------------------------	---------	--------	---------	--------

K O N S E R N I N V A S T U U S I T O U M U K S E T

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	1.277.548	19.120	1.277.548	19.120
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	87.864	278.059	87.864	50.000

Vastuusitoumukset

Vakuudet on annettu rahoituslaitoslainojen 1.122 Mmk vakuudeksi

Koronvaihtosopimukset (3 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	121.260	121.260	121.260	121.260
Korko-optiosopimus (5 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo	468.000	0	468.000	0

TUNNUSLUVUT MARKOISSA

TULOSLASKELMATIEDOT (1.000 MK)

	1998	1997	1996	1995	1994
Liikevaihto	152.687	37.402	36.318	36.585	35.734
Suunnitelman muk. poistot	21.519	10.867	10.764	10.580	10.574
Liikevoitto	84.327	17.059	18.969	19.517	18.678
%-osuus liikevaihdosta	55,2	45,6	52,2	53,3	52,3
Rahoituskulut netto	-32.471	-12.008	-15.468	-17.548	-17.575
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	51.856	5.052	3.501	1.969	1.103
%-osuus liikevaihdosta	34,0	13,5	9,6	5,4	3,1
Tulos ennen varauksia ja veroja	51.856	5.052	3.501	1.969	1.103
%-osuus liikevaihdosta	34,0	13,5	9,6	5,4	3,1
Tilikauden tulos	42.164	4.927	3.484	1.969	1.106

TASETIEDOT (1.000 MK)

	1998	1997	1996	1995	1994
Käyttöomaisuus	2.072.953	509.740	499.063	509.304	519.944
Rahoitusomaisuus	46.607	5.060	7.378	4.530	2.604
Oma pääoma	859.989	279.592	274.665	271.181	269.212
Vähemmistöosuus	63.456	-	-	-	-
Vieras pääoma	1.196.115	235.208	231.776	242.653	253.336
Taseen loppusumma	2.119.560	514.800	506.441	513.834	522.548

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	lask.kaava	1998	1997	1996	1995	1994
Oman pääoman tuotto % (ROE)	1	5,7	1,8	1,3	0,7	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)	2	6,2	3,4	3,7	3,8	3,6
Omavaraisuusaste %	3	43,6	54,3	54,2	52,8	51,5
Current ratio	4	0,1	0,1	0,5	0,3	0,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen		1.809.569	17.959	824	622	1.337
% liikevaihdosta		1.185,1	48,0	2,3	1,7	3,7
Henkilöstö keskimäärin		5	4	3	3	3

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERUSTEET

1 Oman pääoman tuotto %	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
2 Sijoitetun pääoman tuotto %	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä - verot + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
3 Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
4 Current ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus + vaihto-omaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
5 Tulos/osake	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden kaskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$
6 Oma pääoma/osake	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätös-päivänä}}$

TUNNUSLUVUT EUROISSA

TULOSLASKELMATIEDOT (1.000 e)

	1998	1997	1996	1995	1994
Liikevaihto	25.680	6.291	6.108	6.153	6.010
Suunnitelman muk. poistot	3.619	1.828	1.810	1.779	1.778
Liikevoitto	14.183	2.869	3.190	3.283	3.141
%-osuus liikevaihdosta	55,2	45,6	52,2	53,3	52,3
Rahoituskulut netto	-5.461	-2.020	-2.602	-2.951	-2.956
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	8.722	850	589	331	186
%-osuus liikevaihdosta	34,0	13,5	9,6	5,4	3,1
Tulos ennen varauksia ja veroja	8.722	850	589	331	186
%-osuus liikevaihdosta	34,0	13,5	9,6	5,4	3,1
Tilikauden tulos	7.091	829	586	331	186

TASETIEDOT (1.000 e)

	1998	1997	1996	1995	1994
Käyttöomaisuus	348.646	85.732	83.936	85.659	87.448
Rahoitusomaisuus	7.839	851	1.241	762	438
Oma pääoma	144.640	47.024	46.195	45.609	45.278
Vähemmistöosuus	10.673	-	-	-	-
Vieras pääoma	201.172	39.559	38.982	40.811	42.608
Taseen loppusumma	356.485	86.583	85.177	86.421	87.886

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	lask.kaava	1998	1997	1996	1995	1994
Oman pääoman tuotto % (ROE)	1	5,7	1,8	1,3	0,7	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)	2	6,2	3,4	3,7	3,8	3,6
Omavaraisuusaste %	3	43,6	54,3	54,2	52,8	51,5
Current ratio	4	0,1	0,1	0,5	0,3	0,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen		304.348	3.020	139	105	225
% liikevaihdosta		1.185,1	48,0	2,3	1,7	3,7
Henkilöstö keskimäärin		5	4	3	3	3

7 P/E -luku (hintavoitto -suhde)	Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keskikurssi Tulos/osake	
8 Keskikurssi	Markkamääräinen osakevaihto Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
9 Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä 31.12 x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	
10 Osinko tuloksesta %	Osakekohtainen osinko Tulos/osake	x 100
11 Efektiivinen osinkotuotto %	Osakekohtainen osinko Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keskikurssi	

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

OSAKEPÄÄOMA

Kiinteistösisjoitus Oyj Cityconin 657.064.000 markan osakepääoma jakautuu 82.133.000 kpl:een 8 markan nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiöjärjestyksen mukainen enimmäispääoma on 1.203.200.000 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
10.03.98	varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä alennus, merkitty kaupparekisteriin 11.3.1998		8	82.133.000	657,1

OSAKKEENOMISTUS

Omistus perustuu Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Vuoden 1998 lopussa oli arvo-osuuksiksi vaihdettu 82.112.468 osaketta, eli 99,9 % osakekannasta (vaihtamatta 20 532 osaketta). Omistajaluettelon mukaan Cityconilla oli vuoden 1998 lopussa omistajia 746. Kiinteistösisjoitus Oyj Cityconin hallituksen jäsenillä ja toimitusjohtajalla ei ole omistuksessaan yhtiön osakkeita 31.12.1998.

Omistajat	Osake- ja äänimäärä	Osuus %
1. Merita Kiinteistöt Oy	28.487.000	34,68
2. Center-Yhtiöt Oy	12.761.000	15,53
3. Henkivakuutusosakeyhtiö Nova	9.897.000	12,05
4. Stimato Oy (Merita Invest Oy)	6.373.667	7,76
5. Merita Pankki Oyj, hallintarekisteröity	5.639.480	6,87
6. Svenska Handelsbanken, Helsinki, hallintarekisteröity	3.509.657	4,27
7. Polar-yhtymä Oyj	1.009.091	1,15
8. Imatran Voima Oy	947.700	1,15
9. Kesk. eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo	937.500	1,14
10. Työeläkekassa	750.000	0,91
Yhteensä	61.063.958	74,32

Omistajat omistajatyypeittäin	Omistajia	Osake- ja äänimäärä
Julkiset yritykset	1	947.700
Yksityiset yritykset	105	50.573.751
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17	24.396.634
Julkisyhteisöt	8	2.599.500
Voittoa tavoittelemattomat	10	1.830.600
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	604	1.763.283
Ulkomaat	1	1.000
Yhteensä	746	82.112.468

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT MARKOISSA

	lask.kaava	1998	1997	1996	1995	1994
Tulos/osake, mk	5	0,58	0,16	0,12	0,07	0,04
Oma pääoma/osake, mk	6	10,47	9,29	9,13	9,02	8,95
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	7	13	54	77	76	128
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat						
Alin kurssi, mk		6,50	8,00	5,00	5,00	4,00
Ylin kurssi, mk		13,80	14,20	8,90	8,50	12,00
Keskikurssi, mk	8	10,70	12,10	7,45	5,50	8,78
Osakekannan markkina-arvo (tmk)	9	615.998	240.640	267.712	150.400	141.376
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita 1000 kpl		30.879	458	14.592	996	95
Osuus % osakkeista		37,6	1,5	48,5	3,3	0,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä 1000 kpl		72.293	30.080	30.080	30.080	30.080
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12. 1000 kpl		82.133	30.080	30.080	30.080	30.080
Osakekohtainen osinko	¹⁾	0,35	0	0	0	0
Osinko tuloksesta prosentteina	10 ¹⁾	60,0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto	11 ¹⁾	4,67	0	0	0	0

¹⁾ Hallituksen esitys

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT EUROISSA

	lask.kaava	1998	1997	1996	1995	1994
Tulos/osake, e	5	0,10	0,03	0,02	0,01	0,01
Oma pääoma/osake, e	6	1,76	1,56	1,54	1,52	1,51
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	7	13	54	77	76	128
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat						
Alin kurssi, e		1,09	1,35	0,84	0,84	0,67
Ylin kurssi, e		2,32	2,39	1,50	1,43	2,02
Keskikurssi, e	8	1,80	2,04	1,25	0,93	1,48
Osakekannan markkina-arvo (1.000 e)	9	103.603	40.473	45.026	25.295	23.778
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita 1000 kpl		30.879	458	14.592	996	95
Osuus % osakkeista		37,6	1,5	48,5	3,3	0,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä 1000 kpl		72.293	30.080	30.080	30.080	30.080
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12. 1000 kpl		82.133	30.080	30.080	30.080	30.080
Osakekohtainen osinko	¹⁾	0,06	0	0	0	0
Osinko tuloksesta prosentteina	10 ¹⁾	60,0	0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto	11 ¹⁾	4,67	0	0	0	0

¹⁾ Hallituksen esitys

PÖRSSIVAIHTO 1994 - 1998

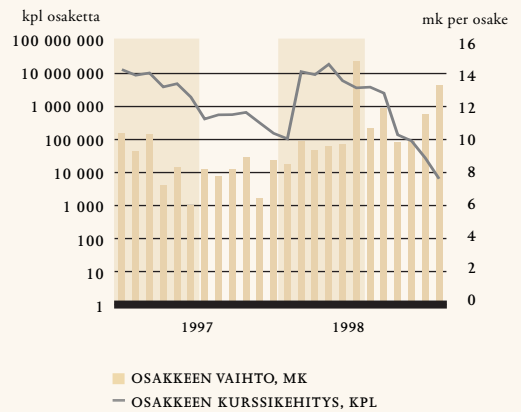
	kpl/osaketta	alin mk	ylin mk
1994	94.573	4,00	12,00
1995	996.016	5,00	8,75
1996	14.594.633	5,00	8,90
1997	458.353	8,00	14,20
1998	30.878.903	6,50	13,80

PÖRSSIVAIHTO JA KAUPANTEEKURSSIT

KUUKAUSITTAIN 1998

	kpl/osaketta	alin/mk	ylin/mk
tammikuu	18.425	8,00	10,50
helmikuu	88.492	10,00	13,80
maaliskuu	46.615	11,00	13,00
huhtikuu	63.850	12,00	13,50
toukokuu	75.500	10,60	12,00
kesäkuu	24.165.413	11,00	12,00
heinäkuu	227.962	11,00	11,90
elokuu	918.625	9,50	11,50
syyskuu	82.906	8,50	10,00
lokakuu	90.330	8,00	9,50
marraskuu	573.245	7,50	9,00
joulukuu	4.527.540	6,50	7,80

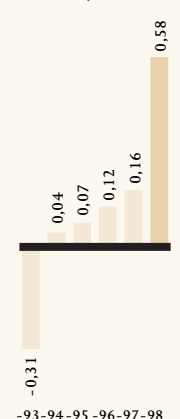
CITYCONIN OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA LIIKEVAIHTO KUUKAUSITTAIN 1997 - 98



OMA PÄÄOMA / OSAKE, MK



TULOS / OSAKE, MK



VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön vapaa pääoma:

Muu vapaa oma pääoma	38.951.888,49
Tilikauden tulos	47.734.967,74
Yhteensä	86.686.856,23

Konsernitaseen osoittama vapaa oma pääoma on 98.326 Mmk

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 35 p/osake ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.1998 allekirjoitukset
Helsingissä helmikuun 26. päivänä 1999

Matti Sarnela	Heikki Valkjärvi
Risto Lassila	Erkka Valkila
Jorma Lehtonen	Risto Wartiovaara

Olli-Pekka Mikkola
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kiinteistösjointus Oyj Cityconin kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1998 - 31.12.1998. 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 sekä 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 konsernitalinpäätöksineen 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 osavuosikatsauksiin. Käsitksemme mukaan ne on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä maaliskuun 8. päivänä 1999

Ari Ahti	Jaakko Nyman
KHT	KHT

HALLINTO JA JOHTO



Matti Sarnela



Heikki Valkjärvi



Risto Lassila



Jorma Lehtonen



Erkkä Valkila



Risto Wartiovaara

HALLITUS

Puheenjohtaja Matti Sarnela,
toimitusjohtaja, varatuomari
Sato-Yhtymä Oyj

Varapuheenjohtaja Heikki Valkjärvi,
tulosryhmäjohtaja, varatuomari
Kesko Oyj

Risto Lassila,
johtaja
Kesko Oyj, Kiinteistökesko

Jorma Lehtonen,
kiinteistöjohtaja, DI
Sampo-konserni

Erkkä Valkila,
toimitusjohtaja, insinööri,
Polar-Yhtymä Oyj

Risto Wartiovaara,
toimitusjohtaja, KTM
Merita Invest 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.

CITYCONIN HISTORIAA

1998

Toiminnan laajentaminen ja fokuksen kehittäminen alkoi helmikuussa 1998. Kehityksen tuloksena Citycon teki historiansa parhaan tuloksen tilikaudella 1998.

1997

Citycon paransi tulostaan ja loi toimintavuoden aikana uuden liiketoimintakonseptin, joka kulmineitui vuoden 1998 alussa toteutettuihin kauppoihin.

1996

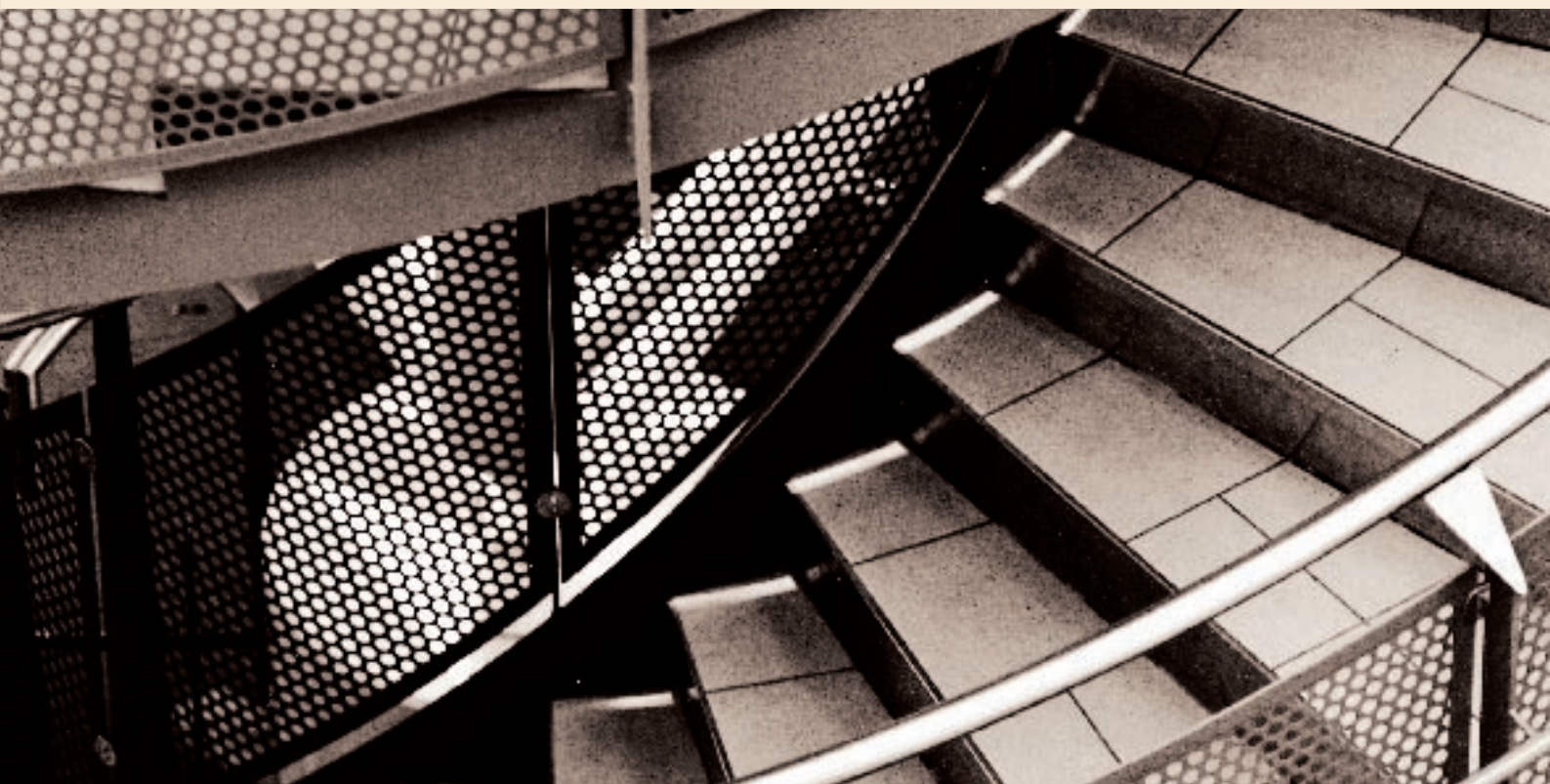
Kiinteistömarkkinat piristyivät talouden kasvun ja alhaisen korkotason myötä. Cityconin vakaa kehitys loi perustan positiiviselle tuloskehitykselle.

1988

Cityconin perustivat Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Postipankki ja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ KIINTEISTÖSIJOITTAMISELLE ON VIIME AIKONA OLLUT SUOTUISA, SILLÄ TALOUDEN VAKAA KASVU ON LISÄNNYT MYÖS LIIKETILOJEN KYSYNTÄÄ. KAUPPAPAIKKOJEN LIIKETILAT OVAT TÄYTTYNEET PITKÄAIKAISISTA VUOKRALAISISTA JA VAHITTÄISKAUPAN KANNATTAVUUS ON PARANTUNUT KOHONNEEN OSTOVOIMAN JA KYSYNNÄN SEURAUKSENA.



TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

Kiinteistösi joitus Oyj Cityconin vuoden 1999 varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina maaliskuun 26. päivänä 1999 klo 13.00 alkaen Diana Auditoriossa, osoitteessa Erottajankatu 5, 00120 Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 19.3.1999 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon tai osakeyhtiölain 3a luvun 4 § 2 momentin mukaan on oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava osallistumisestaan yhtiön toimistoon viimeistään 24.3.1999 ennen klo 13.00 kirjallisesti osoitteella Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki/fax 09-680 36788 tai puhelimitse 680 3670.

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1998 maksetaan osinkoa 35 penniä osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 31.3.1999 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 9.4.1999.

OSAVUOSIKATSAUKSET

Citycon julkaisee tilivuodelta 1999 kaksi osavuositarkastusta, ensimmäisen neljän kuukauden toimintaa (1.1.-30.4.1999) kuvaava osavuositarkastus julkaistaan 23.6.1999 ja kahdeksan kuukauden toimintaa (1.1.-31.8.1999) kuvaava osavuositarkastus julkaistaan 29.10.1999. Osavuositarkastuksia ja yhtiön vuosikertomuksia voi tilata Cityconin toimistosta, puhelin 680 3670.

CITYCON

Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki

Puhelin (09) 680 36 70, telefax (09) 680 36 788

www.citycon.fi