



CITYCON

vuosikertomus 2001



Citycon lyhyesti – 1
Toimitusjohtajan katsaus – 2
Toimintaympäristö – 4
Cityconin liiketoiminta – 6
Cityconin kiinteistöomaisuus – 9
Henkilöstö – 19
Rahoitus – 20
Hallituksen toimintakertomus – 22
Tuloslaskelma – 26
Tase – 27
Rahoituslaskelma – 28
Laadintaperiaatteet – 29
Tuloslaskelman liitetiedot – 30
Taseen liitetiedot – 31
Tunnusluvut – 37
Osakkeet ja osakkeenomistajat – 38
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet – 42
Voitonjakoehdotus ja tilintarkastuskertomus – 43
Corporate Governance – 44
Kiinteistöluettelo – 48
Tietoja osakkeenomistajille – 52



Jyväskeskus
JYVÄSKYLÄ



Lippulaiva
ESPOO



Heikintori
ESPOO



Oulun Galleria
OULU



Espoontori
ESPOO



Trio
LAHTI



IsoKarhu
PORI



Myyrmanni
VANTAA



Koskikeskus
TAMPERE



Tikkuri
VANTAA



Sampokeskus
ROVANIEMI



Iso Kristiina
LAPPEENRANTA

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon

on Suomen johtava pörssinoteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Cityconin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistöjen tunnusluvut

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Tuotot, milj. euroa	33,4	37,9	71,3
Kulut, milj. euroa	7,7	9,1	16,8
Keskimääräinen kirjanpitoarvo, milj. euroa	339,7	320,7	660,4
Nettotuotto, %	7,6	9,0	8,3

Vuoden aikana omistettujen kohteiden keskimääräiset luvut, joiden laskenta on toteutettu Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) suosituksen mukaisesti.

Tilinpäätöksen tunnusluvut

	2001	2000
Liikevaihto, 1000 euroa	77 716	76 012
Liikevoitto, 1000 euroa	44 895	42 279
%-osuus liikevaihdosta	57,8	55,6
Tilikauden tulos, 1000 euroa	12 595	11 288
Oman pääoman tuotto (ROE), %	4,5	4,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,1	5,8
Omavaraisuusaste, %	38,2	38,0
Tulos/osake, euroa	0,12	0,11
Osakekohtainen osinko (v. 2001 hallituksen esitys)	0,08	0,08
Henkilöstö keskimäärin	26	22

Kiinteistöomaisuus kahdessa salkussa

Cityconin kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen salkkuun, Kauppakeskus-salkkuun sekä Marketit ja myymälät -salkkuun. Kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvolla mitattuna noin puolet Kauppakeskus-salkussa. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 75 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.



■ Kauppakeskukset

Cityconin Kauppakeskus-salkussa on kolmetoista kauppakeskusta Suomessa. Kauppakeskukset ovat erikoistavara-kauppaan keskittyneitä vähittäiskaupan keskuksia. Cityconin omistusosuus liikealasta on viidessä kohteessa sata prosenttia ja valtaosassa kohteita yhtiöllä on selkeä enemmistöosuus. s.10

■ Marketit ja myymälät

Marketit ja myymälät -salkkuun kuuluu 154 kohdetta. Salkku on jaettu kolmeen alasalkkuun. Marketit-salkkuun (15 kohdetta) kuuluvat suurimmat, enimmiltä osiltaan yhden vuokralaisen käytössä olevat tavaratalot sekä hyper- ja supermarketit.

s.10



Toimitusjohtajan katsaus



- *Selkeä strategiamme on keskittyä Suomen kasvukeskusten, erityisesti pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin.*
- *Toivotamme tervetulleiksi niin uudet asiakkaat kuin kilpailijatkin.*
- *Kauppakeskusten osuus vähittäiskaupasta kasvaa, ja Cityconilla on vahva asema ja lupaavat kehitysnäkymät juuri oikeilla alueilla.*

Cityconin vuosi 2001 sujui suunnitelmien mukaan. Paransimme tulosta, ja jaamme omistajille kilpailukykyisen osingon.

Teemme itse menestyksemme, vaikka siihen vaikuttavat myös ympäröivät olosuhteet. Selkeä strategiamme on keskittyä Suomen kasvukeskusten, erityisesti pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin.

Strategia on onnistunut. Talouden kasvun taittuminen on heikentänyt toimisto- ja tuotantotilojen kysyntää. Sen sijaan vähittäiskaupan tilojen kysyntä on pysynyt kauttaaltaan vilkkaana ja parhailla liikepaikoilla ylittänyt tarjonnan selvästi. Heikentyneet toimisto- ja tuotantotilamarkkinat riippuvat talouden kokonaisluvuista, vähittäiskaupan tilamarkkinoihin vaikuttaa ennen muuta ostovoima. Se kasvoi selvästi. Maamme alueellinen keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu. Citycon on fokusoinut oikein.

Samalla kun nämä jo hyvin tunnistamamme trendit jatkuvat ja voimistuvat, ovat Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat uudenlaisen vaiheen kynnyksellä. Kansainvälisyys lisääntyy. Monet ulkomaiset ketjut ovat jo etabloituneet Suomeen, nyt odotamme sijoittajia myös Suomen rajojen ulkopuolelta. Merkittäviä esimerkkejäkin jo löytyy.

On hyvä, että markkinamme vilkastuvat. Kilpailu on tervetullutta, meillä on edellytykset menestyä. Kauppakeskusten osuus vähittäiskaupasta kasvaa, ja Cityconilla on hyvät lähtöasemat ja lupaavat kehitysnäkymät juuri oikeilla alueilla.

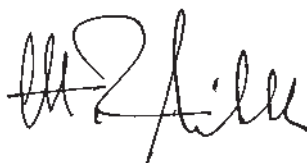
Parannamme laatua määrätietoisesti. Varmistamme itse suoraan asiakkaidemme tyytyväisyyden ja lisäämme heidän asiakkaidensa viihtymistä, optimoimme kiinteistöjen ylläpidon, kiinnitämme korostuneesti huomiota riskienhallintaan ja ympäristönäkökohtiin. Vuokralaisina ovat kaikki merkittävät valtakunnalliset kauppa- ja palveluketjut sekä muut vähittäiskaupan toimijat. Pyrimme siihen, että edustava Citycon-tuote on vetovoimainen viihtymiskeskus, joka on paljon enemmän kuin asiointipaikka.

Cityconin kassavirta on vahva, tasainen ja suhteellisen helposti ennustettava. Jaamme reilut osingot, vähintään puolet tuloksestamme. Näiden seikkojen merkitys korostuu talouden yleisen epävarmuuden heijastuessa pörssimarkkinoihin. Cityconin kuten koko toimialamme osakkeiden vaihto on ollut niukkaa, mutta osakkaillemme Citycon oli jälleen viime vuonna hyvä ja kilpailukykyinen tuotto-osake.

Vuosi 2002 vaikuttaa suotuisalta Cityconille. Ostovoiman arvioidaan kasvavan, ja talouden odotettua hitaampikin kasvu riittää pitämään kulutuskysynnän ja siten myös vähittäiskaupan tilamarkkinat vilkkaina. Cityconin erikoistuminen hyviin liikepaikkoihin, kaupan kasvua luoviin kiinteistöratkaisuihin sekä laatuun ja viihtymiseen luo uusia mahdollisuuksia.

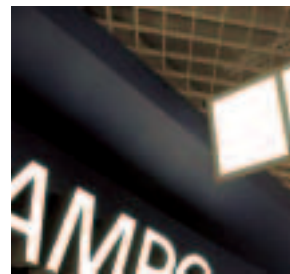
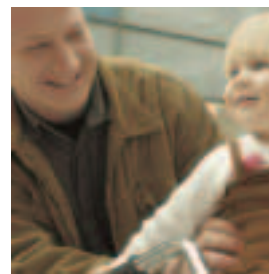
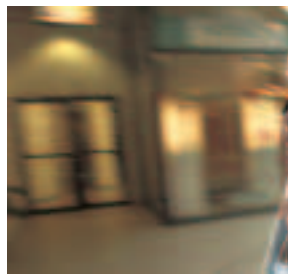
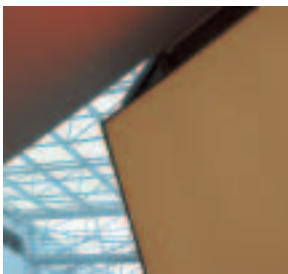
Saavuttamamme tulokset ovat pienen organisaatiomme näyttö, jonka perusteella henkilöstömme taitoon ja utteruuteen on helppo luottaa.

Maaliskuussa 2002



Olli-Pekka Mikkola
Toimitusjohtaja

Toimintaympäristön kuvaus



Vuoden 2002 alkaessa jäi taaksemme pitkään, melkein kymmenen vuotta, jatkunut toimitila- ja liikehuoneistovuokrien nousu. Se alkoi kuitenkin vuonna 2001 hidastua, ja olemme jo nähneet nousun taittumisen selvästi hitaammaksi ja kääntymisen jopa laskuun.

Koko kiinteistöalalle ratkaisevinta on talouden suunta. Arviointi on vaikeata, koska talouden ennusteet poikkeavat toisistaan tuntuvasti ja ovat joissakin tapauksissa jopa keskenään ristiriitaisia.

Vähittäiskaupan tilojen kysyntä kasvaa
Vähittäiskaupan ja sen tilojen kannalta olennaisinta ovat kuluttajien ostovoima ja luottamus omaan henkilökohtaiseen talouteensa. Nämä eivät ole heikentyneet vaan pikemminkin vahvistuneet. Vähittäiskaupan volyymi kasvoi odotettua enemmän luukuunnottamatta joitakin tuoteryhmiä kuten kodinkoneita ja autoja.

Uusia hankkeita tulee niukasti

Uusia rakennushankkeita valmistui suhteellisen paljon, etenkin pääkaupunkiseudulla ja Turun alueella, mutta uusia isoja hankkeita ei aloitettu entiseen tahtiin. Uudisrakentamisen voi arvioida pysyvän niukkana vielä vuosia. Tiukentunut kaavoituslainsäädäntö vaikeuttaa uusien kauppakeskusten syntä, ja nykyisten liikepaikkojen merkitys korostuu.

Päivittäistavarakaupan kokonaisyhteistyö jatkoi tasaista kahden prosentin vuosikasvuun myymäläkoon kasvaessa ja kauppapaikkojen lukumäärän vähentyessä.

Vuoden 2001 alusta alle 400 neliön kaupat saivat itse päättää aukioloajoistaan. Sunnuntaiaukiolo lisääntyi, ja sekin lisäsi näiden myymäläkohtaista myyntiä.

Erikoistavarakauppa ketjuuntuu, ja ketjut kansainvälistyvät. Tilaa vaativat liikkeet kuten kodinsivustukset hakeutuvat toisiaan vahvistaviin Retail Park -keskittymiin. Näiden onnistuminen edellyttää laadukasta kiinteistökehitys- ja sijoitusosaamista.

Kauppa-asiointi on edelleen ehdottomasti yleisin ostamistapa. Hankinnat vaikkapa tietoverkon avulla eivät käytännössä ole juuri lainkaan yleistyneet.

Kotimarkkina kansainvälistyy

Kiinteistösiirtomarkkinoilla oli viime vuonna vilkasta, ja uudet ilmiöt voimistuivat. Liittyminen EMU:un on kansainvälistänyt Suomenkin kiin-

teistömarkkinoita. Tämä näkyy sekä ulkomaisten sijoittajien että kansainvälisten kauppaketjujen tulona Suomeen.

Suuret toimitilojen käyttäjät pyrkivät entistä laajemmin eroon omista kiinteistöistään, koska ne haluavat vapauttaa pääomia varsinaiseen liiketoimintaansa. Suuren tilojen keskittyminen sijoittajaomistajille jatkuu.

Markkinoille tulee lisää myös pienten toimitilojen omistajia, jotka hakevat suhteellisen varmoja jälleenvuokrausmahdollisuuksia ja vakaata kassavirtaa. Samoin monet pienyritykset hankkivat toimitilojansa omikseen.

Hyvät näkymät

Maa- ja talouden epävarmuudesta huolimatta myönteisiä merkkejä näkyy. Vaikka käänne olisi loivempi kuin odotetaan, on Suomella hyvät edellytykset hyötyä tästä kehityksestä.

Vaikka työttömyys kasvaisi, kotitalouksien ostovoima vahvistuu. Myös luottamus talouden näkymiin vaikuttaa vankalta, joten kulutuskysyntä pysynee vähintään nykyisellään.

Liiketilojen vuokrat pysyvät ennallaan. Mitään jyrkkää laskua ei ainakaan ole näköpiirissä, koska vuokrien pitkästä noususta huolimatta markkina ei päässyt ylikuumenemaan.

Kasvukeskusten erot muuhun Suomeen ovat korostuneet ja tämä näyttää jatkuvan. Kysynnän polarisoituminen koskee myös liiketiloja. Etenkin Helsingin seudun sekä Oulun, Tampereen, Turun ja Jyväskylän parhailla paikoilla kysyntä kasvaa, syrjäseuduilla jatkuu vähäisenä. Pienemmilläkin paikkakunnilla pysyy kuitenkin sekä keskeisten päivittäis- että erikoistavarakauppapaikkojen kysyntä vilkkaana paikallisen asioinnin keskittymisen ja uusien kauppaketjujen takia.

Toimintaympäristön muutokset ja suunta suosivat Cityconin strategiaa. Kasvunäkymät ja tulevaisuuden mahdollisuudet ovat vahvimmillaan niillä alueilla ja sillä kiinteistömarkkinalla, joihin Citycon on erikoistunut.

Cityconin liiketoiminta



Kiinteistösjointus Oyj Citycon on Suomen johtava vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut pörssinoteerattu kiinteistösjointusyhtiö. Citycon omistaa 175 kohdetta, joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo oli vuoden 2001 lopussa 655,3 miljoonaa euroa.

Citycon on keskittänyt omistuksensa vähittäiskaupan käytössä oleviin liiketiloihin, joiden osuus on noin 98 prosenttia kiinteistöomaisuudesta. Yhtiön toiminta painottuu pääkaupunkiseudulle, jossa sijaitsee yli 60 prosenttia sen kiinteistöomaisuuden arvosta.

Citycon on erikoistunut vähittäiskaupan käytössä oleviin liiketiloihin Suomessa. Sijoitusten painopiste on kauppakeskuksissa ja suurissa vähittäiskaupan myymälöissä pääkaupunkiseudulla sekä yli 50 000 asukkaan kaupungeissa.

Cityconin liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuonna 2001 vuokratuotot olivat 71,3 miljoonaa euroa (67,8 milj. euroa)

Cityconin historia lyhyesti

Yhtiön perustivat vuonna 1988 Vakuutusyhtiö Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustöimistö A. Puolimatka Oy ja Postipankki. Citycon listautui pörssiin heti vuoden 1988 lopulla. Toimintansa alkuvaiheessa yhtiö sijoitti erityisesti toimistokiinteistöihin.

Vuonna 1998 Citycon loi uuden toimintakonseptin, jonka mukaisesti yhtiö keskittyi vahvasti liikekiinteistöihin. Vuosien 1998 ja 1999 aikana toteutettujen kiinteistökauppojen myötä Citycon vakiinnutti asemansa suomalaisilla markkinoilla kauppakeskuksiin ja vähittäiskaupan käytössä oleviin tiloihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä.

Strategia

Citycon on erikoistunut vähittäiskaupan käytössä oleviin liiketiloihin Suomessa. Sijoitusten painopiste on kauppakeskuksissa ja suurissa vähittäiskaupan myymälöissä pääkaupunkiseudulla sekä yli 50 000 asukkaan kaupungeissa.

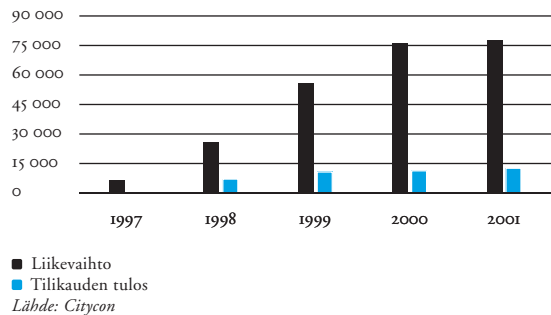
Tavoitteena hallittu kasvu

Cityconin tavoitteena on hallittu kasvu. Strategiansa mukaisesti Citycon pyrkii keskittymään entistä selkeämmin pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin, joilla liiketilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana. Keskittymistä painopistealueille terävöitetään vahvistamalla omistusta näillä ja luopumalla niiden ulkopuolisista kohteista.

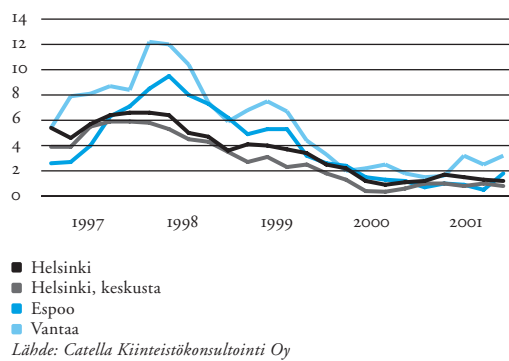
Yhtiön tavoitteena on ylläpitää kilpailukykyistä osingonmaksukykyä ja luoda näin Cityconin omistuksesta varteenotettava vaihtoehto sijoitusmarkkinoilla. Citycon jakaa yli puolet verojen jälkeisestä tuloksestaan osinkoina osakkeenomistajille.

Cityconin vuokrasopimuskanta luo vahvan

Cityconin liikevaihdon ja tuloksen kehitys | 1 000 €



Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla | %



pohjan vakaalle osinkotuotolle. Yhtiön vuokrasopimukset ovat kiinteitä eikä niitä ole sidottu vuokralaisen liiketoiminnan tulokseen. Lähes kaikki sopimukset ovat myös elinkustannusindeksiin sidottuja. Kiinteä sopimuskanta yhdessä pitkien vuokrasopimusten kanssa takaa vakaan tuoton, joka on helppo ennakoida myös pitkällä aikavälillä.

Oman toiminnan kehittäminen etusijalla vuonna 2001

Vuonna 2001 yleinen taloudellinen ja pörssin kehitys vaikuttivat kiinteistömarkkinoihin. Pörssikurssit pysyivät alhaisella tasolla ja vaihto oli vähäistä.

Cityconin koko kiinteistöomaisuus alueittain

Milj. €	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	208,7	123,1	331,8
Kehyskunnat Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio	81,0	60,9	141,9
Muut	49,0	120,6	169,6
Yhteensä	338,7	316,6	655,3

Kiinteistökanta 31.12.2001, kirjanpitoarvot

Ostettavia ja myytäviä kiinteistöjä markkinoilla oli vuonna 2001 poikkeuksellisen vähän, ja Citycon keskittyikin pääasiassa oman toimintansa kehittämiseen ja rationalisointiin.

Vuonna 2001 Citycon toteutti ensimmäisen merkittävän kehitysinvestoinnin laajentamalla ja saneeraamalla Porissa sijaitsevan kauppakeskus Iso-Karhun.

Citycon teki vuoden 2001 alussa strategiansa mukaisen kiinteistökaupan, jossa Kuopion Anttilana tunnetun tavaratalokiinteistön koko osakekanta sekä omistus- ja hallintaoikeus siirtyi Cityconille. Kuopion torin laidalla sijaitsevan kohteen kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Vuoden 2001 aikana yhtiö jatkoi Retail Park -konseptin kehittämistä suunnitellulla tavalla tutkimuksilla ja maa-alueiden etsimisellä. Konseptin mukaiset ensimmäiset investointipäätökset tehtäneiden vuoden 2002 aikana. Tavoitteena on avata ensimmäiset Retail Parkit muutaman vuoden sisällä. Retail Park on liikekeskus, johon sijoittuvat ensisijaisesti tilaa vievät kaupan yksiköt, kuten huonekalu-, kodinkone-, sisustus-, rauta-, kodinelektronikka- ja urheilukaupat.

Toiminnan uudelleenorganisointi

Vuosina 1998–2000 yhtiön nopeasta kasvusta johtuen Citycon osti kiinteistöjensä hallinnointipalvelut yhtiön ulkopuolelta. Vuoden 2001 aikana liiketoiminnan keskittyessä entistä selkeämmin kauppakeskuksiin, Citycon organisoi toimintansa uudelleen. Yhtiö otti pääosin hoitaakseen aiemmin yhteistyökumppanien vastuulla olleen kiinteistöjen hallinnoinnin.

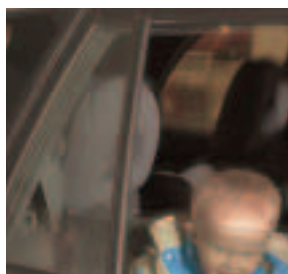
Toimintatavan muutoksen johdosta Cityconin henkilöstön määrä kaksinkertaistui vuoden 2001 aikana ja kiinteistöomaisuus jaettiin toiminnallisesti kolmeen alueeseen.

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistömarkkinoilla vähittäiskaupan keskittymien yksikkökoon kasvun uskotaan jatkuvan edelleen, mikä luo tarpeita toiminnan yhä selkeämpään keskittämiseen sekä maantieteellisesti että operatiivisesti.

Vähittäiskaupan kansainvälistyminen tuo Suomeenkin yhä enemmän ulkomaisia kaupan toimijoita, joiden toimitilarive loo haasteita liiketilamarkkinoille. Kauppakeskukset ja vähittäiskaupan keskittymät kasvavat entisestään, mikä ennakoii Retail Park -tyyppisten keskusten lisääntymistä.

Cityconin kiinteistöomaisuus



Vuoden 2001 lopussa Citycon omisti 175 (185) kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 655,3 miljoonaa euroa (650,00 miljoonaa euroa) ja nettotuotto 8,3 prosenttia (8,0%). Yhtiön kiinteistöomaisuus on 98-prosenttisesti vähittäiskaupan liikekiinteistöjä. Kiinteistöomaisuus on jaettu tilatyyppeihin kahteen sijoitussalkkuun: Kauppakeskus-salkkuun sekä Marketit ja myymälät-salkkuun.

Cityconin kiinteistöomaisuuden painopistealueet ovat pääkaupunkiseutu ja Suomen muut yli 50 000 asukkaan kaupungit. Yhtiön sijoitukset keskittyvät pääkaupunkiseudulle, jossa eniten omistuksia on Vantaalla ja Espoossa.

Vuonna 2001 Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokrat olivat 54,6 miljoonaa euroa (52,0 miljoonaa euroa). Vuokratuotoista laskettu taloudellinen käyttöaste on korkea, yli 98 prosenttia.

Kiinteistöomaisuus kahdessa sijoitussalkussa

Cityconin kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen salkkuun, Kauppakeskus-salkkuun sekä Marketit ja myymälät -salkkuun. Kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvolla mitattuna noin puolet Kauppakeskus-salkussa. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 75 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.

Kauppakeskus-salkku

Cityconin Kauppakeskus-salkussa on kolmetoista kauppakeskusta Suomessa. Cityconin omistusosuus liikealasta on viidessä kohteessa sata prosenttia ja valtaosassa kohteita yhtiöllä on selkeä enemmistöosuus.

Kauppakeskukset ovat erikoistavarakaupan keskittyneitä vähittäiskaupan keskuksia. Kauppakeskusten menestykseen vaikuttaa olennaisesti vuokralaiskoonpano, eli palveluiden ja tuotteiden toisiaan täydentävä valikoima. Ns. ankkuriliikkeet, eli tunnetut ja vahvat liikkeet, jotka houkuttelevat asiakkaita kohteeseen, ovat kauppakeskusten menestyksen edellytys.

Vähittäiskaupan muutoksen seurauksena kauppakeskusten kilpailuasetelma on muuttunut viime vuosina. Erikoistavarakauppa keskittyy yhä enemmän kaupunkien keskustan vilkkaimmille liikepaikoille, kauppakeskuksiin ja keskustan ulkopuolisiin marketteihin, jotka ovat erikoistuneet päivittäistavarakauppaan. Kauppakeskusten osuus vähittäiskaupasta on jatkuvasti kasvanut. Citycon näkee tämän suuntauksen jatkuvan tulevaisuudessakin.

Marketit ja myymälät -salkku

Marketit ja myymälät -salkkuun kuuluu 154 kohdetta. Salkku on jaettu kolmeen alasalkkuun.

Marketit-salkkuun (15 kohdetta) kuuluvat suurimmat, enimmiltä osiltaan yhden vuokralaisen käytössä olevat tavaratalot sekä hyper- ja supermarketit.

Markettien vuokrakassavirta on salkkujen vakain, sillä niillä on pitkäkestoisimmat vuokrasopimukset. Vuokrien määrillä painotettu keskiarvo on 6,9 vuotta. Kohteista saatavan vuokratulon riski on siten matala ja ne toimivat kassavirran vakauttajina.

Vuonna 2001 Marketit-salkkuun tuli uusi kohde, kun Citycon hankki omistukseensa Kuopion Anttilana tunnetun kiinteistön. Samalla Marketit-salkun pienin kohde siirrettiin Myymälät-salkkuun.

Myymälät-salkkuun (87 kohdetta) on sijoitettu muut Cityconin painopistealueilla olevat liiketila-kohteet. Kohteet ovat tyypillisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevia marketteja, liikehuoneistoja tai kokonaisia liikerakennuksia. Cityconin painopistealueiden ulkopuolella sijaitsevat myytävät kohteet (52 kohdetta) ovat Ei-ydinliiketoimintaa -alassalkussa. Muita kohteita ovat muiden kiinteistötyyppien kohteet (3 kpl) ja kehityskohteet (1 kpl).

Cityconin vuokralaiset

Cityconin liikeideana on vuokrata tiloja vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan yrityksille, sekä ketjuille että yksityisille yrittäjille. Ketjujen osuus vuokratuotosta on suuri, noin 80 prosenttia.

Kauppakeskuksissa erikoistavarakaupan ketjut ovat merkittäviä vuokralaisia tavaratalojen ja supermarkettien lisäksi. Marketit ja myymälät -salkun tilojen vuokralaisina on pääasiassa päivittäistavarakaupan toimijoita.

Cityconin merkittävin vuokralainen on Kesko, jonka osuus bruttovuokratuotoista on noin 61 prosenttia. Keskon osuus vuokratuotoista on Kauppakeskus-salkussa 45 prosenttia (yhteensä 21 sopimusta) ja Marketit ja myymälät -salkussa 80 prosenttia (yhteensä 63 sopimusta).

Muita Kauppakeskus-salkun suurimpia vuokralaisia Keskon eri ketjujen lisäksi ovat Lindex,

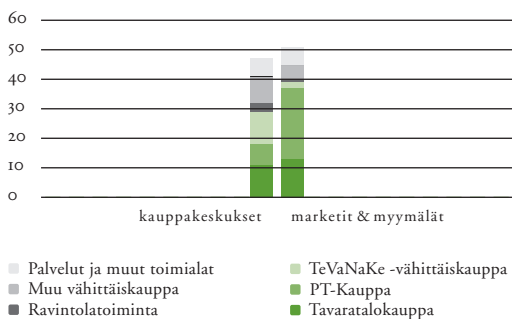
Kauppakeskukset 31.12.2001

Kauppakeskus	Paikka-kunta	Koko liiketila m ²	Cityconin osuus liiketiloista
1. Myyrmanni	Vantaa	32 112	72 %
2. Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
3. Trio	Lahti	22 734	76 %
4. Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
5. Isomyyri	Vantaa	11 928	84 %
6. Espoontori	Espoo	6 328	100 %
7. Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84 %
8. Isokarhu	Pori	8 883	100 %
9. Iso Kristiina	Lappeenranta	8 880	93 %
10. Koskikeskus	Tampere	36 068	21 %
11. Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44 %
12. Galleria	Oulu	3 040	100 %
13. Heikintori	Espoo	7 050	46 %

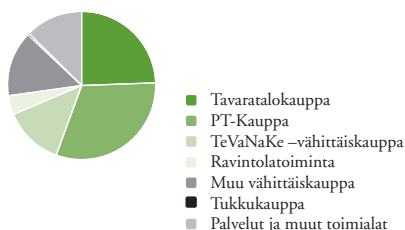
Market-salkku 31.12.2001

Kohteen kutsumanimi	Paikka-kunta	Koko liiketila m ²	Cityconin osuus liiketiloista
1. Vexi	Espoo	11 455	100 %
2. Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100 %
3. Anttila	Salo	9 900	95 %
4. Citymarket	Savonlinna	10 300	100 %
5. Länsikeskus	Espoo	6 924	100 %
6. Anttila	Kuopio	11 125	100 %
7. Paavolan Citymarket	Lahti	8 600	100 %
8. Citymarket	Varkaus	7 960	100 %
9. Anttila	Pori	5 200	100 %
10. Citymarket	Porvoo	7 900	100 %
11. Kontumarket	Helsinki	11 804	37 %
12. Citymarket	Pori	10 362	100 %
13. Foorumi	Riihimäki	5 822	100 %
14. Kirkkonummen Supermarket	Kirkkonummi	5 000	100 %
15. Valkeakosken Supermarket	Valkeakoski	4 006	100 %

Sijoitussalkkujen ja toimialojen osuus vuokrakassavirrasta | %



Keskon vuokrakassavirran jakautuminen toimialoittain



Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen



Rautakirja, KappAhl, Alko, H&M Hennes & Mauritz, Tiimari, Sampo ja Nordea Suomi.

Marketit ja myymälät -salkun suurimmat vuokralaiset ovat Keskon supermarkettien, tavaratalojen ja myymälöiden lisäksi McDonald's, Rautakirja, Tiimari, Nordea Suomi, alueelliset osuuskaupat, säästöpankit ja Huoneistokeskus Oy.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminta on jatkunut vuoden 2001 aikana vilkkaana. Liiketilat ovat olleet kysytyjä ja markkinavuokrat vähintäänkin entisellä tasolla.

Cityconin bruttovuokratuotot vuonna 2001 olivat 71,3 miljoonaa euroa (67,8 miljoonaa euroa).

Vuoden päättyessä Cityconilla oli 1 150 vuokrasopimusta 681 vuokralaisen kanssa. Vuoden 2001 aikana Citycon solmi yhteensä 207 uutta vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja uusia sopimuksia oli 81 kappaletta.

Uusien vuokrasopimusten vuosivuokra oli noin 7,8 miljoonaa euroa, joka on noin 11 prosenttia vuokrasopimusten vuotuisista bruttotuotoista. Uusien vuokrasopimusten perusteella saadut vuokrat olivat keskimäärin 29,0 prosenttia aiempia sopimuksia korkeammat. Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Porin IsoKarhuun ja Tampereen Koskikeskukseen.

Cityconin vuokrasopimusten vuokrilla painotettu kestoaika on 4,5 vuotta. Suurin osa Cityconin vuokrasopimuksista on eri vaiheessa olevia pitkiä, määräaikaista sopimuksia. Suurin osa näistä vuokratuotoiltaan merkittävistä sopimuksista on kaupakeskusten ns. ankkurivuokralaisten ja markettien vuokrasopimuksia. Pitkät sopimukset takaavat taseen, vakaan kassavirran, mihin markkinavuokrien vaihtelut eivät vaikuta.

Toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia Cityconilla oli yhteensä 779 kappaletta ja niiden bruttovuokratuotto oli lähes 12 miljoonaa euroa vuodessa.



Vuokrasopimusten kesto, osuudet salkuttain

Luokitus	Alle 1 vuosi	1-3 v	3-5 v	5-10 v	yli 10 v
Kauppakeskukset	27%	20%	11%	42%	0%
Marketit ja myymälät	13%	31%	5%	34%	17%
Marketit	3%	27%	2%	37%	31%
Myymälät	23%	30%	8%	38%	1%
Ei-ydinliiketoiminta	26%	54%	9%	10%	0%
Kaikki yhteensä	19%	26%	8%	38%	9%

Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto sijoitussalkuittain

Luokitus	Bruttovuokratuotolla painotettu keskiarvo
Kauppakeskukset	3,7
Marketit ja myymälät	5,1
Marketit	6,9
Myymälät	3,5
Ei-ydinliiketoiminta	2,0
Kaikki yhteensä	4,5

KRESS-sopimus

Kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ovat tehneet sopimuksen energiansäästön edistämiseksi kiinteistö- ja rakennusalalla. Sopimuksen tavoitteena on energian ominaiskulutusten pienentäminen ja sellaisten toimintamallien käyttöönotto, joiden ansiosta energiatehokkuudesta tulee kiinteistöliiketoiminnan vakiintunut osa.

Citycon liittyi vuonna 2001 mukaan sopimukseen allekirjoittamalla erillisen liittymisasiakirjan, jossa Citycon sitoutuu mm:

- laatimaan energiankäytön tilanne selvityksen
- laatimaan ja toteuttamaan energiankäytön tehostamissuunitelman
- raportoimaan toimenpiteistä ja niiden vaikutuksista vuosittain RAKLI:lle

Vuoden 2001 alussa Citycon uudisti vuokrasopimuskäytäntönsä siten, että vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpito- vuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpito- vuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Nykyisestä vuokrasopimuskannasta suurin osa, 95 prosenttia, on sidottu elinkustannusindeksiin ja kolmessa prosentissa sopimuksia on elinkustannusindeksin lisäksi määritelty prosentuaalinen minimikorotus.

Ostot ja myynnit strategian mukaisesti
Citycon teki vuoden 2001 alussa strategiansa mukaisen kiinteistökaupan, jossa Kuopion Anttilana tunnetun tavaratalokiinteistön, Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekanta sekä omistus ja hallintaoikeus siirtyivät Merita Kiinteistöt Oy:ltä Cityconille 1.3.2001. Kuopion torin laidalla sijaitsevan kohteen kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Heikintori Oy:ssä, Espoon Tapiolassa, Citycon kasvatti omistussuuttaan ostamalla neljä liikehuoneistoa. Cityconin omistussuus kauppojen jälkeen on 47,7 prosenttia (aiemmin 43,1 prosenttia).

Vuoden 2001 aikana Citycon jatkoi strategiansa mukaista myyntiohjelmaa keskittäen kiinteistöomistuksensa pääkaupunkiseudulle. Yhtiö myi vuoden 2001 aikana omistamansa osakkeet 14 kohteesta ja vähensi omistustaan viidessä kohteessa. Merkittävin yksittäinen kauppa oli Helsingin keskustassa sijaitsevan Bulevardi 6 Oy:n toimisto- ja liikehuoneistojen myynti kesäkuussa 2001.

Vuoden 2001 aikana myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 11,5 miljoonaa euroa ja niistä saatu myyntivoitto oli 1,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen hallinnointi – tärkeä osa kiinteistöliiketoimintaa

Vuonna 2001 Citycon järjesti kiinteistöomaisuutensa hallinnoinnin uudelleen. Järjestelyn myötä kiinteistöomaisuus jaettiin maantieteellisesti kolmeen alueeseen. Alueet ovat Pääkaupunkiseutu itä, Pääkaupunkiseutu länsi ja Muu Suomi. Alueiden toiminnasta vastaavat aluejohtajat ja heidän alaisuudessaan kiinteistöpäälliköt ja kiinteistösihteerit.

Muutos aloitettiin maaliskuussa 2001 ja saatettiin loppuun vuoden aikana positiivisin tuloksin. Vuoden aikana yhtiö otti pääosin hoitaakseen aiemmin yhteistyökumppanien vastuulla olleen kiinteistöjen hallinnoinnin. Ulkopuolelta ostettuja palveluita olivat markettien ja myymälöiden vuokrasuhdeiden käytännön asioiden hoito, vuokrasopimus-



neuvottelut ja niihin liittyvät huoneistojen muutostyöt sekä kohteiden yleinen hallinto. Prosessin aikana mm. vuokralais- ja kohdehallintarekisterit siirrettiin yhtiöön.

Toimintatavan muutos antaa Cityconille mahdollisuuden kehittää kiinteistöjen ylläpitoa ja asiakassuhteiden hallinnointia entistä paremmin. Muutoksen tavoitteina olivat asiakasrajapinnan haltuunoton myötä parempi vuokralaistyytyväisyys, ylläpidon kustannusten optimointi pitkällä aikajänteellä, kiinteistöihin liittyvien teknisten riskien hallinta ja ympäristönäkökohtien huomioiminen. Teknisen ylläpidon johtamisen keskittämisellä saavutetaan kustannussäästöjä esimerkiksi suurempien yhteishankintojen kautta ja toimintatapojen yhtenäistyessä eri kiinteistöyhtiöissä.

Ylläpidon laatuluokitus

Ylläpidon tavoitteiden saavuttamiseksi Citycon otti käyttöön tilikaudella ylläpidon laatuluokituksen, jota käytetään jatkossa ylläpidon ohjauksen välineenä. Luokituksessa jokaiselle kiinteistölle määritellään ylläpidon laatutavoitteet.

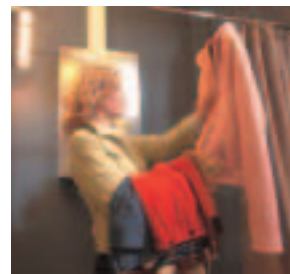
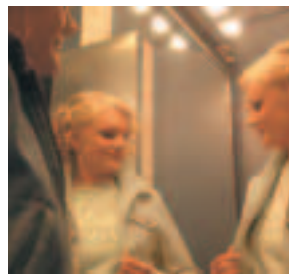
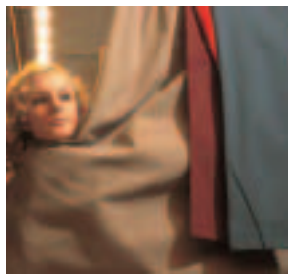
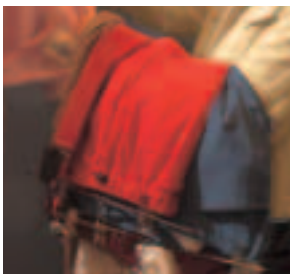
Kiinteistöjen avainluvut

Milj. €	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Tuotot, milj. €	33,4	37,9	71,3
Kulut, milj. €	7,7	9,1	16,8
Keskimääräinen kirjanpitoarvo, milj. €	339,7	320,7	660,4
Nettotuotto, %	7,6	9,0	8,3

Vuoden aikana omistettujen kohteiden keskimääräiset luvut, joiden laskenta on toteutettu Kiinteistötalouden instituutin (KTI) suosituksen mukaisesti.

Ensimmäinen kauppakeskusinvestointi Poriin

Uudistettu IsoKarhu avattiin lokakuussa



– Miksi Poriin, oli tavallinen ensireaktio Cityconin päättäessä ensimmäisestä isosta kauppakeskusinvestoinnistaan. Vastasin aina kysyjille samalla tavalla: Miksi ei?

Kauppakeskusjohtaja Tero Kormano esittää vankkoja syitä vastauksensa perustaksi. Niitä tarvitaankin, sillä maakuntakaupunkien, kuten Porin, vetovoimaa ei pääkaupunkiseudulla aina ymmärretä ilman tarkempia selittelyjä. Citycon kuitenkin löysi investointipäätöksensä tueksi tarvittavan painavia syitä. Kormanon sanoin:

– Porissa oli sopiva kohde, lähes 80 000 asukasta, vaikutusalueen piirissä 150 000 asiakasta, vuokralaiset valmiina ja kauppakeskuksen sijainti loistava. Investointipäätöstä Porin ydinkeskustan keskeisimmälle kauppapaikalle voidaan pitää suhteellisen riskittömänä.

Irrallisina toimivista kiinteistöistä yhtenäinen kokonaisuus

Ennen saneerausta Citycon hankki Kauppakeskus IsoKarhun sekä koko korttelin sataprosenttisesti omistukseensa. IsoKarhun kauppakeskuksen saneerauksessa yhdistettiin korttelin ennestään irralliset liikekiinteistöt yhtenäiseksi, toimivaksi ja vetovoimaiseksi kauppakeskukseksi.

Päätöstä helpotti myös se, että osa liikekeskuksen pitkistä vuokrasopimuksista oli umpeutuksessa. Tiloille piti joka tapauksessa tehdä jotain. Osa tiloista oli ollut toimistokäytössä ja osa oli 8 metriä korkea ”hukkatilaa”. Sijainti Porin keskustan sydämessä helpotti osaltaan päätöstä investoida kauppakeskukseen.

– IsoKarhun keskeinen sijainti varmisti vuokralaisten kiinnostuksen ja niinpä meillä oli jo ennen investointipäätöksen loppuunsaattamista selvä käsitys tulevasta vuokralaiskannasta. Saneerauksen jälkeen meillä oli hyvät edellytykset nostaa myös vuokrataso, toteaa Kormano.

IsoKarhun saneeraus oli kokonaiskustannuksiltaan 5,3 miljoonan euron investointi. Saneerauksessa yhdistettiin eri liikekiinteistöt katutason ja 2. kerroksen yhteisillä käytävillä yhtenäiseksi ja viihtyisäksi liiketilaksi. Osaan tiloista rakennettiin toinen kerros, joten saneerauksessa saatiin IsoKarhuun 3 500 m² lisää vuokrattavaa tilaa. Yhteensä vuokrattavaa tilaa on nyt noin 11 000 m².

IsoKarhu toi uusia asiakkaita Cityconille

– Porin kaupunki-ilme on elävöitynyt IsoKarhun saneeraamisen myötä. Saneerauksessa uusittiin myös kauppakeskuksen julkisivuja ja ympäristöä. Alueesta tuli entistä vetovoimaisempi ja toimivampi. Kauppakeskus ja kävelykatu tukevat toinensa, toteaa Kormano tyytyväisenä. Entistä suurempi osa kävelykadun kävelyliikenteestä on siirtynyt IsoKarhun sisäkaduille, mikä oli yhtenä lähtökohtana suunnittelussa.

– Investoiminen IsoKarhuun lisäsi vuokralaisten kiinnostusta Cityconin kauppakeskuksiin. IsoKarhuun tuli uusia sekä kotimaisia että kansainvälisiä liikeketoja, jotka tekivät omia kauppapaikkavalintojaan nyt Cityconin vuokraamien tilojen eduksi, iloitsee Kormano. Näitä ovat kenkäliike Bianco Footwear, vaatetusketjut Hennes & Mauritz, River Co ja Dressmann sekä lahjatavaraliike Aarikka.

IsoKarhun saneerauksen arkkitehtina oli Arkkitehti Oy Asmala. Oy Nortecon Ab vastasi hankkeen kaupallisesta suunnittelusta. Pääurakoitsijana oli Skanska-konserniin kuuluva Rakennus Vuorenpää Oy.

– Tulevat vuokralaiset pääsivät mukaan esittämään toiveitaan ja siten suunnittelemaan tiloista itselleen sopivia. Erityisesti suurimmat vuokralaiset käyttivät tätä mahdollisuutta hyvin mielellään. Vuokrattaviin tiloihin olisikin ollut enemmän vuokralaisia kuin mitä saatoimme ottaa.

Tavoitteet toteutuneet

Täysin aikataulussaan valmistuneessa saneerauksessa IsoKarhuun tuli vuokralaiseksi 10 uutta liikettä ja kahdeksan liikettä uudistui täysin. Suurin uusista vuokralaisista on Hennes & Mauritz n. 2 000 m²:n tiloillaan.

Kauppakeskuksessa on nyt 35 erikoisliikettä, monipuolinen kahvila- ja ravintolatarjonta sekä erilaisia palveluita, kuten optikkoliike, pankki sekä pankkiiriliike. IsoKarhusta on tullut Porin ja lähiseutujen erikoiskaupan keskus.

– Ensimmäiset viikot ja kuukaudet ovat osoittaneet IsoKarhuun asetetut odotukset oikeutetuiksi. Ensimmäisen viikon aikana kauppakeskuksessa kävi yli 120 000 asiakasta ja viikon kokonaisymyynti oli yli kuusi miljoonaa markkaa. IsoKarhun myynnin odotetaan nousevan 50 prosentilla lähes 200 miljoonaan markkaan. Kävijöitä IsoKarhun odotetaan vastaavasti houkuttelevan 400 000 enemmän kuin ennen saneerausta, kolme miljoonaa asiakasta vuodessa.

Kormano uskoo IsoKarhun erittäin kireässä aikataulussa toteutetun saneerausprojektin antavan arvokkaita kokemuksia Cityconin seuraaviin kauppakeskussaneerauksiin. Kokemuksia saatiin paljon myös vuokralais- ja asiakasyhteistyön toimivuudesta kaikkien myymälöiden ollessa saneerauksen ajan avoinna.

Kiinteistöjen arviointi

Olemme arvioineet Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin tilinpäätöksen 31.12.2001 mukaisen kiinteistöomaisuuden noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Arviointi perustuu pääasiassa tuottoarvomenetelmään, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot päämitetaan kohteittain. Tuottovaatimuksessa on huomioitu vallitseva korkotaso, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likvidisyys. Tuottovaatimus vaihtelee kohteittain 6,50 %–12 %, keskimäärin n. 8 %. Olemme käyttäneet kohdekohtaisten tuottovaatimusten korko- ja inflaatioluvuisamme mm. VM:n laatimia talousennusteita. Markkinavuokrat on määritelty vertailutietojen perusteella. Lisäksi voimassa olevien vuokrasopimusten vaikutus kohteiden arvoon on otettu huomioon kassavirtaperusteisesti. Kohteissa on suoritettu katselmukset vuosien 2000 ja 2001 aikana.

Markkinatilanne arviointihetkellä

Arviointihetkellä liiketilojen kysyntä on edelleen voimakasta pääkaupunkiseudulla ja kasvu-keskuksissa. Pienillä, taantuvilla paikkakunnilla ei ole merkittävää uudiskysyntää.

Korkotason odotetaan pysyvän suhteellisen vakaana, inflaatio-odotukset ovat kasvaneet lyhyellä tähtäyksellä hieman aiemmasta.

Pääosassa arvioinnin kohteena olevista liiketiloista voidaan katsoa olevan varsin alhainen vajakäyttöriski.

Käsityksemme mukaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vastaa sen kirjanpitoarvoa 655,3 milj. euroa.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2002

Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy

Jouko Peltola, tekn.lis.

Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA) Yleisauktorisoitu

Henkilöstö



Citycon-konsernin organisaatio on jaettu hallintoon, kiinteistöliiketoimintaan ja taloushallintoon.

Vuoden 2001 aikana Citycon organisoii toimintansa uudelleen. Yhtiö otti pääosin hoitaakseen aiemmin yhteistyökumppanien vastuulla olleen kiinteistöjen hallinnoinnin. Toimintatavan muutoksen johdosta Cityconin henkilöstön määrä kaksinkertaistui vuoden 2001 aikana. Citycon-konsernin vakinaisen henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 29, joista emoyhtiön palveluksessa oli 23.

Vakinaisia työntekijöitä oli 29 ja osa-aikaisia 1, joista naisia oli 21 ja miehiä 9. Henkilöstön keski-ikä oli 41,7 vuotta.

Henkilöstö tehtäväalueittain

Cityconin kiinteistöomaisuudesta vastaa tekninen johtaja ja kolme aluejohtajaa apunaan teknisestä ylläpidosta vastaavat kiinteistöpäälliköt ja asiakaspalvelua ja vuokrasopimushallintoa hoitavat kiinteistösihteerit. Kiinteistöomaisuus on jaettu toiminnallisesti kolmeen alueeseen: Pääkaupunkiseutu itä, Pääkaupunkiseutu länsi ja muu Suomi.

Vuokravalvonta sekä emoyhtiön ja konsernin kirjanpito ja tilinpäätökset hoidetaan taloushallinnossa. Konserniyhtiöiden kirjanpidot on edelleen ulkoistettu.

Koulutus on osa työtä

Citycon panostaa henkilöstön kouluttamiseen. Vuoden 2001 aikana viisi henkilöä aloitti opinnot Kiinteistöalan Koulutussäätiössä. Heidän opintonsa johtavat isännöitsijän ammattitutkintoon, kiinteistöpäällikkötutkintoon, kiinteistösihteerin ja kiinteistöalan kirjanpidon tutkintoon.

Taloushallinnon henkilöstön koulutus painottui eurosiirtymän onnistuneeseen läpiviemiseen konsernissa. Cityconilaisilla on myös mahdollisuus opiskella englannin kieltä ja tietojenkäsittelyä.

Hyvinvointi työssä

Henkilöstö on Cityconin tärkein voimavara, minkä vuoksi yhtiö haluaa huolehtia työntekijöidensä hyvinvoinnista. Citycon tarjoaa työntekijöilleen kattavan työterveyshuollon ja tukee henkilöstön vapaa-ajan liikunta- ja virkistystoimintaa.

Rahoitus

Cityconin rahoituspolitiikka

Cityconin rahoitustoiminnon päätehtävät ovat rahan saatavuuden varmistaminen ja rahoitusriskien hallinta yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti. Citycon-konsernin rahoitustoiminto hoidetaan keskitysti emoyhtiöstä. Toiminnon vastuulla ovat sijoittaja-, analyyttikko- ja pankkisuhteet, oman- ja vieraan pääoman ehtoinen varainhankinta, tasesuunnittelu ja korkoriskin hallinta.

Yhtiön rahoituspolitiikan mukaan varainhankinta tulee tapahtua alhaisimmalla mahdollisella kustannuksella sijoittajapohjaa tarkoituksenmukaisesti laajentaen. Johdonmukaisella ja avoimella viestinnällä ja hallitulla riskinotolla pyritään luomaan yhä paremmat edellytykset kilpailukykyiselle varainhankinnalle kustannusten, rahoituksen saatavuuden ja ajoituksen kannalta.

Likviditeetin hallinnassa korostetaan yrityksen kassavirran jatkuvaa varmuutta. Toiminta perustuu kuukausitasolla 12 kuukauden ja päivätasolla neljän viikon kassavirran ennustamiseen. Kassavarat sijoitetaan matalariskisiin kohteisiin ja mikäli tarkoituksenmukaista, mahdollisimman likvideihin saamistodistuksiin.

Korkoriskin hallinnan tarkoituksena on hallita korkomuutosten aiheuttamaa epävarmuutta yrityksen tulokseen ja arvoon. Tavoitteena velkasalkun korkosidonnaisuudessa on vähintään 3,5 vuotta ja keskimääräisessä laina-ajassa vähintään 4 vuotta. Citycon ei ota valuuttariskiä ja käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen. Johdannaiset luetaan mukaan yhtiön kokonaiskorkorisiasemaan määriteltäessä ja korkoherkkyyttä mitataan 1 prosenttiyksikön muutoksen vaikutuksella tulokseen.

Rahoitusrakenne ja tunnusluvut

Konsernin taseen loppusumma oli 748,9 miljoonaa euroa (743,4 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 451,4 miljoonaa euroa (449,9 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,78 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 5,8 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,0 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 prosenttia (38,0 %) ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 47,3 prosenttia (47,2 %). Velanhoitokate, tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 1,9 (1,9).

Vuoden 2001 aikana yhtiön rahoituskulut kasvoivat 0,21 prosenttiyksikköä edellisvuoteen verrattuna. Rahoituskulujen kasvuun vaikutti vuoden 2000 loppupuolen rahamarkkinoiden noin 5 prosentin korkotaso, johon noin puolet vaihtuvakoroisesta velkakannasta automaattisesti kiinnittyi. Tämä taso vaikutti pitkälle vuoteen 2001 ja se oli noin 1,5 prosenttiyksikköä korkeampi verrattuna vuoden 1999 loppupuolen tasoon.

Yhtiö maksoi takaisin velkoja noin 35 miljoonalla eurolla ja nosti uutta velkaa noin 26 miljoonalla eurolla. Vuonna 2002 velkasalkusta eräännyy noin 20 miljoonaa euroa.

Velkasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakoroista, josta puolet oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla (swap) ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla (cap). Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 198 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa. Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.12.2001 oli 0,5 miljoonaa euroa.

Velkasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu 1 prosenttiyksiköllä

Velkasalkun erääntyminen

Vuosi	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Takaisinmaksut, milj. €	20	16	27	16	27	16	251	68
%-osuus	4,6%	3,7%	6,0%	3,7%	6,2%	3,7%	56,6%	15,4%

Koronvaihtosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2004	2009	2010
Erääntyvät, milj. €	50	66	82
%-osuus	25,2%	33,3%	41,5%

Korko-optiosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2003	2004
Erääntyvät, milj. €	79	54
%-osuus	59,4%	40,6%

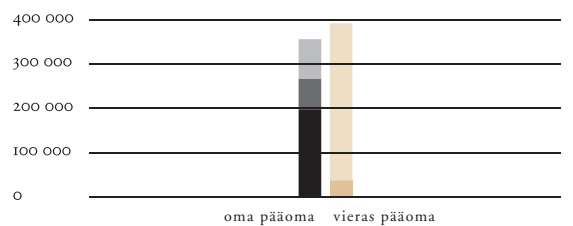
vuoden 2002 alusta nostaisi korkokustannukset vuositasolla 5,5 prosentista 5,9 prosenttiin eli 1,8 miljoonaa euroa ja 5 prosenttiyksikön nousu 6,2 prosenttiin eli 3,0 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku 1 prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannukset 5,4 prosenttiin eli 0,4 miljoonaa euroa.

Velkasalkun korkoriskille avointa osaa suojaa kassavirta, joka muodostuu elinkustannusindeksiin sidotuista vuokrasopimuksista. Katsauskauden aikana ei tehty uusia johdannaissopimuksia eikä muutettu olemassaolevia.

Tavoitteet vuodelle 2002

Yhtiö kävi vuoden 2001 aikana neuvotteluja päärahoittajiensa kanssa velkasalkun muuttamisesta vaakuudellisesta kovenanttiperusteiseksi. Päärahoittajien kanssa päätettiin siirtää konkreettiset toimen-

Oman ja vieraan pääoman suhde | 1 000 €



piteet vuodelle 2002 tai merkittävien kiinteistö-hankintojen yhteyteen. Vuoden 2002 osalta tavoite on siis tältä osin sama kuin vuoden 2001 tavoite. Tämän toimenpiteen jälkeen yhtiö tulee emittoimaan arvopapereita velkapääomamarkkinoilla edellyttäen, että pääomamarkkinat ovat hintakilpailukykyisiä pankkimarkkinoihin verrattuna.

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Pitkään jatkunut toimitila- ja liikehuoneistovuokrien nousu alkoi vuonna 2001 hidastua. Tämä koski erityisesti toimitiloja, joiden tarjonta lisääntyi merkittävästi. Sen sijaan liiketilojen osalta kysyntä on säilynyt edelleen hyvänä ja käyttöasteet korkeina uudisrakentamisesta huolimatta. Tätä on tukenut vahva kuluttajien luottamus ja hyvänä jatkunut kulutuskysyntä.

Vähittäiskaupan myynti ilman autokauppaa vuonna 2001 oli 18,3 miljardia euroa eli 5,4 prosenttia enemmän kuin vuonna 2000. Päivittäistavarakaupan osuus oli 8,2 miljardia euroa.

Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tilikauden voitto parani 12 prosenttia ja oli 12,6 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 11,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto oli 77,7 miljoonaa euroa (76,0 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 44,9 miljoonaa euroa (42,3 miljoonaa euroa). Tilikauden voitto oli ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 17,6 miljoonaa euroa (15,8 miljoonaa euroa). Tulos/osake oli 0,12 euroa (0,11 euroa). Oma pääoma/osake oli kertomusvuoden lopussa 1,91 euroa (1,86 euroa). Hallitus esittää osingoksi 0,08 euroa/osake (0,08 euroa/osake), joka on kaikille osakkeille laskettuna 67 prosenttia tuloksesta.

Cityconin kiinteistöomaisuus

Vuoden 2001 lopussa Citycon omisti 175 (185) kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 655,3 miljoonaa euroa (650,3 miljoonaa euroa). Kiinteistöomaisuuden nettovuokrat olivat 54,6 miljoonaa euroa (52,0 miljoonaa euroa) ja net-

toivuokratuotto 8,3 prosenttia (8,0%) Kiinteistöalouden Instituutin (KTI) laskentaperusteella määriteltynä. Yhtiön käyttöomaisuudesta 98 prosenttia koostuu vähittäiskaupan käytössä olevista liiketoista.

Kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen salkkuun: Kauppakeskus-salkkuun sekä Marketit- ja myymälät-salkkuun. Kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvolla mitattuna noin puolet Kauppakeskus-salkussa. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 75 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.

Vuokraustoiminta

Cityconin bruttovuokratuotot vuonna 2001 olivat 71,3 miljoonaa euroa. Vuoden päättyessä Cityconilla oli 1 150 vuokrasopimusta 681 vuokralaisen kanssa. Vuoden 2001 aikana Citycon solmi yhteensä 207 uutta vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa samaan kohteeseen solmittuja uusia sopimuksia oli 81 kappaletta.

Uusien vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuosivuokra oli noin 7,8 miljoonaa euroa, mikä on noin 11 prosenttia vuokrasopimusten vuotuisesta bruttotuotosta. Uusien vuokrasopimusten perusteella saatavat vuokrat olivat keskimäärin 29 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampia. Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Porin IsoKarhuun ja Tampereen Koskikeskukseen.

Kehityshankkeet

Kauppakeskus-salkun merkittävin kehityshanke, Porin IsoKarhun saneeraus ja laajennus, aloitettiin tammikuussa 2001. Kauppakeskuksen saneerauk-

nessa yhdistettiin korttelin ennestään irralliset liikekiinteistöt yhtenäiseksi, toimivaksi ja vetovoimaiseksi kauppakeskukseksi. Kauppakeskuksessa on nyt 35 erikoisliikettä, monipuolinen kahvila- ja ravintolarjonta sekä erilaisia palveluita, kuten optikkoliike, pankki sekä pankkiiriliike. IsoKarhun investointi oli kokonaiskustannuksiltaan 5,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistöhankinnat ja myynnit

Citycon osti Kuopion Anttilana tunnetun tavaratalokiinteistön Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekannan 1.3.2001. Kuopion torin laidalla sijaitsevan kohteen kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Espoon Tapiolassa Heikintori Oy:ssä Citycon osti neljä liikehuoneistoa. Cityconin omistusosuus kauppajälkeen on 47,7 prosenttia (aiemmin 43,1%).

Citycon myi vuoden 2001 aikana omistamansa osakkeet 20 kohteesta ja vähensi omistustaan viidessä kohteessa. Merkittävin yksittäinen kauppa oli Helsingin keskustassa sijaitsevan Bulevardi 6 Oy:n toimisto- ja liikehuoneistojen myynti kesäkuussa 2001.

Vuoden 2001 aikana myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 11,5 miljoonaa euroa ja niistä saatu myyntivoitto oli 1,7 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa on emoyhtiöön fuusioituneen 100-prosenttisesti omistama Kiinteistö-Kompas Oy.

Toiminnan uudelleenorganisointi

Vuosina 1998–2000 yhtiön nopeasta kasvusta johdettua Citycon osti kiinteistöjensä hallinnointipalve-

lut yhtiön ulkopuolelta. Vuoden 2001 aikana liiketoiminnan keskittyessä entistä selkeämmin kauppakeskuksiin, Citycon organisoiti toimintansa uudelleen. Yhtiö otti pääosin hoitaakseen aiemmin yhteistyökumppanien vastuulla olleen kiinteistöjen hallinnoinnin.

Toimintatavan muutoksen johdosta Cityconin henkilöstön määrä kaksinkertaistui vuoden 2001 aikana ja kiinteistöomaisuus jaettiin toiminnallisesti kolmeen alueeseen: Pääkaupunkiseutu itä, Pääkaupunkiseutu länsi ja Muu Suomi.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 748,9 miljoonaa euroa (743,4 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 451,4 miljoonaa euroa (449,9 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,8 prosenttia. Keskimääräinen laina-aika oli 5,8 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,0 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 prosenttia (38,0%) ja pääomallina omiin pääomiin lukien 47,3 prosenttia (47,2%).

Velkasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoista, joista puolet oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 198 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa.

Velanhoidokate eli tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 1,9 (1,9).

Cityconin osake

Vuoden 2001 aikana vaihdettiin Cityconin osakkeita 4 652 941 kappaletta 4,7 miljoonan euron arvos-

ta. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,01 euroa. Vuoden alin osakekohtainen kurssi oli 0,93 euroa ja ylin 1,07 euroa. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2001 oli 1,02 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 103 941 935,16 euroa.

Omat osakkeet

Cityconin hallitus päätti 23.4.2001 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Omat osakkeet hankitaan yhtiölle käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoiminnalleen tärkeää muuta omaisuutta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden. Valtuutusta ei ole käytetty.

Omia osakkeita oli 31.12.2001 yhtiön hallussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous 29.3.2001 vahvisti hallituksen jäsenmääräksi kuusi. Hallitukseen valittiin kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, kiinteistöjohtaja Heikki Hyppönen, Nordea, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi, Kesko Oyj, kiinteistöjohtaja Jorma Lehtonen, Sampo Oyj, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja yksikön johtaja, sisä-

set palvelut ja toimitilat, Juha Olkinuora, Nordea. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Heikki Hyppösen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Järven.

Tilintarkastajat

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Henkilöstö ja palkat

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 29 (24) henkilöä, joista 23 (13) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konsernin maksamat palkat ja palkkiot olivat 1,6 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajille ja hallituksen jäsenille maksettiin 0,3 miljoonaa euroa. Emoyhtiössä palkkoja maksettiin 1,2 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettiin 0,2 miljoonaa euroa.

Corporate Governance

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittelemaa Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu Corporate Governance -ohjeet, joissa on määritelty hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät ja vastualueet.

Yhtiökokous ja osinko

Cityconin hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 26. maaliskuuta 2002 klo 10.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2001 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville

osakkeille 0,08 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 3.4.2002 ja osinko maksetaan osakkeenomistajille 10.4.2002.

Osavuositarkastus

Citycon julkaisee 1.1.–31.3.2002 kuvaavan osavuositarkastuksen 25.4.2002.

Tulevaisuuden näkymät

Liiketilojen vuokralaiskysyntä on säilynyt hyvänä etenkin kasvukeskuksissa uudisrakentamisesta huolimatta. Vajaakäyttöasteet ovat edelleen alhaisia, joskin vuokrien nousuvauhti näyttää hidastuneen. Ostovoiman kehitys ja kuluttajien usko omaan talouteensa pitää kulutuskysynnän edelleen kasvussa ja heijastuu vähittäiskaupan tilatarpeeseen. Kun lisäksi korkomarkkinoilla ei ole odotettavissa suuria heilahteluja, arvioidaan kuluvan vuoden tuloksen yltävän vähintään viime vuoden tasolle.

Tuloslaskelma

1 000 euroa

	Liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000	1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000
<i>Liikevaihto</i>	1.	77 716	76 012	67 715	65 325
Muut tuotot	2.	105	141		
<i>Kulut</i>					
Materiaalit ja palvelut	3.	17 276	15 194	2 167	2 070
Henkilöstökulut	4.	1 980	1 751	1 538	1 193
Poistot	5.	6 792	8 522	1 095	1 016
Vuokrat ja vastikkeet	6.	4 467	6 173	14 761	13 527
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta		494	700		
Muut liiketoiminnan kulut		<u>1 917</u>	<u>1 534</u>	<u>3 736</u>	<u>1 516</u>
Kulut yhteensä		32 926	33 874	23 297	19 322
<i>Liikevoitto</i>		44 895	42 279	44 418	46 003
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-27 252	-26 460	-32 237	-31 400
<i>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</i>		17 643	15 819	12 181	14 603
Välittömät verot	8.	-5 035	-4 520	-4 154	-4 242
Vähemmistön osuus		-13	-11		
<i>Tilikauden voitto</i>		12 595	11 288	8 027	10 361

Tase

1 000 euroa

	Liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
Vastaavaa					
<i>Pysyvät vastaavat</i>					
	9.				
Aineettomat hyödykkeet		5 494	4 976	1 977	1 422
Aineelliset hyödykkeet		616 548	607 236	14 679	14 962
<i>Sijoitukset</i>					
Osuudet saman konsernin yrityksiltä	10.			455 954	409 121
Osuudet osakkuusyryyksissä	10.	88 619	94 094	90 629	95 738
Omat osakkeet		3 951	3 642	3 951	3 642
Muut sijoitukset		<u>24 368</u>	<u>25 147</u>	<u>94 389</u>	<u>130 912</u>
Sijoitukset yhteensä		116 938	122 882	644 923	639 412
<i>Pysyvät vastaavat yhteensä</i>		738 980	735 095	661 579	655 796
<i>Vaihtuvat vastaavat</i>					
Lyhytaikaiset saamiset	11.	4 178	4 004	8 612	7 071
Rahat ja pankkisaamiset		<u>5 770</u>	<u>4 285</u>	<u>3 987</u>	<u>2 301</u>
<i>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</i>		9 948	8 289	12 599	9 372
<i>Vastaavaa yhteensä</i>		748 928	743 384	674 178	665 168
Vastattavaa					
<i>Oma pääoma</i>					
	12.				
Osakepääoma		142 324	142 324	142 324	142 324
Ylikurssirahasto		28 253	28 253	28 253	28 253
Omien osakkeiden rahasto		3 951	3 642	3 951	3 642
Muut rahastot		6 551	6 551	6 551	6 551
Edellisten tilikausien voitto		4 412	1 364	6 141	4 007
Tilikauden voitto		12 595	11 288	8 027	10 361
Pääomalaina	13.	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>
<i>Oma pääoma yhteensä</i>		266 538	261 874	263 701	263 591
<i>Vähemmistöosuus</i>		89 918	91 026		
<i>Vieras pääoma</i>					
	14.				
Pitkäaikainen vieras pääoma		354 873	350 492	365 723	356 572
Lyhytaikainen vieras pääoma		<u>37 599</u>	<u>39 992</u>	<u>44 754</u>	<u>45 005</u>
<i>Vieras pääoma yhteensä</i>		392 472	390 484	410 477	401 577
<i>Vastattavaa yhteensä</i>		748 928	743 384	674 178	665 168

Rahoituslaskelma

1 000 euroa

Konserni

Emoyhtiö

1.1.–31.12.2001

1.1.–31.12.2000

1.1.–31.12.2001

1.1.–31.12.2000

Liiketoiminnan rahavirta

Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	17 643	15 819	12 181	14 603
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	6 792	8 522	1 095	1 016
Muut tuotot ja kulut joihin ei liity maksua	494	701	1 425	0
Rahoitustuotot- ja kulut	27 252	26 460	32 237	31 400
Muut oikaisut	-1 945	-3 139	-1 738	-2 702
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	50 236	48 362	45 200	44 317
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-372	1 700	614	1 118
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(-)/vähennys(+)	419	-390	2 242	10 044
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	50 283	49 672	48 056	55 480
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-27 673	-27 082	-28 798	-36 103
Saadut osingot liiketoiminnasta	2	1	0	0
Saadut korot liiketoiminnasta	349	692	316	394
Maksetut välittömät verot	-4 813	-7 299	-4 444	-6 970
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	18 148	15 983	15 130	12 802
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0	141	0	0

Liiketoiminnan rahavirta (A) 18 148 16 125 15 130 12 802

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 357	-62	-1 364	-351
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	41	87	37	65
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 169	-3 075	-9 790	-9 415
Luovutustuotot muista sijoituksista	8 999	10 171	11 454	11 233
Myönnetyt lainat	0	0	-6 835	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	7	172	349	2 141
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-8 459	-5 851	0	0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	2 386	1 412	0	0
Saadut korot investoinneista	30	28	3 729	2 686
Saadut osingot investoinneista	0	0	13	0

Investointien rahavirta (B) -5 522 2 882 -2 407 6 360

Rahoituksen rahavirta

Omien osakkeiden hankkiminen	0	-3 679	0	-3 679
Omien osakkeiden myynti	0	47	0	47
Lyhytaikaisten lainojen nostot	2 919	4 269	2 895	4 205
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10 832	214	10 798	183
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 602	-20 886	-16 483	-20 822
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-8 226	-6 907	-8 226	-6 907

Rahoituksen rahavirta (C) -11 077 -26 943 -11 016 -26 974

Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	1 549	-7 937	1 707	-7 812
Kiinteistö-Kompassin rahavarat, fuusio	0	0	21	0
Myytyjen yhtiöiden kassavarat	-68	0	0	0
Hankittujen yhtiöiden kassavarat	4	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	4 285	12 221	2 301	10 113
Rahavarat tilikauden lopussa	5 770	4 285	3 987	2 301

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kiinteistöomaisuuden arvostus perustuu hankinnan yhteydessä tehtyihin arvioihin kiinteistöjen käyvästä arvosta. Käypä arvo on laskettu kohteiden ennakoitujen pitkän aikavälin tuottojen perusteella.

Ennen vuotta 1998 hankitun kiinteistöomaisuuden osalta arvostus perustuu vuonna 1992 tehtyihin arvioihin.

Rakennusten hankintameno poistetaan suunnitelman mukaan 1 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintameroon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävää sopimusvuokrasta johtuvaa yliarvoa, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskautena, mikäli kohteen arvon kehityksen katsotaan jäävän sopimuskaudella hankintamenon alapuolelle.

Rakennusten poistosuunnitelmaa on muutettu vuoden 2001 alusta 1,5 prosentista 1 prosenttiin.

Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi. Poistosuunnitelman vaikutus konsernin vuoden 2001 poistoihin on 1,9 miljoonaa euroa.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka pois-

tetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoajana. Koneet ja kalusto poistetaan 4–30 vuodessa. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden perusparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöömaisuudessa 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 prosentin vuotuisin tasapoistoin.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Vähemmistön osuus on eroteltu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränä.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on yhdistetty pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenosta on kohdistettu maa-alueisiin ja

rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevaikutuksin.

Omat osakkeet

Omat osakkeet on esitetty pysyvien vastaavien sijoituksissa ja omassa pääomassa omien osakkeiden rahastossa. Omien osakkeiden rahasto ei ole jakokelpoista omaa pääomaa. Tunnuslukujen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

Pääomalaina

Pääomalaina on esitetty omana eränä omassa pääomassa. Tunnuslukuja laskettaessa pääomalaina on käsitelty luonteensa mukaisesti velkana.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Yhtiöllä ei ole jaksotuseroista syntyneitä laskennallisia verovelkoja tai -saamisia.

Tuloslaskelman liitetiedot

1000 euroa	Konserni		Emoyhtiö		1000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000		2001	2000	2001	2000
1. Liikevaihto					6. Vuokrat ja vastikkeet				
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä.					Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokravastikkeita				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä veloitetuja isännöinti- ja hallintapalveluja									
			114	15				10 965	8 485
Vuokrat ja vastikkeet	75 771	73 013	65 938	62 623	Osinkotuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	<u>1 945</u>	<u>2 998</u>	<u>1 738</u>	<u>2 702</u>	Saman konsernin yrityksiltä	0	0	68	66
Liikevaihto yhteensä	77 716	76 012	67 676	65 325	Muilta	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
					Osinkotuotot yhteensä	2	1	68	66
2. Muut tuotot					7. Rahoitustuotot- ja kulut				
Liiketoiminnan muut tuotot*)	105	141	39	0	Osinkotuotot				
*)Sähkötuottoja ja arvonnäsverojen palautuksia					Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
3. Materiaalit ja palvelut					Saman konsernin yrityksiltä				
Aineet ja tarvikkeet					Omistusyhteyserityksiltä	6	10	6	10
Ostot tilikauden aikana	16 486	14 386	1 377	1 263	Muilta	24	18	24	18
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	<u>790</u>	<u>807</u>	<u>790</u>	<u>808</u>	Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	30	28	7 965	5 671
Materiaalit ja palvelut yhteensä	17 276	15 194	2 167	2 070	Muut korko- ja rahoitustuotot				
4. Henkilöstötiedot					Muilta				
Henkilöstön määrä tilikauden aikana	26	22	17	11	Muut korko- ja rahoitustuotot yht.	389	565	381	424
Henkilöstökulut					Muut korko- ja rahoitustuotot yht.	389	565	381	424
Palkat ja palkkiot	1 579	1 405	1 227	957	Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yht.	420	594	8 415	6 161
Eläkekulut	257	211	195	146	Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muut henkilöstökulut	<u>144</u>	<u>135</u>	<u>117</u>	<u>91</u>	Saman konsernin yrityksille			13 008	10 542
Henkilöstökulut yhteensä	1 980	1 751	1 539	1 193	Muille	<u>27 673</u>	<u>27 054</u>	<u>27 644</u>	<u>27 019</u>
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita:					Korkokulut ja muut rahoitus-kulut yhteensä	27 673	27 054	40 651	37 561
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	253	279	117	135	Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-27 252	-26 460	-32 237	-31 400
Hallituksen palkat ja palkkiot	<u>96</u>	<u>103</u>	<u>95</u>	<u>98</u>	8. Välittömät verot				
Yhteensä	349	381	211	233	Tilikauden verot	5 035	4 520	4 154	4 242
5. Suunnitelman mukaiset poistot					Veroina käytetty tulosta vastaavia veroja.				
Aineettomista hyödykkeistä	450	384	450	371	9. Käyttöomaisuus				
Rakennukset ja rakennelmat	5 583	7 578	599	616	Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä vuonna 1992 tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.				
Koneet ja kalusto	<u>759</u>	<u>560</u>	<u>46</u>	<u>29</u>					
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	6 792	8 522	1 095	1 016					
Poistosuunnitelman muutos vuonna 2001									
Rakennusten poisto 1%	5 583								
Laskennalliset poistot 1,5%	<u>7 486</u>								
	-1 903								

Taseen liitetiedot

1000 euroa

Konserni
2001 2000

Emoyhtiö
2001 2000

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno I.I.	51	35	47	32
Lisäykset I.I.-31.12.	138	15	138	15
Siirto erien välillä	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	188	51	184	47
Kertyneet poistot I.I.-31.12.	24	16	24	16
Tilikauden poisto I.I.-31.12.	21	9	21	8
Kertyneet poistot 31.12.	45	24	45	24
Kirjanpitoarvo 31.12.	143	27	139	23

Liittymismaksut

Hankintameno I.I.	2 490	2 531	3	3
Lisäykset I.I.-31.12.	14	107	0	0
Vähennys I.I.-31.12.	-41	-3	0	0
Siirto erien välillä	0	-145	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 463	2 490	3	3

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno I.I.	3 305	2 860	2 241	1 996
Lisäykset I.I.-31.12.	881	247	881	244
Vähennykset I.I.-31.12.	-17	0	-14	0
Siirto erien välillä	-8	198	0	0
Hankintameno 31.12.	4 162	3 305	3 108	2 241
Kertyneet poistot I.I.-31.12.	845	482	845	482
Tilikauden poisto I.I.-31.12.	429	363	428	363
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	1 274	845	1 273	845
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 887	2 459	1 834	1 396
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	5 494	4 976	1 977	1 422

1000 euroa

Konserni
2001 2000

Emoyhtiö
2001 2000

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno I.I.	117 260	116 752	69	69
Lisäykset I.I.-31.12.	4 952	1 983	0	0
Vähennykset I.I.-31.12.	-929	-1 302	0	0
Siirto erien välillä	0	-172	0	0
Hankintameno 31.12.	121 284	117 260	69	69

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno I.I.	493 527	491 881	19 364	19 364
Lisäykset I.I.-31.12.	14 875	4 023	192	0
Vähennykset I.I.-31.12.	-3 530	-2 363	0	0
Siirto erien välillä	464	-14	0	0
Hankintameno 31.12.	505 336	493 527	19 556	19 364
Kertyneet poistot I.I.-31.12.	19 526	11 949	4 571	3 955
Tilikauden poisto I.I.-31.12.	5 583	7 583	599	616
Vähennysten kertyneet poistot	-41	-5	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	25 069	19 526	5 170	4 571

Kertyneet arvonalennukset

I.I.-31.12.	-757	-757	0	0
Tilikauden arvonalennus I.I.-31.12.	0	0	0	0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-757	-757	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	479 510	473 244	14 386	14 793

Koneet ja kalusto

Hankintameno I.I.	17 149	17 029	264	263
Lisäykset I.I.-31.12.	223	179	126	61
Vähennykset I.I.-31.12.	-78	-72	-48	-60
Siirto erien välillä	-1	14	0	0
Hankintameno 31.12.	17 293	17 149	342	264
Kertyneet poistot I.I.-31.12.	1 255	722	177	174
Tilikauden poisto I.I.-31.12.	765	560	50	29
Vähennysten kertyneet poistot	-37	-26	-35	-26
Kertyneet poistot 31.12.	1 983	1 255	192	177
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 310	15 894	150	86

Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet.

Taseen liitetiedot

1000 euroa

Konserni
2001 2000

Emoyhtiö
2001 2000

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	401	282	9	9
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-2	0	0
Siirto erien välillä	8	121	0	0
Hankintameno 31.12.	409	401	9	9
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	32	19	0	0
Tilikauden poisto 1.1.-31.12.	0	13	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	32	32	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	378	370	9	9

Hankintaennakot

Hankintameno 1.1.	0	21	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	-21	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0

Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	468	0	4	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	65	447	65	4
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4	0	-4	0
Siirto erien välillä	-464	21	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	65	468	65	4

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 616 547 607 236 14 679 14 961

Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno 1.1.	0	0	409 618	376 199
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	64 753	6 637
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-17 920	-1 385
Siirto erien välillä	0	0	0	28 167
Hankintameno 31.12.	0	0	456 450	409 618
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	0	0	-496	-496
Tilikauden poisto 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-496	-496
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	455 954	409 121

1000 euroa

Konserni
2001 2000

Emoyhtiö
2001 2000

Osakkuusyhtiöosakkeet

Hankintameno 1.1.	95 736	97 668	95 738	97 670
Lisäykset 1.1.-31.12.	867	2 776	867	2 776
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4 732	-3 718	-4 732	-3 718
Siirto erien välillä	-1 244	-990	-1 244	-990
Hankintameno 31.12.	90 627	95 736	90 629	95 738
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	1 641	1 234	0	0
Tilikauden poisto 1.1.-31.12.	450	723	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	-83	-316	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	2 008	1 641	0	0

Kirjanpitoarvo 31.12.

88 619 94 094 90 629 95 738

Omat osakkeet

Hankintameno 1.1.	3 642	1 037	3 642	1 037
Lisäykset 1.1.-31.12.	310	3 679	310	3 679
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-1 075	0	-1 075
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 951	3 642	3 951	3 642

Muut sijoitukset

Vähemmistöyhtiöosakkeet

Hankintameno 1.1.	25 097	26 848	22 759	24 507
Lisäykset 1.1.-31.12.	303	2	259	2
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 318	-2 740	-2 318	-2 740
Siirto erien välillä	1 244	988	1 244	990
Hankintameno 31.12.	24 325	25 097	21 943	22 759
Kirjanpitoarvo 31.12.	24 325	25 097	21 943	22 759

Lainasaamiset

Tytäryhtiöiltä	0	0	72 403	108 103
Osakkuusyhtiöiltä	42	50	42	50
Muilta	0	0	0	0

Muut sijoitukset yhteensä 31.12. 24 367 25 147 94 389 130 912

Sijoitukset yhteensä 31.12. 116 938 122 883 644 923 639 412

Emoyhtiön omistamat	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
10. Konserniyritykset		
Asolantien Liikekiinteistö	Vantaa	100,00
Eskolanmäki	Kouvola	100,00
Forssan Hämeentie 3	Forssa	100,00
Hollolan Keskuspuoti	Hollola	100,00
Härmälän Markkinatalo	Tampere	100,00
Iisalmen Kauppakatu 17	Iisalmi	100,00
Jyväskylän Kauppakatu	Jyväskylä	100,00
Kaarinan Liiketalo	Kaarina	100,00
Kanervatien Hallitalo	Laukaa	100,00
Karjaan Ratakatu 59	Karjaa	100,00
Keijutie 15	Lahti	100,00
Kirkkonummen Purokummuntie 2	Espoo	100,00
Kotkan Keskuskatu 11	Kotka	100,00
Kuopion Kauppakatu 41	Kuopio	100,00
Kuusankosken Kauppakatu 7	Kuusankoski	100,00
Kuvernöörintie 8	Helsinki	100,00
Lahden Kauppakatu 13	Lahti	100,00
Latokasken Ostoskeskus	Espoo	100,00
Lippulaiva	Espoo	100,00
Loviisan Ulrika	Loviisa	100,00
Martinlaakson Kivivuorentie 4	Vantaa	100,00
Martinlaaksontie 36	Vantaa	100,00
Minkkikuja 4	Vantaa	100,00
Naantalın Tullikatu	Naantali	100,00
Nokian Välikatu 17	Nokia	100,00
Oulun Galleria	Oulu	100,00
Pietarsaaren Liiketalo	Pietarsaari	100,00
Porin Asema-aukio	Pori	100,00
Porin Isolinnankatu 18	Pori	100,00
Porin IsoKarhu	Pori	100,00
Rovaniemen Sampotalo	Rovaniemi	100,00
Runeberginkatu 33	Porvoo	100,00
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10	Savonlinna	100,00
Seinäjoen Varastotie	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Teollisuustie	Seinäjoki	100,00
Sinikalliontie	Espoo	100,00
Säkylän Liiketalo	Säkylä	100,00
Talvikkitie	Helsinki	100,00
Ulappatori	Espoo	100,00
Ultima	Helsinki	100,00
Valkeakosken Apiankatu	Valkekoski	100,00
Vantaan Laajavuorenkujat 2	Vantaa	100,00
Varkauden K-Kauppakeskus	Varkaus	100,00
Wavulinintie	Helsinki	100,00
Veniamo-Invest	Helsinki	100,00
Vaakalintu	Riihimäki	95,80
Metsäpellon Liikekeskus	Lahti	91,30

Emoyhtiön omistamat	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Linjurin Kauppakeskus	Salo	88,50
Mäntyvuoksi	Imatra	86,80
Taivalalaisen Liiketalo	Suomussalmi	84,50
Lappeenrannan Brahenkatu	Lappeenranta	84,40
Tikkurilan Kauppakeskus	Vantaa	83,90
Kuivasjärven Liikekeskus	Oulu	81,60
K-Piste	Luumäki	80,60
Ylihärmän Liiketalo	Ylihärkä	77,60
Orimattilan Markkinatalo	Orimattila	77,30
Lappeen Liikekeskus	Lappeenranta	75,27
Myyrmani	Vantaa	74,01
Kuusamon Linja-autoasema	Kuusamo	69,70
Tornion Kauppakatu	Tornio	68,10
Myyrämäen Kauppakeskus	Vantaa	67,80
Haukiputaan Markkinatalo	Haukipudas	67,70
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	66,70
Espoonatori	Espoo	66,64
Välvainion Ostoskeskus	Oulu	66,00
Eerolan Liikekeskus	Valkekoski	62,90
Vantaan Säästötalo	Vantaa	61,24
Kauppapiha	Iisalmi	61,15
Kivensilmänkuja	Helsinki	60,00
Ulappapaikoitus	Espoo	59,80
Saariportti	Kuopio	57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo	Orimattila	56,90
Lahden Trio	Lahti	55,56
Väinöläntammi	Pori	55,00
Rajamäen Liikeristeys	Rajamäki	50,70
Hollolan Keskuskatu	Hollola	50,30

Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka	Konsernin Emoyhtiön omistus, %	
		omistus, %	omistus, %
Eneby	Lohja	48,70	48,70
Espoon Louhenkulma	Espoo	49,93	49,93
Espoon Pysäköintitalo	Espoo	27,28	0,00
Hakunilan Keskus	Vantaa	29,50	29,50
Heikintori	Espoo	43,11	43,11
Hervannan Liikekeskus	Tampere	41,20	41,20
Hyrylän Ostoskeskus	Tuusula	20,70	20,70
Kaarinan Kauppakeskus	Kaarina	26,20	26,20
Kalajoen Linja-autoasema	Kalajoki	47,30	47,30
Keravan Liikekeskus	Kerava	34,40	34,40
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkonummi	24,30	24,30
Koivukylän Liikekiinteistö	Vantaa	50,00	50,00
Kommila	Varkaus	43,40	43,40
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	33,50	33,50
Kärpäsen Ostoskeskus	Lahti	33,90	33,90

Taseen liitetiedot

Osakkuusyhtiöt	Koti- paikka	Konsernin omistus, %	Emoyhtiön omistus, %	1000 euroa				
				Konserni		Emoyhtiö		
				2001	2000	2001	2000	
Laajasalon Liikekeskus	Helsinki	38,80	38,80					
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki	23,60	23,60					
Lentävä	Tampere	35,30	35,30					
Länsi-Keskus	Espoo	41,36	41,36					
Martinmiilu	Vantaa	20,80	20,80					
Mastonkulma	Ylöjärvi	29,40	29,40					
Multian Palvelukeskus	Multia	46,40	46,40					
Myyrmäen Autopaikoitus	Vantaa	46,38	0,00					
Opiskelijankadun Liikekeskus	Tampere	43,20	43,20					
Otaniemen Liikekeskus	Espoo	39,22	39,22					
Parikkalan Liiketalo	Parikkala	50,00	50,00					
Petäjäveden Palv.keskus	Petäjävesi	49,02	49,02					
Pihlajamäen Liiketalo	Helsinki	42,80	42,80					
Pormestarinluodon kesk.	Pori	20,10	20,10					
Puijonlaakson Palvelukeskus	Kuopio	31,30	31,30					
Pukinmäen Liikekeskus	Helsinki	43,92	43,92					
Ristinummen Palvelukeskus	Vaasa	43,95	43,95					
Salpausseläntie	Helsinki	31,30	31,30					
Sibeliuksenkatu 14	Järvenpää	25,95	25,95					
Siltavoudintie	Helsinki	20,08	20,08					
Sollefteågatan	Uusikaarlepyy	34,77	34,77					
Soukan Itäinentorni	Espoo	27,30	27,30					
Suvilahden Palvelukeskus	Vaasa	41,66	41,66					
Tampereen Koskenranta	Tampere	49,34	49,34					
Tapiolan Ostoskeskus	Espoo	29,20	29,20					
Tuiran Palvelukeskus	Oulu	40,00	40,00					
Tulliherra	Kuopio	23,20	23,20					
Törnäväkulma	Seinäjoki	30,10	30,10					
Valtakatu 5-7	Valkeakoski	31,00	31,00					
Varkauden Kauppakatu	Varkaus	46,10	46,10					
Vihdin Linjatalo	Vihti	30,00	30,00					
				11. Lyhytaikaiset saamiset				
				Myyntisaamiset	446	550	310	488
				Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
				Muut saamiset			4 971	3 918
				Siirtosaamiset			101	45
				Yhteensä			5 071	3 963
				Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
				Muut saamiset	110	2	106	2
				Siirtosaamiset	2	0	0	0
				Yhteensä	112	2	106	2
				Muut saamiset	2 344	1 677	2 095	1 128
				Siirtosaamiset	1 276	1 775	1 030	1 491
				Lyhytaikaiset saamiset	4 177	4 004	8 612	7 071
				Merkittävät siirtosaamiset				
				Korko-capin premio	884	1 445	884	1 445
				12. Oma pääoma				
				Osakepääoma 1.1.	142 324	142 324	142 324	142 324
				Osakepääoma 31.12.	142 324	142 324	142 324	142 324
				Ylikurssirahasto 1.1.	28 253	28 247	28 253	28 247
				Omien osakkeiden myyntivoitto	0	6	0	6
				Ylikurssirahasto 31.12.	28 253	28 253	28 253	28 253
				Omien osakkeiden rahasto 1.1.	3 642	1 037	3 642	1 037
				Lisäys	310	3 639	310	3 679
				Vähennys	0	-1 034	0	-1 075
				Omien osakkeiden rahasto 31.12.	3 951	3 642	3 951	3 642
				Muut rahastot 1.1.	6 551	6 551	6 551	6 551
				Muut rahastot 31.12.	6 551	6 551	6 551	6 551
				Voitto/tappio edellisiltä				
				tilikausilta 1.1.	12 652	11 925	14 368	14 553
				Osingonjako	-8 227	-6 907	-8 227	-6 907
				Siirto omien osakkeiden rahastoon	0	-3 639	0	-3 639
				Konsernirakenteen muutos	-14	-16		
				Voitto edellisiltä				
				tilikausilta 31.12.	4 412	1 364	6 141	4 007
				Tilikauden voitto 31.12.	12 595	11 288	8 027	10 361
				Pääomalaina 31.12.	68 452	68 452	68 452	68 452
				Oma pääoma yhteensä 31.12.	266 538	261 874	263 701	263 591

13. Pääomalaina 1/1999

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 68 452 486 euroa.

Pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.6.2009 mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 7,38 % 30.6.2009 saakka. Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 30.6. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 30.6.2009, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.

Laina-aika päättyy 30.6.2009. Kertynyt korko 31.12.2001 on kirjattu tilinpäätökseen kuluksi.

14. Vieras pääoma

1000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000

Pitkäaikainen vieras pääoma

Kiinteäkorkoiset lainat	10 202	13 859	10 202	13 859
Sovittu kiinteäkorkoisiksi				
koronvaihtosopimuksilla	198 412	198 412	198 412	198 412
Suojattu korkokatolla	132 512	132 512	132 512	132 512
Markkinaehtoisia Euribor-				
korkoihin sidottuja lainoja	<u>13 730</u>	<u>5 687</u>	<u>13 424</u>	<u>5 280</u>
	354 856	350 469	354 550	350 063

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	354 856	350 469	354 550	350 063
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	11 173	6 509
Lainat muilta	17	22	0	0

Pitkäaikaiset velat yhteensä 354 873 350 492 365 723 356 572

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	339 903	284 855	339 861	284 806
Pääomalaina	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>
	408 355	353 307	408 313	353 259

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	23 718	30 950	23 582	30 859
Saadut ennakot	461	324	380	201

1000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
Ostovelat	<u>833</u>	<u>704</u>	<u>413</u>	<u>419</u>
	25 013	31 979	24 375	31 479
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat			11 180	6 798
Siirtovelat			<u>3</u>	<u>26</u>
			11 184	6 894
Velat omistusyhteisyriyksille				
Muut velat	13	0	0	0
Siirtovelat	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>0</u>
	23	0	10	0
Muut velat	2 900	2 644	752	2 089
Siirtovelat	<u>9 662</u>	<u>5 369</u>	<u>8 433</u>	<u>4 542</u>
	12 563	8 013	9 185	6 631
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	37 598	39 992	44 754	45 005
Vieras pääoma yhteensä	392 471	390 484	410 477	401 577
Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	3 527	4 088	3 511	4 057
Maksamaton kauppahinta	4 405	0	4 405	0
Verovelka	<u>696</u>	<u>176</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	8 628	4 264	7 916	4 057

15. Vastuusitoumukset

Vastuusitoumukset konserniyhtiön veloista

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	395	639	0	0
--	-----	-----	---	---

Vastuusitoumukset emoyhtiön veloista

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	552 613	501 077	552 613	501 077
Muut annetut vakuudet	1 663	514	1 663	38 514
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	15 147	15 147	15 147	15 147
Leasingvastuut	695	686	680	638
Seuraavana 12 kk aikana erääntyvät leasingvastuut	241	177	238	145
Alv palautusvastuut	2 459	1 205	643	451

Taseen liitetiedot

1 000 euroa

Konserni		Emoyhtiö	
2001	2000	2001	2000

1 000 euroa

31.12.2001	31.12.2000
------------	------------

Johdannaissopimuksista johtuva vastuu

Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	50 000	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000	66 000	66 000	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	82 412	82 412	82 412	82 412
Koronvaihtosopimukset yht.	198 412	198 412	198 412	198 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo	132 512	132 512	132 512	132 512

Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta. Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

16. Annetut vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita				
Rahalaitoslainat	378 527	381 339	378 133	380 922

17. Muut sitoumukset

Omaraisuussitoumus

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 40%, korkosidonnaisuusajan tulee olla vähintään 3,5 vuotta ja korkokatteen tulee olla vähintään 2,0 tilikauden 2002 päättyessä. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate nettorahoituskuluilla. Omaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina ja vähemmistöosuus kuitenkin niin, että vähemmistöosuudesta lasketaan mukaan korkeintaan 15% omista pääomista, vastaavasti vähentäen taseen loppusummaa jäljelle jäävällä vähemmistöosuuden määrällä. Näin laskien konsernin omavaraisuus oli 43% 31.12.2001.

Negative Pledge

Emoyhtiö ja osa konserniyhtiöistä on antanut rahoittajille ns. Negative Pledge-sitoumuksen.

18. Hallussa olevat omat osakkeet

Lukumäärä 1 000 kpl	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212	5 212
Osuus osakepääomasta %	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä %	3,7	3,7
Suoritettu vastike	4 676	4 676

Tunnusluvut

1 000 euroa	2001	2000	1999	1998	1997
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	77 716	76 012	55 562	25 680	6 291
Muut tuotot	105	141			
Suunnitelman mukaiset poistot	6 792	8 522	6 649	3 619	1 828
Liikevoitto	44 895	42 279	31 068	14 183	2 869
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	17 643	15 819	15 972	8 722	850
Tulos ennen veroja	17 643	15 819	15 972	8 722	850
Tilikauden tulos	12 595	11 288	10 689	7 091	829
Tasetiedot					
Pysyvät vastaavat	738 980	735 095	741 989	348 646	85 732
- josta omat osakkeet	3 951	3 642	1 037		
Vaihtuvat vastaavat	9 948	8 289	18 213	7 839	851
Oma pääoma ja omat osakkeet	198 086	193 422	190 084	144 640	47 024
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452		
Vähemmistöosuus	89 918	91 026	92 640	10 673	
Vieras pääoma	392 471	390 484	409 025	201 172	39 559
Taseen loppusumma	748 928	743 384	760 202	356 485	86 583
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Oman pääoman tuotto %(ROE) 1), 2)	4,5	4,0	4,9	5,6	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto %(ROI) 1)	6,1	5,8	6,2	6,2	3,4
Omavaraisuusaste % 1)	38,2	38,0	37,2	43,6	54,3
Omavaraisuusaste %, kun pääomalaina lasketaan osaksi omaa pääomaa	47,3	47,2	46,2	43,6	
Omavaraisuus pankille, %	43,0	42,7			
Current ratio 1)	0,3	0,2	0,7	0,1	0,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	21 794	9 739	327 588	304 348	3 020
%-osuus liikevaihdosta	28,0	12,8	589,6	1 185,1	48,0
Henkilöstö keskimäärin	26	22	12	5	4

1) Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 42

2) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma

Kiinteistösisjoitus Oyj Cityconin 142 324 468,82 euron pääoma jakautuu 105 777 858 kappaleeseen 1,35 euron nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiön osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä. Yhtiöjärjestyksen mukainen enimmäispääoma on 202 363 713,11 euroa.

Osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä. Kaupankäyntitunnus on CTY1S ja pörssierä on 1 000 kpl.

Osakepääoman kehitys

Perustamisvaiheessa 29.1.1988 osakepääoma oli 8 409 396,40 euroa ja 2 500 000 osaketta, sen jälkeen se on kehittynyt seuraavasti:

Maksupäivä	Merkitsijä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Emissiokurssi euro/osake	Osakkeita yhteensä	Osakepääoma, euroa
23.06.88	Helsingin Myyntitalo	750 000	3,36	3 250 000	10 932 215,21
30.07.88	Oy Terrasilvana Ab	750 000	3,36	4 000 000	13 455 034,11
19.08.88	Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo	250 000	3,36	4 250 000	14 295 973,74
19.08.88	PSP:n eläkesäätiö	250 000	3,36	4 500 000	15 136 913,38
19.08.88	Kupari&Uusitalo Invest Oy	500 000	3,36	5 000 000	16 818 792,64
07.10.88	Yleisö	2 000 000	3,70	7 000 000	23 546 309,70
07.12.88	Team-Keskus Oy	800 000	3,87	7 800 000	26 237 316,52
17.04.89	Uusmerkintä (4:1)	1 950 000	3,70	99 750 000	32 796 645,65
11.11.92	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä alennus, merkitty kaupparekisteriin 23.12.1992		1,68	9 750 000	16 398 322,82
11.11.92	Kansallis-Osake-Pankki, Tukkukauppojen Oy ja Ferenda Oy	23 330 000	1,68	30 080 000	50 590 928,27
10.03.98	Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman alennus ja uusmerkintä Merita Kiinteistöt Oy, Center-Yhtiöt Oy, Kesko Oyj ja Henkivakuutusosakeyhtiö Nova				
	Merkitty kaupparekisteriin 11.3.1998	52 053 000	1,68	82 133 000	110 516 286,47
30.06.99	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman korotus uusmerkinnällä Merita Kiinteistöt Oy, Kesko Oyj, Hämeenkylässä Kauppa Oy, Vakuutusyhtiö Sampo Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo ja Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola				
	Merkitty kaupparekisteriin 2.7.1999	23 644 858	1,79	105 777 858	142 324 468,82

Osakkeenomistus

Omistus perustuu Suomen Arvopaperikeskuksen pitämään omistajaluetteloon. Vuoden 2001 lopussa oli arvo-osuuksiksi vaihdettu 105 768 949 osaketta, eli 99,9 prosenttia osakekannasta (vaihtamatta 8 909 osaketta). Omistajaluettelon mukaan Cityconilla oli vuoden 2001 lopussa omistajia 853. Yhtiön hallitus omisti vuoden lopussa yhteensä yhtiön osakkeita 77 530 kpl. Toimitusjohtajan omistuksessa ei yhtiön osakkeita ollut.

Suurimmat osakkeenomistajat 28.12.2001

	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
1. Nordea Pankki Suomi Oyj	45 030 594	42,57
2. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,93
3. Center-Yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
4. Kesko Oyj	4 535 760	4,29
5. Etra-Invest Oy	2 909 500	2,75
6. Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
7. Vakuutusosakeyhtiö Suomi	2 284 100	2,16
8. Norvestia Oyj	1 283 000	1,21
9. Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	1 203 000	1,14
10. Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
11. Fortum Power and Heat	947 700	0,89
12. LEL-työeläkekassa	750 000	0,71
13. Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys	750 000	0,71
14. Suomen Punainen Risti	725 000	0,68
15. Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi	530 000	0,50
16. Oy Olympia Yhtiöt Ab	400 000	0,38
17. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	400 000	0,38
18. Placeringsfonden Aktia Secura	333 000	0,31
19. Odin Finland	297 500	0,28
20. Livförsäkringsaktiebolaget Veritas Henki	275 000	0,26
Yhteensä	92 651 316	87,57
Muut yhteensä	13 126 542	12,43
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

Yhtiöllä oli omistuksessaan omia osakkeita 3 874 000 kappaletta, joka vastaa 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Hallintarekisteröityjen osake- ja äänimäärä yhteensä 3 911 459 kappaletta, joka vastaa 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Omistajat omistajatyypeittäin 28.12.2001

Luettelo perustuu Suomen Arvopaperikeskuksen pitämään luetteloon.

	Omistajia	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
Julkiset yritykset	1	947 700	0,89
Yksityiset yritykset	98	31 321 931	29,62
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9	66 893 355	63,23
Julkisyhteisöt	3	1 300 000	1,23
Voittoa tavoittelemattomat	10	1 931 855	1,83
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	728	3 031 608	2,87
Ulkomaat	4	342 500	0,32
Yhteistilillä		8 909	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä	853	105 777 858	100

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osakelkm	%	Äänimäärä	%
1-1000	441	51,46	192 555	0,18	192 555	0,18
1001-5 000	226	26,37	645 281	0,61	645 281	0,61
5 001-10 000	73	8,52	592 163	0,56	592 163	0,56
10 001-50 000	72	8,4	1 789 144	1,69	1 789 144	2,72
50 001-100 000	16	1,87	1 092 000	1,03	1 092 000	
100 001-	29	3,38	101 457 806	95,92	101 457 806	95,92
Kaikki yhteensä	857	100	105 768 949	99,99	105 768 949	99,99
Odotusluettelolla			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			8 909	0,01	8 909	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			105 777 858	100,00	105 777 858	100,00

Osake

Vuoden 2001 aikana vaihdettiin Cityconin osakkeita 4 652 941 kpl 4,68 milj. euron arvosta. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskipurssi oli 1,01 euroa. Vuoden alin osakekohtainen kurssi oli 0,93 euroa ja ylin 1,07 euroa. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2001 oli 1,02 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 103 941 935,16 euroa.

Omat osakkeet

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 31.12.2001 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

Osakkeiden vaihto kuukausittain

	Vaihto, euroa	Vaihto, kpl	Keskipurssi, euroa	Alin euroa	Ylin euroa
Tammikuu	633 452,56	631 678	1,00	0,97	1,05
Helmikuu	210 793,68	205 943	1,02	1,00	1,05
Maaliskuu	651 321,50	624 800	1,04	0,93	1,07
Huhtikuu	365 670,00	367 500	1,00	0,95	1,02
Toukokuu	1 428 553,50	1 403 700	1,02	1,00	1,03
Kesäkuu	138 235,00	137 250	1,01	0,97	1,04
Heinäkuu	57 983,00	57 000	1,02	1,01	1,05
Elokuu	125 250,00	126 300	0,99	0,97	1,05
Syyskuu	188 977,30	197 370	0,96	0,94	0,99
Lokakuu	364 810,00	376 000	0,97	0,94	0,99
Marraskuu	383 079,00	393 200	0,97	0,96	1,01
Joulukuu	134 244,00	132 200	1,02	1,00	1,03

Osakkeiden vaihto vuosittain

	Vaihto, euroa	Vaihto, kpl	Keskipurssi, euroa	Alin euroa	Ylin euroa
1998	55 563 802,50	30 878 903	1,80	1,09	2,32
1999	67 563 802,50	30 878 903	1,12	0,90	1,38
2000	17 271 162,77	15 602 561	1,11	0,92	1,35
2001	4 682 369,54	4 652 941	1,01	0,93	1,07

Osakekohtaiset tunnusluvut

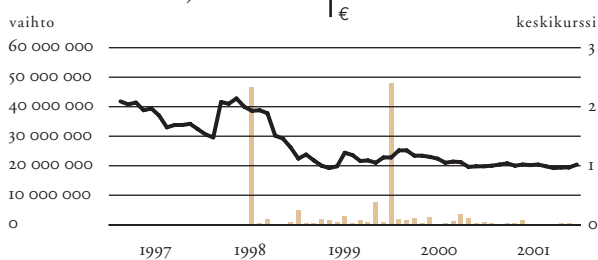
euroa		2001	2000	1999	1998	1997
Tulos/osake	1), 2)	0,12	0,11	0,11	0,10	0,03
Oma pääoma/osake	1), 2)	1,91	1,86	1,80	1,76	1,56
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	1), 2)	8	9	10	13	54
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat						
Alin kurssi		0,93	0,92	0,90	1,09	1,35
Ylin kurssi		1,07	1,35	1,38	2,32	2,39
Keskikurssi	1)	1,01	1,11	1,12	1,80	2,04
Osakekannan markkina-arvo	1)	103 942	95 790	122 710	103 603	40 473
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita 1 000 kpl		4 653	15 603	59 902	30 879	458
Osuus % osakkeista		4,6	15,3	57,1	37,6	1,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä 1 000 kpl						
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä 1 000 kpl		101 904	101 904	104 880	82 133	30 080
Omien osakkeiden rahasto						
Omia osakkeita 1 000 kpl		3 951	3 642	1 037		
Osakekohtainen osinko						
Osinko tuloksesta prosentteina	3)	0,08	0,08	0,07	0,06	
Efektiivinen osinkotuotto	1), 3)	64,7	73,0	59,2	60,2	
	1), 3)	7,84	8,59	5,75	4,67	

1) Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 42

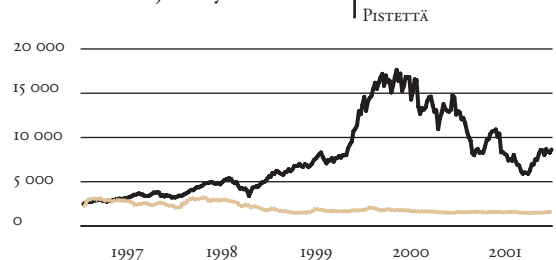
2) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

3) Hallituksen esitys

Osakkeen vaihto ja keskipörssi



HEX-indeksi ja Cityconin osake



Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Oman pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja + korko ja muut rahoituskulut taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Omavaraisuusaste prosentteina	$\frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Current ratio	$\frac{\text{rahoitusomaisuus + vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääoma}}$
Tulos/osake	$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$
Oma pääoma / osake	$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
P/E luku (Hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{tulos/osake}}$
Keskikurssi	$\frac{\text{euromääräinen osakevaihto}}{\text{vaihdetujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	osakkeiden lukumäärä 31.12. x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
Osinko tuloksesta prosentteina	$\frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{tulos/osake}} \times 100$
Efektiivinen osinkotuotto prosentteina	$\frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$

Voitonjako ja tilintarkastuskertomus

euroa	2001 Konserni	2001 Emoyhtiö
Muut rahastot	6 551 237,36	6 551 237,36
Voitto edellisiltä tilikausilta	4 411 333,38	6 141 313,52
Tilikauden voitto	<u>12 594 915,19</u>	<u>8 027 284,17</u>
Jakokelpoiset varat	23 557 485,93	20 719 835,05

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,08 euroa osakkeelta ja että loput kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.2001 allekirjoitukset
Helsingissä maaliskuun 6. päivänä 2002

Heikki Hyppönen
Stig-Erik Bergström
Carl G. Nordman

Juhani Järvi
Jorma Lehtonen
Juha Olkinuora

Olli-Pekka Mikkola
toimitusjohtaja

Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2001–31.12.2001. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, 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 kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa 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.

Helsingissä maaliskuun 7. päivänä 2002

Ari Ahti
KTH

Jaakko Nyman
KHT

Corporate Governance



Kiinteistösjoiitus Oyj Cityconin hallituksen jäsenet vasemmalta oikealle: Juha Olkinuora, Heikki Hyppönen, puheenjohtaja, Juhani Järvi, varapuheenjohtaja, Jorma Lehtonen, Stig-Erik Bergström, Carl G. Nordman

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittelemaa Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnissa. Yhtiössä on laadittu oheiset Corporate Governance -ohjeet, joissa on määritelty hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät sekä vastualueet. Lisäksi yhtiön hallitus on sitoutunut muutenkin kehittämään yhtiön hallinnointia Cityconin osakkeenomistajien edun mukaisella tavalla, joka tuottaa lisäarvoa sijoitetulle pääomalle.

Hallitus

Tehtävät ja vastuut

Cityconin hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain ja muun soveltavan lain-säädännön perusteella. Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Hallituksen yleistehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus toimii aina yhtiön edun mukaisesti.

Täyttääkseen hallituksen toiminnalle asetetut vaatimukset yhtiön hallitus hyväksyy yhtiön strategian, toiminnalliset tavoit-

teet ja niitä koskevan budjetin sekä riskienhallinnan periaatteet. Hallitus päättää budjetista ja välitilinpäätöksestä. Hallitus seuraa suunnitelmien täytäntöönpanoa ja yhtiön taloudellista kehitystä. Hallitus valvoo yhtiön hallinnon ja taloudellisen raportoinnin tehokkuutta ja päättää tarpeellisista muutoksista.

Hallitus valvoo myös osakkeenomistajien tasavertaisuuden toteutumista ja yhtiön tiedottamisen avoimuusperiaatteita. Hallitus määrittelee yhtiön osinkopolitiikan. Lisäksi seuraavat

päätökset kuuluvat hallitukselle:

- kaikki yli 10 miljoonan markan investoinnit ja myynnit
- toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten nimittäminen
- merkittävät toiminnalliset ratkaisut, kuten esimerkiksi toimenpiteet pääomamarkkinoilla ja kiinteistösalkun kehittämisessä. Kiinteistösalkkua kehitetään solmimalla yhtiön strategian mukaisia sopimuksia yksittäisistä, suurista kiinteistökohteista tai lukuisten pienten kohteiden muodostamista kokonaisuuksista. Hallitus päättää kaikkien tällaisten hankkeiden esisopimuksesta ja myöntää toimitusjohtajalle valtuudet allekirjoittaa lopulliset sopimukset sekä kauppakirjat.

Valintamenettely

Cityconin yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään neljä ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitukseen valittavilta jäseniltä edellytetään riittävää pääomamarkkinoiden ja kiinteistötoimialan tuntemista. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, joista kumpikaan ei voi olla yhtiön toimitusjohtaja. Hallituksen toimikausi on yhtiökokousten välinen aika.

Kokoonpano

Vuonna 2001 hallitukseen kuului kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimi Heikki Hyppönen ja varapuheenjohtajana Juhani Järvi.

Hallituksen kokoukset

Cityconin hallitus kokoontuu kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai yhtiön toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi. Vuonna 2001 hallitus kokoontui yhteensä 15 kertaa. Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla.

Kokoontuessaan hallitus saa selvityksen yhtiön taloudellisesta kehityksestä, jolloin se voi päättää tarpeellisista toimenpiteistä toimitusjohtajan esityksen pohjalta. Hallituksen kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa.

Palkat ja palkkiot

Cityconin yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenille maksettavat palkat ja palkkiot ja hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan. Vuonna 2001 hallitukselle maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteissumma oli 94 774,20 euroa. Hallituksen jäsenille maksettavan vuosipalkkion vähennettynä lain mukaisella ennakonpidätyksellä ja muilla lain edellyttämällä vähennyksillä hallituksen jäsenet sitoutuvat käyttämään yhtiön osakkeiden hankintaan. Hallituksen jäsenet eivät voi luovuttaa tai pantata näin hankkimiaan osakkeita ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Cityconin toimitusjohtajan tehtävät ja vastuut on määritelty

osakeyhtiölain ja muun sovel-tavan lainsäädännön perusteella. Täyttääkseen tehtävän vaatimukset, toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta liiketoiminnasta hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja valvoo yhtiön taloudellista kehitystä, valmistelee hallitukselle esitettävät asiat ja vastaa siitä, että hallitus on täysin informoitu yhtiön tilasta ja toimintaympäristöstä. Toimitusjohtaja vastaa lisäksi henkilöstöressurssien riittävydestä. Hän toimii myös yhtiön edustajana ulospäin.

Toimitusjohtajaa avustaa yhtiön johtoryhmä. Cityconin johtoryhmän luonne on keskustele-va. Johtoryhmä kokoontuu ker-ran viikossa ja sen kokouksista pidetään pöytäkirjaa. Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi yhtiön kaupallinen johtaja, rahoitusjohtaja ja talouspäällikkö. Kukin jäsen tuo johtoryhmän kokoukseen tärkeiksi katso-mansa asiat. Ohjauskeskustelun avulla varmistutaan asioiden riit-tävästä valvonnasta.

Riskien hallinta

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Erityistä huomiota kiinnitetään rahoitus- ja asiakasriskien hallintaan. Muita säännöllisesti tarkkailtavia riski-alueita ovat muun muassa tietojärjestelmien toimivuus, ylläpito ja varmistus. Riskejä seurataan, jotta niihin voisi ajoissa

ennaltaehkäisevästi reagoida ja niiden mahdollisia vaikutuksia hallita.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi Citycon on päättänyt noudattaa rahoituspolitiikkaa, jonka tavoitteena on varmistaa kassavirran tasaisuus ja jatkuvuus. Sitä toteutetaan muun muassa sijoittamalla kassavarat mahdollisimman varmasti ja likvidisti, hallitsemalla korkoriskit erilaisia korkoinstrumentteja tasapainoisesti hyödyntäen sekä pitämällä saavat ja velat hallitussa tasapainossa. Yhtiö ei ota valuuttariskejä.

Asiakassuhteisiin liittyviä riskejä hallitaan asettamalla asiakkuuden ehdoksi kannattava liiketoiminta ja hyvät luottotiedot sekä seuraamalla tarkasti vuokralaisten maksukäyttäytymistä. Seuranta on pitkälle automatisoitu, jolla varmistetaan nopeus ja vältetään inhimilliset virheet.

Valvontajärjestelmä

Ylin vastuu kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä kuuluu osakeyhtiölain mukaan hallitukselle. Yhtiön lakisäateisistä tilintarkastuksesta vastaa yhtiökokouksen valitsemat tilintarkastajat.

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

Cityconin hallituksen Audit

Committee kokoontuu vähintään kerran vuodessa tilintarkastajien kanssa. Audit Committeeen muodostavat tilintarkastajat ja hallitus kokonaisuudessaan.

Tilintarkastajat antavat Cityconin osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksensa yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Lisäksi tilintarkastajat raportoivat Cityconin toimitusjohtajalle vähintään neljä kertaa vuodessa.

Sisäpiiriohje

Citycon pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamia sisäpiiriohjeita. Yhtiön lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiön sisäpiiriin kuuluu toimitusjohtajan varamies.

Kannustinjärjestelmät

Citycon toteuttaa henkilöstölle suunnattua optio-oikeuksiin perustuvaa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää sekä vuotuisia bonusjärjestelmää. Niitä ohjaa toimikunta, Compensation Committee, johon kuuluvat hallituksen puheenjohtaja, yksi hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Toimikunnan tehtäviin kuuluu valmistella yhtiön hallituksen päätettäväksi bonus- ja kannustinjärjestelmien perusteet.

Optio-ohjelma

Marraskuussa 1999 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen antamaan optio-oikeuksia konsernin henkilöstölle ja yhtiön tytäryhtiölle 5 500 000 kappaletta, jotka oikeuttivat merkitsemään yhteensä 5 500 000 Cityconin osaketta. Optio-oikeudet annettiin maksettua.

Kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden 1,35 euron nimellisarvoisen Cityconin osakkeen. Yhtiön osakepääoma voi merkintöjen seurauksena nousta enintään 5 500 000 uudella osakkeella eli enintään 7,4 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintä-aika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007. Optio-oikeuden haltija menettää merkintäoikeutensa, mikäli työsuhde päättyy ennen merkintäajan alkua.

Bonusjärjestelmä

Optio-ohjelmien lisäksi yhtiössä toteutetaan henkilöstön vuotuisia bonusjärjestelmää. Compensation Committee päättää toimitusjohtajan vuosibonuksesta. Toimitusjohtaja ei osallistu asian käsittelyyn. Keskeisiä bonukseen vaikuttavia tekijöitä ovat konsernin kokonaistuloksen ja vastualueiden kehittymisen lisäksi vuokralaisten tyytyväisyys.

Hallitus

HEIKKI HYPÖNEN, 56
Puheenjohtaja vuodesta 2001
Kiinteistöjohtaja, ekonomi
Nordea
Cityconin osakkeita 36 666 kpl

JUHANI JÄRVI, 49
Varapuheenjohtaja
vuodesta 2001
Talous- ja rahoitusjohtaja,
kauppätieteiden maisteri
Kesko Oyj
Cityconin osakkeita 4 249 kpl

STIG-ERIK BERGSTRÖM, 60
Hallituksen jäsen vuodesta 2000
Kauppätieteiden tohtori
Stockmann Oyj Abp,
varatoimitusjohtaja
vuoteen 2001
Cityconin osakkeita 9 371 kpl

CARL G. NORDMAN, 62
Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Teollisuusneuvos,
insinööri Oy Aga Ab,
toimitusjohtaja vuoteen 2000
Cityconin osakkeita 8 212 kpl

JORMA LEHTONEN, 44
Hallituksen jäsen vuodesta 1998
Kiinteistöjohtaja,
diplomi-insinööri
Sampo
Cityconin osakkeita 7 772 kpl

JUHA OLKINUORA, 49
Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Yksikön johtaja,
diplomi-insinööri
Nordea
Cityconin osakkeita 11 260 kpl

Tilintarkastajat

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

Johto ja hallinto

OLLI-PEKKA MIKKOLA, 51
Toimitusjohtaja,
oikeustieteen kandidaatti
Toimitusjohtaja vuodesta 1995
Cityconin osakkeita –

ARI KARHU, 40
Rahoitusjohtaja vuodesta 1999
kauppätieteiden maisteri
Cityconin osakkeita –

HENRIK WINBERG, 43
Kaupallinen johtaja ja
toimitusjohtajan varamies
vuodesta 2000
valtiotieteen maisteri
Cityconin osakkeita –

MERJA TUOMI, 46
Taluspäällikkö vuodesta 1994
yo. merkonomi
Cityconin osakkeita –

Kiinteistökohteet 31.12.2001

Kohteen kutsu- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
Pääkaupunkiseutu								
• Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	Espoo	1963	49%	880	2	myymälät
• Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770	Espoo	1979	12%	887	1	myymälät
• Espoontori	Kamreerintie 3	02770	Espoo	1988	67%	8 604	41	kauppak.
• Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	Espoo	1985	56%	379	1	myymälät
• Heikintori Oy	Heikintori	02100	Espoo	1968	48%	4 079	18	kauppak.
• Karakallion Ostoskeskus Oy	Karakalliontie 10	02620	Espoo	1967	8%	165	1	ei ydin
• Latokasken Ostoskeskus	Kaskipiha 1	02340	Espoo	1983	100%	809	6	myymälät
• Lippulaiva	Espoonlahdenkatu 4	02320	Espoo	1993	100%	17 732	31	kauppak.
• Länsi-Keskus CM	Pihatörmä 1	02210	Espoo	1989	41%	8 535	1	marketit
• Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakeari 11	02150	Espoo	1969	39%	336	1	myymälät
• Soukan Itäinentorni As.Oy	Soukantie 16	02360	Espoo	1972	27%	1 547	1	myymälät
• Tapiolan Ostoskeskus Oy	Tapiontori	02100	Espoo	1961	29%	1 192	2	myymälät
• Ulappatori	Ulappakatu 1	02320	Espoo	1991	100%	5 258	30	kauppak.
• Vexi	Sinikalliontie 1	02630	Espoo	1964/92	100%	15 956	13	marketit
• Alppilan-Aho As. Oy	Aleksis Kiven katu 48	00510	Helsinki	1962/95	3%	576	2	myymälät
• Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100	Helsinki	1958	9%	1 380	3	ei ydin
• Helsingin Uudenmaan- katu 16-20 Koy	Uudenmaankatu 16-20	00120	Helsinki	1967/97	5%	469	1	myymälät
• Helsingin Viljatie 6 As. Oy	Malmniraitti 11	00700	Helsinki	1962	10%	315	1	myymälät
• Hopeakartano As. Oy	Malminkartanon- aukio 4	00410	Helsinki	1982	16%	623	2	ei ydin
• Kannelmäen ostoskeskus Oy	Vanhaistentie 1	00420	Helsinki	1959	8%	287	1	myymälät
• Kauppalantie 20 As. Oy	Kauppalantie 20	00320	Helsinki	1960	29%	229	1	myymälät
• Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	Helsinki	1988	60%	885	1	myymälät
• Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390	Helsinki	1984	20%	242	1	ei ydin
• Kontulan Ostoskeskus Oy	Ostostie 4	00940	Helsinki	1967/87	9%	741	1	myymälät
• Kontumarket	Keinulaudankuja 4	00940	Helsinki	1988	34%	4 332	1	marketit
• Kuvernöörintie 8	Kuvernöörintie 8	00840	Helsinki	1982	100%	359	3	myymälät
• Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	Helsinki	1972/95	39%	1 699	1	myymälät
• Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	Helsinki	1970/95	24%	1 464	1	myymälät
• Malmintorin Koy	Malmn Kauppatie 18	00700	Helsinki	1987	8%	1 014	1	myymälät
• Munkkiniemen puistotie 17 As. Oy	Munkkiniemen puistotie 17	00330	Helsinki	1959	5%	148	1	myymälät
• Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920	Helsinki	1966	20%	1 137	1	myymälät
• Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkantie 1	00710	Helsinki	1970	43%	1 610	2	myymälät
• Pihlajamäen ostoskeskus Oy	Meripihkantie 3	00710	Helsinki	1963	13%	249	2	myymälät
• Porthaninhovi As. Oy	Porthaninkatu 11	00530	Helsinki	1961	11%	317	1	myymälät
• Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720	Helsinki	1968	44%	629	1	myymälät
• Runeberginkatu 30 As. Oy	Runeberginkatu 30	00100	Helsinki	1926	3%	137	1	myymälät
• Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	Helsinki	1973	31%	592	1	myymälät
• Saturnus Koy	Kalevankatu 12	00100	Helsinki	1967	17%	1 073	3	myymälät
• Siltakeskus Oy	Jousimiehentie 3	00740	Helsinki	1970	19%	750	1	ei ydin
• Siltavoudintie 3 As. Oy	Siltavoudintie 3	00640	Helsinki	1963	21%	204	1	myymälät
• Töölönhovi As. Oy	Runeberginkatu 57	00260	Helsinki	1935/94	8%	139	1	myymälät
• Töölönkulma As. Oy	Töölönkatu 29	00260	Helsinki	1935/90	13%	341	3	myymälät
• Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	Helsinki	1950/92	100%	2 794	15	muut
• Viiskulma As. Oy	Laihurinkatu 43	00150	Helsinki	1927	3%	196	1	myymälät
• Vuosaaren liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	00960	Helsinki	1965	11%	369	3	myymälät
• Vuosaaren Ostoskeskus Oy	Vuosaarentie 8	00980	Helsinki	1967	25%	967	1	ei ydin

Kohteen kutsu- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
• Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700	Helsinki	1989	10%	300	1	myymälät
• Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	Vantaa	1986	100%	1 881	1	myymälät
• Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Hakopolku 2	01360	Vantaa	1981	10%	410	2	ei ydin
• Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	Vantaa	1986	19%	772	4	myymälät
• Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	Vantaa	1982	30%	2 154	4	myymälät
• Isomyyri	Liesitori 1	01600	Vantaa	1987	68%	10 000	10	kauppak.
• Kaivoskaupat Koy	Kaivosvoudintie	01610	Vantaa	1965	19%	202	1	myymälät
• Koivukylän Liike- kiinteistöt Oy	Rautkallinonkatu 3	01360	Vantaa	1975	50%	888	2	ei ydin
• Korson SM	Minkkikuja 4	01450	Vantaa	1989	100%	2 724	1	myymälät
• Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	Vantaa	1976	100%	3 783	23	myymälät
• Martinlaakson SM	Laajavuoreнкуja 2	01620	Vantaa	1976	100%	1 926	1	myymälät
• Martinmiilu Koy	Laajaniityntie 3	01620	Vantaa	1988	21%	1 309	2	myymälät
• Myyrinpuro As.Oy	Virtatie 9	01600	Vantaa	1972	4%	275	3	ei ydin
• Myyrmanni	Iskoskuja 3	01600	Vantaa	1994	74%	30 5860	9	kauppak.
• Tikkuri	Asematie 4-10	01300	Vantaa	1984/91	84%	10 802	40	kauppak.
• Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300	Vantaa	1989	100%	11 200	1	marketit
• Tikkurilan Kauppatalo Oy	Peltolantie 2	01300	Vantaa	1969	2%	141	1	ei ydin
• Ultima, tontti	Äyritie 1	01510	Vantaa		100%	0		muut
• Vantaan Säästöalo Koy	Kielotie 20	01300	Vantaa	1983	61%	3 866	19	myymälät
Pääkaupunkiseudun kehyskunnat (PKS 2):								
• Uudenmaankatu 2 Koy	Uudenmaankatu 2	05800	Hyvinkää	1960	14%	564	4	ei ydin
• Järvenpään Torinkulma As. Oy	Helsingintie 13	04400	Järvenpää	1983	10%	250	2	myymälät
• Sibeliuksenkatu 14 Koy	Sibeliuksenkatu 14	04400	Järvenpää	1983	26%	892	2	myymälät
• Irjanpirtti As. Oy	Aleksis Kiventie 14	04200	Kerava	1988	13%	208	1	myymälät
• Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	04200	Kerava	1968	34%	1 113	3	myymälät
• Hannunhelmi	Purokummuntie 2	02400	Kirkkonummi	1988	100%	868	1	myymälät
• Kirkkonummen Kirkkotalli Koy	Kirkkotallintie 2	02400	Kirkkonummi	1981	16%	168	1	myymälät
• Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkotallintie 4	02400	Kirkkonummi	1981	24%	376	4	myymälät
• Kirkkonummen SM	Asematie 3	02400	Kirkkonummi	1991	67%	5 000	1	marketit
• Rajamäen Liikeristeyt Koy	Kiljavantie 1	05200	Rajamäki	1976/92	51%	674	1	ei ydin
• Hyrylän Ostoskeskus	Koskenmäentie 4	04300	Tuusula	1983	21%	597	5	myymälät
Turku, Tampere, Lahti, Jyväskylä, Oulu ja Kuopio:								
• Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	90830	Haukipudas	1978	68%	854	1	myymälät
• Hollolan keskuskatu Koy	Keskuskatu 4	15870	Hollola	1989	50%	1 349	10	myymälät
• Hollolan Keskuspuoti Koy	Kauppakuja 4	15870	Hollola	1987	100%	1 838	14	myymälät
• Syppis As. Oy	Rakentajantie 8	15870	Hollola	1981	6%	121	1	ei ydin
• Jyväskeskus	Kauppakatu 31	40100	Jyväskylä	1955/93	100%	8 129	46	kauppak.
• Tawastinkulma Koy	Kauppakatu 33	40100	Jyväskylä	1970	5%	510	1	myymälät
• Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puntarinkatu 3	20780	Kaarina	1988	26%	325	2	myymälät
• Kaarinan Liiketalo	Oskarinaukio 5	20780	Kaarina	1979/82	100%	9 185	9	myymälät
• Kuopion Anttila	Kauppakatu 41	70100	Kuopio		100%	11 125	16	marketit

Kiinteistökohteet 31.12.2001

Kohteen kutsuma- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
• Kuopion Kauppakatu 13 As. Oy	Kauppakatu 13	70100	Kuopio	1927	7%	126	1	ei ydin
• Kuopion Neulasyppi As. Oy	Juontotie 6	70150	Kuopio	1986	8%	201	3	ei ydin
• Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	Kuopio	1971	31%	1 412	1	myymälät
• Saariportti Koy	Kullervonkatu 14	70500	Kuopio	1972	57%	384	1	ei ydin
• Tulliherra As. Oy	Tulliportinkatu 23-25	70100	Kuopio	1982	23%	733	1	myymälät
• Keijutie 15 Koy	Keijutie 15	15700	Lahti	1975	100%	7 116	1	myymälät
• Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	15830	Lahti	1975	34%	636	1	myymälät
• Lahden Paavolan CM	Kauppakatu 13	15140	Lahti	1971	100%	8 577	1	marketit
• Lahden Seudun Maakuntatalo Oy	Hämeenkatu 9	15110	Lahti	1964	13%	367	1	myymälät
• Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	Lahti	1977/87	56%	32 143	72	kauppak.
• Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210	Lahti	1970	91%	674	1	myymälät
• Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340	Laukaa	1986	100%	2 802	1	myymälät
• Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	Naantali	1985	100%	3 010	5	myymälät
• Välikatu 17-Nokia	Välikatu 17	37100	Nokia	1965/90	100%	868	5	myymälät
• Orimattilan Markkinatalo	Erkontie 3	16300	Orimattila	1983	77%	3 410	1	myymälät
• Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Erkontie 15	16300	Orimattila	1981	57%	2 603	5	ei ydin
• Kuivasjärven Liikekeskus Oy	Kuovintie 7	90540	Oulu	1983	82%	565	1	myymälät
• Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	Oulu	1987	100%	4 227	24	kauppak.
• Tiuran Palvelukeskus Koy	Tiurantie 14	90500	Oulu	1982	40%	813	1	myymälät
• Väilvainion Ostoskeskus Koy	Siirtolantie 10	90530	Oulu	1966/84	66%	520	1	ei ydin
• Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	Tampere	1979	41%	2 749	2	myymälät
• Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	33900	Tampere	1977	100%	1 820	1	ei ydin
• Jankan Liikekeskus Koy	Ristinarkuntie 20	33700	Tampere	1989	18%	201	1	myymälät
• Koskikeskus	Hatanpäänvaltatie 1	33100	Tampere	1988/95	46%	8 114	10	kauppak.
• Lentävä Koy	Männistötkuja 2	33410	Tampere	1972/76	35%	855	1	ei ydin
• Nekalan Rakentajatalo	Viinikankatu 36	33800	Tampere	1987	20%	490	2	myymälät
• Opiskelijankadun Liikekeskus Koy	Opiskelijankatu 1	33720	Tampere	1981	43%	331	3	ei ydin
• Kaivokolmio As. Oy	Hämeenkatu 5	20500	Turku	1973	15%	579	1	myymälät
• Käsiyömasteri As.Oy	Yliopistonk. 30 A	20100	Turku	1982	10%	385	1	myymälät
• Puutorinkulma As. Oy	Maariankatu 1	20100	Turku	1956	3%	417	1	myymälät
• Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470	Ylöjärvi	1978/89	29%	688	5	myymälät
Muut paikkakunnat:								
• Hämeentie 3	Hämeentie 3	31100	Forssa	1978	100%	4 406	2	ei ydin
• Kauppakatu 17, Iisalmi	Kauppakatu 17	74100	Iisalmi	1962	100%	1 955	11	ei ydin
• Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100	Iisalmi	1972	60%	1 600	5	ei ydin
• Imatran keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120	Imatra	1977	9%	315	1	ei ydin
• Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie	55800	Imatra	1974	87%	1 268	1	ei ydin
• Kalajoen Linja- autoasema Koy	Kalajoentie 1	85100	Kalajoki	1976	47%	1 126	1	ei ydin
• Karhulantie 32-34 Koy	Karhulantie 32-34	48600	Karhula	1965	18%	384	1	ei ydin
• Karjaan SM	Ratakatu 59	10320	Karjaa	1993	100%	3 046	1	myymälät
• Karkkilan Linja-autoasema	Huhdintie 10-12	03600	Karkkila	1989	8%	289	1	myymälät

Kohteen kutsuma- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
• Kemin City-kulma Oy	Kauppakatu 9-11	94100	Kemi	1973	17%	773	1	ei ydin
• Kotkan SM	Keskuskatu 11	48100	Kotka	1976	100%	4 242	1	myymälät
• Karakeskus Koy	Valtakatu 30	45100	Kouvola	1988	3%	359	1	ei ydin
• Kouvolan Eskolanmäki	Tasankotie 13	45150	Kouvola	1975	100%	1 476	1	myymälät
• Kuusamon Linja- autoasema Oy	Keskuskatu 3	93600	Kuusamo	1983	70%	1 620	1	ei ydin
• Kuusankosken SM	Kauppakatu 7	45700	Kuusankoski	1980	100%	2 028	1	myymälät
• Iso-Kristiina	Brahenkatu 7	53100	Lappeenranta	1987/93	85%	10 693	15	kauppak.
• Loviisan Ulrika Koy	Kuningattarenkatu 9	07900	Loviisa	1988	100%	1 881	12	myymälät
• Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600	Multia	1982	46%	496	1	ei ydin
• Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkalantie 29	59100	Parikkala	1970	50%	478	1	ei ydin
• Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	41900	Petäjävesi	1980	49%	628	1	ei ydin
• Pietarsaaren liiketalo	Raatihuoneenkatu 11	68600	Pietarsaari	1967	100%	4 487	4	muut
• IsoKarhu	Yrjönkatu 16	28100	Pori	1972/01	100%	11 537	31	kauppak.
• Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100	Pori	1986	100%	6 806	1	marketit
• Porin Asema-Aukio ja CM	Satakunnankatu 23	28130	Pori	1957/93	100%	18 986	17	marketit
• Pormestarinluodon Keskus Koy	Alahangantie 1	28190	Pori	1971/80	20%	595	1	ei ydin
• Väinöläntammi Koy	Joukahaisentie 8	28330	Pori	1979	55%	600	1	ei ydin
• Porvoon CM	Runeberginkatu 33	06100	Porvoo	1988	100%	6 255	1	marketit
• Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100	Riihimäki	1980	96%	6 608	1	marketit
• Rovaniemen Sampokeskus	Rovakatu 28	96100	Rovaniemi	1990	100%	11 769	43	kauppak.
• Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100	Salo	1993	89%	9 920	1	marketit
• Savonlinnan CM	Tulliportinkatu 8-10	57100	Savonlinna	1967/96	100%	11 071	1	marketit
• Seinäjoen Varasto-ja teollisuustie	Teollisuustie 10	60100	Seinäjoki	1964/85	100%	13 165	7	muut
• Törnäväkulma As. Oy	Törnäväntie 2	60200	Seinäjoki	1967/95	30%	208	1	ei ydin
• Taivalalasan Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	89800	Suomussalmi	1979	85%	568	0	ei ydin
• Säkyylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800	Säkyylä	1969/99	100%	976	1	myymälät
• K-Piste Koy	Linnalantie 45	54500	Taavetti	1974	81%	881	1	ei ydin
• Tornion Kauppakatu Koy	Kauppakatu 11	95400	Tornio	1983	68%	1 169	8	ei ydin
• Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900	Uusikaarlepyy	1979	35%	712	1	ei ydin
• Kauppapuistikko 32 As. Oy	Kauppapuistikko 32	65100	Vaasa	1969	9%	196	1	myymälät
• Ristinummen Palvelu- keskus Oy	Kappelinmäentie 8	65370	Vaasa	1978	44%	981	1	myymälät
• Suvilahden Palvelukeskus Oy	Teirinkatu 6	65350	Vaasa	1976	42%	650	2	ei ydin
• Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37630	Valkeakoski	1980	63%	820	1	ei ydin
• Valkeakosken SM	Apiankatu 6	37600	Valkeakoski	1982	100%	4 006	1	marketit
• Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	Valkeakoski	1938/92	31%	502	2	myymälät
• Kommila Koy	Savontie 42	78900	Varkaus	1974	43%	702	1	ei ydin
• Varkauden CM	Relanderinkatu 28-34	78200	Varkaus	1990	100%	8 145	1	marketit
• Varkauden Kauppa- katu 40 Koy	Kauppakatu 40	78200	Varkaus	1974	46%	1 362	4	ei ydin
• Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	03400	Vihti	1978	30%	817	2	myymälät
• Eneby KOy	Virkkalantie 13	08700	Virkkala	1985	49%	964	1	ei ydin
• Ylihärman Liiketalo Oy	Leinosentie	62375	Ylihärnä	1978	78%	551	1	ei ydin

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Kiinteistösisjoitus Oyj Cityconin vuoden 2002 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 26.3.2002 klo 10.00 Kansallissalissa, Aleksanterinkatu 44, Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään perjantaina 22.3.2002 klo 15.00.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 16.3.2002 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2001 maksetaan osinkoa 0,08 euroa osakkeelta yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 3.4.2002 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 10.4.2002.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

Osakkeenomistajien osoitemuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Osavuositilaukset

Citycon julkaisee seuraavat vuotta 2001 koskevat osavuositilaukset

1-3/2002 25.4.2002

1-6/2002 29.8.2002

1-9/2002 24.10.2002

Vuosikertomukset ja osavuositilaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Vuosikertomukset painetaan ja osavuositilaukset julkaistaan Cityconin internet-sivuilla www.citycon.fi.

Vuosikertomusten ja osavuositilauksien tilaukset: raija.rinneingberg@citycon.fi, puhelimitse

(09) 680 36720 tai faksi (09) 680 36788

Cityconin toimintaa seuraavia pankkeja ja pankkiiriliikkeitä

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Cityconin toimintaan

liittyviä sijoitusanalyysseja:

Aktia Pankkiiriliike

Alfred Berg Finland

Conventum Pankkiiriliike

Crédit Agricole Indosuez Cheuvreux

Enskilda Securities

Evli Pankki

FIM Pankkiiriliike

Gyllenberg Asset Management

Handelsbanken Markets

Mandatum Stockbrokers

Morgan Stanley Investment Management Limited

Nordea Securities

Opstock Investointipankki





Kiinteistösjointus Oyj Citycon
Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki
puhelin (09) 680 3670, faksi (09) 680 36 788, www.citycon.fi