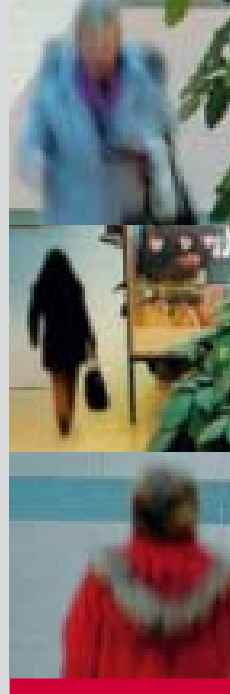


# CITYCON

vuosikertomus 2002





## SISÄLLYSLUETTELO ■

<i>Citycon lyhyesti</i>	1
<i>Cityconin liiketoiminnan kuvaus</i>	2
<i>Toimitusjohtajan katsaus</i>	4
<i>Toimintaympäristön kuvaus</i>	6
<i>Kiinteistöomaisuuden yhteenveto</i>	8
<i>Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä</i>	10
<i>Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä</i>	14
<i>Retail Park-liiketoimintaryhmä</i>	18
<i>Henkilöstö</i>	20
<i>Talous ja rahoitus</i>	22
<i>Corporate Governance</i>	24
<i>Tietoja osakkeenomistajille</i>	28

# CITYCON OYJ

## *Kehittyvä liiketilaosaaja*

- Citycon on pörssinoteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka on erikoistunut vähittäiskaupan liiketiloihin.
- Yhtiö vuokraa, hallinnoi, johtaa ja jalostaa kiinteistöomaisuuttaan aktiivisesti.
- Yhtiön kiinteistöomaisuuden alueelliset painopisteet ovat Helsingin seutu ja muut Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungit, kuten Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Pori, Kuopio ja Jyväskylä.
- Cityconin asiakkaina ovat liiketiloja tarvitsevat vähittäis- ja päivittäistavarakaupan yritykset, kauppaketjut ja yksityiset yrittäjät.
- Yhtiö panostaa uusien vähittäiskaupan liikekeskusten, Retail Parkien, kehittämiseen ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.
- Vuosi 2002 oli Cityconille menestyksenkäs. Yhtiön kannattavuus parani ja tulos kehittyi myönteisesti.

### ■ Avainluvut

	2002	2001
Liikevaihto, Me	79,4	77,7
Liikevaihto, kasvu %	2,2	2,2
Liikevoitto, Me	43,9	44,9
% liikevaihdosta	55,3	57,8
Tulos ennen satunnaisia ja veroja, Me	19,2	17,6
Henkilöstö katsauskauden lopussa	33	29
Tulos/osake, euroa	0,14	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	1,96	1,91
P/E-luku	8	8
Osinko/osake, euroa	0,09*	0,08
Oman pääoman tuotto, %	4,8	4,5
Oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta, %	7,1	6,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,1
Omavaraisuusaste, %	39,1	38,2
Omavaraisuusaste kun pääomalaina on käsitelty osana omaa pääomaa, %	48,4	47,3
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,6	8,3
Liiketilojen taloudellinen käyttöaste, %	98	98
* hallituksen esitys		



***Laadukas  
tilatarjonta ja  
hyvin johdetut kohteet  
houkuttelevat asiakkaita.***

## ELINVOIMAISET

Citycon keskittyy vähittäis-  
kaupan eri toimialojen palve-  
lemiseen. Yhtiö vuokraa liiketiloja vähit-  
täis- ja päivittäistavarakaupan yrityksille,  
kauppaketjuille, tavarataloille ja yksi-  
tyisille yrittäjille Suomen suurimmissa  
kaupungeissa.

Citycon on mukana luomassa edel-  
lytyksiä asiakkaan liiketoiminnan kehittä-  
miselle. Citycon on asiakkailleen  
vähittäiskaupan asiantuntija ja kumppa-  
ni, joka panostaa asiakastarpeiden  
jatkuvaan kartoittamiseen ja markkina-  
tilanteen tiiviiseen seuraamiseen. Yhtiön  
vahva liiketilaosaaminen, kohteiden  
jatkuva kehittäminen ja kattava kiinteis-  
töomaisuus mahdollistavat pitkäaikais-  
ten asiakassuhteiden muodostamisen  
ja suurtenkin kauppaketjujen tehokkaan  
palvelemisen.

### ASIAKASLÄHTÖINEN TAPA TOIMIA

Cityconilla on noin 700 asiakasta ja  
1 150 vuokrasopimusta. Cityconin  
tehtävänä on tyydyttää asiakkaiden  
tila- ja palvelutarpeet joustavasti ja  
tehokkaasti. Asiakkaan kokema lisäarvo  
muodostuu erityisesti Cityconin markki-  
na- ja liiketilaosaamisesta ja korkea-  
tasoisista ja kehittyvistä palveluista.  
Yhtiö on myös tunnettu kohteidensa

# LIIKEPAIKAT, *laadukas palvelu*

onnistuneesta ja asiakaslähtöisestä jalostamisesta sekä uusien vähittäiskaupan liiketilaratkaisujen kehittämisestä.

Cityconin asiantuntemus perustuu kokemukseen ja asiakassuhteiden aktiiviseen hoitoon. Yhtiön merkittävin asiakas on päivittäistavara kauppaan ja tavaratalokauppaan keskittyvä Kesko, jonka osuus Cityconin bruttovuokratuotoista on noin 60 prosenttia. Käyttö-tavara kauppan asiakkaita ovat muun muassa H&M, Lindex ja Tiimari. Cityconin asiakkaina on myös lukuisia pankki- ja vakuutusalan yhtiöitä kuten Nordea ja Sampo.

## ELINVOIMAISET LIIKEPAIKAT

Cityconin toiminta keskittyy Helsingin seudulle ja muihin Suomen yli 50 000 asukkaan kaupunkiin. Citycon omistaa 13 vähittäiskauppaan erikoistunutta kauppakeskusta ja 139 markettia tai myymäläkiinteistöä, jotka sijaitsevat hyvillä liikepaikoilla alueellisten keskusten ytimessä.

Cityconilla on kauppakeskusten omistajana ainutlaatuinen asema suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla. Yhtiö pystyy kehittämään tehokkaasti kauppakeskusten liiketoimintoja ja vahvistamaan niiden asemaa markkinoilla.

Samalla Cityconiin keskittyy alan erityisosaamista, jota se voi hyödyntää uusien kohteiden johtamisessa ja jalostamisessa.

Laadukas tilatarjonta ja hyvin johdetut kohteet houkuttelevat asiakkaita. Cityconin kiinteistökannasta noin 98 prosenttia on tälläkin hetkellä vuokrattuna.

## LAADUKAS JA KEHITTYVÄ PALVELU

Citycon keskittyy kiinteistöliiketoiminnan harjoittamiseen ja jalostaa kiinteistöomaisuuttaan asiakastarpeiden mukaan. Lisäksi Citycon suunnittelee ja kehittää uudenlaisia liikekeskuksia, Retail Parkeja, vähittäiskaupan suuryksiköiden tarpeisiin. Yhtiön operatiivinen toiminta on jaettu kolmeen liiketoimintaryhmään.

Kolmen liiketoimintaryhmänsä kautta Citycon pystyy palvelemaan vähittäiskaupan eri toimialoja kattavasti ja asiakkaiden erityistarpeiden ja odotusten mukaisesti. Toiminnan tavoitteena on asiakasviihtyvyyden ja pitkäaikaisten kumppanuuksien muodostaminen. Joustava liiketoimintarakenne, joka elää asiakkaan tarpeiden mukaan, mahdollistaa tuloksekkaan yhteistyön ja Cityconin liiketoiminnan jatkuvan kehityksen.

## SELKEÄT TAVOITTEET OHJAAVAT TOIMINTAA

Citycon haluaa olla tunnettu tuottavasta kiinteistöomaisuudestaan ja tulosten-tekokyvystään, korkeatasoisista palveluistaan sekä taidostaan jalostaa ja kehittää vähittäiskaupan liiketilaratkaisuja.

Kaikessa toiminnassaan Citycon pyrkii yhtiön arvon ja osaamisen kasvatamiseen sekä vahvaan kumppanuuteen perustuvien asiakassuhteiden muodostamiseen. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimialoja tarjoamalla alan parasta asiantuntemusta. Lisäksi Cityconin tavoitteena on hyödyntää yhtiön vahvaa osaamista uusien kohteiden ja palveluratkaisujen kehittämiseksi.

Citycon haluaa profiloitua kehittyväksi ja kannattavaksi kasvavaksi yhtiöksi. Samalla yhtiön tavoitteena on säilyttää vahva ja kilpailukykyinen osingonmaksukyky. Citycon tavoittelee kannattavaa kasvua kiinteistöomaisuuttaan kehittämällä ja toimintojaan tehostamalla. Yhtiön kyky kehittää ja jalostaa vähittäiskaupan liiketila- ja palveluratkaisuja avaa uusia kasvumahdollisuuksia ja lisää yhtiön kiinnostavuutta sijoituskohteena.



***Uusi toimintarakenteemme  
tarjoaa hyvän lähtökohdan  
entistä tiiviimmälle  
asiakasyhteistyölle.***

## HYVÄ KYSYNTÄ JA

■ Vuosi 2002 loi vankan pohjan Cityconin kasvulle ja kehitykselle. Keskityimme ydinliiketoimintamme terävöittämiseen, toimintarakenteemme uudistamiseen ja lupaavien kehityshankkeiden suunnitteluun. Vahvistimme asemaamme Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösiirtoyhtiönä ja lähdimme muokkaamaan toimintaamme entistä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi. Samalla paransimme liiketoimintamme taloudellista tulosta.

Vuonna 2002 Cityconin kannattavuus parani ja yhtiön tuloskehitys jatkui nousujohteisena. Tulosta paransivat muun muassa uudistetun kauppakeskus IsoKarhun avautuminen Porissa loppusyksyllä 2001, aktiivinen vuokraus-toiminta ja toimialan suotuisa markkina-kehitys.

Talouden yleisestä hiljennemisestä huolimatta vähittäiskaupan liiketilojen kysyntä on säilynyt hyvänä Suomen suurimmilla paikkakunnilla. Kysyntää ylläpitää kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa, minkä seurauksena vähittäiskaupan kasvu ja kehitys on ollut myönteistä. Odotamme tämän kehityksen jatkuvan myös vuonna 2003.

Kulunut syyskuu oli Cityconin kannalta poikkeuksellinen, sillä sitä leimasivat Myyrmannin traagiset tapahtumat ja niiden seuraamukset. Onnettomuus järkytti kaikkia suomalaisia ja sai meidät pohtimaan omistamiemme kohteiden turvallisuuskysymyksiä yhä tarkemmin.

## VAHVA TALOUS *takaavat kasvun ja kehityksen*

### KASVUA JA KEHITYSTÄ UUSILLA HANKKEILLA

Vuoden 2003 alusta alkaen olemme toimineet uudella rakenteella, jossa kiinteistöliiketoiminta on jaettu kiinteistötyyppien ja asiakastarpeiden mukaan kolmeen liiketoimintaryhmään. Kauppakeskus-ryhmän tehtävänä on terävöittää kauppakeskustemme toiminnan johtamista entisestään ja parantaa omistamimme keskusten markkina-asemaa. Marketit ja myymälät -ryhmä puolestaan hallinnoi ja kehittää kohteitamme asiakaslähtöisesti vähittäiskaupan uusimpien vaatimusten mukaisiksi.

Cityconin tulevaisuuden kasvumahdollisuudet rakentuvat pitkälti Retail Park-ryhmässä, jossa luodaan yhtiölle uutta liiketoimintaa. Tarkoituksenamme on rakentaa uudenlaisia vähittäiskaupan liikekeskuksia, jotka ovat suurmyymälöistä muodostuvia kaupan keskittyviä kaupunkien ydinkeskustojen ulkopuolella. Keskusten suunnittelussa, rakentamisessa ja hallinnoinnissa hyödynnämme meille kertynyttä vahvaa asiantuntemusta ja kokemusta menestyvien kohteiden johtamisesta. Valmistuessaan Retail Parkit vahvistavat Cityconin tilatarjontaa ja monipuolistavat kiinteistöomaisuuttamme sekä asiakaskantaamme.

### ASIAKASLÄHTÖISELLÄ TOIMINTAMALLILLA TULOKSIA

Uusi toimintarakenteemme tarjoaa hyvän lähtökohdan entistä tiiviimmälle asiakas-

yhteistyölle. Samalla se parantaa palveluvalmiuttamme ja reagoitakykyämme markkinoilla tapahtuviin muutoksiin. Meillä on nyt aiempaa paremmat edellytykset ylläpitää alan parasta asiantuntemusta ja käyttää sitä asiakkaittemme liiketoiminnan edistämiseksi. Cityconin hyvä ja kokenut henkilöstö varmistavat menestymisemme markkinoilla ja pitävät yhtiön alan kehityksen kärjessä.

Uskomme, että toimialan keskittyminen jatkuu. Suurten ostos- ja liikekeskusten omistus ja johtaminen keskittyvät tulevaisuudessa yhä selvemmin alan parhaille osaajille. Haluamme jatkossakin olla tunnettu osaamisestamme ja onnistumisestamme vähittäiskaupan liiketilöiden omistamisessa ja johtamisessa. Panostamme paitsi uudenlaisten keskusten rakentamiseen, myös omistamimme kauppakeskusten ja markettien jatkuvaan kehitykseen.

Vuoden 2002 aikana aloitimme Vantaan Myyrmannin, Porin IsoKarhun ja Espoon Lippulaivan sekä Ulappatorin kauppakeskusten laajentamisen suunnittelun. Laajennushankkeilla pyritään parantamaan keskusten kaupallista asemaa ja kilpailukykyä sekä kehittämään asiakkaillemme tarjottavia palveluja. Samalla lisätään myös Cityconin liikevaihtoa ja vuokratuottoja.

Kohteidemme jatkuvassa kehityksessä meitä auttaa laadukkaan vuokralaiskannan tuoma vakaa kassavirta sekä yhtiön hyvä rahoitustilanne. Allekirjoitimme marraskuussa 2002 sopimuksen lainajärjestelystä, joka mahdollistaa

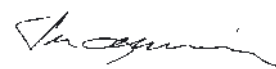
Cityconille vähintään 150 miljoonan euron uusien kiinteistöinvestointien rahoituksen tulevaisuudessa.

### EDESSÄ UUSIA HAASTEITA

Vuoden 2002 aikana tehdyt panostukset näkyvät liiketoiminnassamme kuluva tilikaudesta alkaen ja mahdollistavat uusien lisähyötyjen tuottamisen asiakkaillemme. Haasteenamme on hyödyntää uutta toimintarakennettamme mahdollisimman tehokkaasti liiketoimintamme kehittämisessä. Pyrimme keskittyneen, hyvin koordinoituun ja kustannustehokkaaseen toimintaan muun muassa kauppakeskusten markkinoinnissa, vapaiden liiketilöiden tarjoamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa koko niiden elinkaaren ajalta.

Uudet kehityshankkeemme avaavat liiketoiminnallemme kasvumahdollisuuksia ja lisäävät Cityconin kiinnostavuutta sijoituskohteena. Toimialan mielenkiintoisia näkymiä lisää myös kansainvälisten kiinteistösijoittajien ja palveluyritysten tulo Suomeen.

Vuosi 2002 loi hyvän pohjan tulevaisuudelle. Kiitos menestyksekkäästä vuodesta kuuluu asiakkaillemme, yhteistyökumppaneillemme ja Cityconin henkilöstölle. Tästä on hyvä jatkaa.



Helsingissä 3. maaliskuuta 2003  
Petri Olkinuora  
Citycon Oyj



***Kansainvälisten sijoittajien  
mielenkiinnon uskotaan edistävän  
kotimaisten kiinteistösijoitus-  
markkinoiden kehitystä.***

## **LIIKETILAMARKKI jatkuu suurimmissa**

Citycon toimii suomalaisilla liikekiinteistömarkkinoilla, joiden kehitys ja näkymät ovat viime vuosina olleet myönteiset. Vuonna 2002 liike-tilojen kysyntä jatkui edelleen vilkkaana Helsingin seudulla<sup>1</sup> ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Liiketilojen vuokratasot säilyivät alueellisissa keskuksissa edellisvuoden hyvällä tasolla ja tyhjien liiketilojen määrä pysyi alhaisena. Esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa liike-tilojen vajaakäyttöasteet ovat pysyneet jo usean vuoden alhaisella alle kahden prosentin tasolla.<sup>2</sup>

Toimistotilamarkkinoilla ei tapahtunut piristymistä eikä vuokratasoissa tapahtunut nousua. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet pysyivät edelleen selvästi liikeiloja korkeammalla tasolla.

Liiketilojen uudisrakentaminen jatkui vilkkaana etenkin Helsingin seudulla. Useita suuria liikerakennushankkeita käynnistettiin ja uusia tai uudistettuja liikekeskuksia avautui eri puolilla Suomea. Liiketilojen uudisrakentaminen ei kuitenkaan yltänyt enää vuoden 2001 tasolle. Toimistorakentaminen jatkui edelleen hyvin vähäisenä.

### **KULUTTAJIEN LUOTTAMUS YLLÄPITÄÄ KYSYNTÄÄ**

Talouden yleisestä epävarmuudesta huolimatta kuluttajien luottamus omaan talouteensa säilyi koko vuoden 2002 korkeana.<sup>3</sup> Yksityinen kulutuskysyntä on säilynyt hyvällä tasolla, minkä vuoksi yleisen talouskehityksen hidastuminen ei ole viime vuosien aikana heijastunut negatiivisesti vähittäiskaupan kehitykseen. Matala ja edelleen laskusuuntainen korkotasoa ylläpitää osaltaan yksityisen kulutuksen kasvua.

Vuonna 2002 päivittäistavarakauppan vähittäismyynti kasvoi 4,2 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myynti



# NOIDEN SUOTUISA KEHITYS

## kaupungeissa

kasvoi keskimääräistä paremmin etenkin suurissa supermarketeissa (4,4 %), hypermarketeissa (6,6 %) ja tavara-taloissa (7,2 %). Myös kauppojen vapaa- suntuaitaukioloa hyödyntäneet alle 400 m<sup>2</sup> valintamyymälät menestyivät hyvin. Niissä myynnin kasvu oli 2,5 prosentin luokkaa.<sup>4</sup>

### VAHVA KYSYNTÄ LUO UUSIA TILATARPEITA

Vähittäiskaupan myönteisen kehityksen odotetaan jatkuvan myös vuonna 2003. Tilastokeskuksen tammikuussa 2003 julkistetun kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien luottamus omaan talouteensa on maailmantalouden epävarmuustekijöiden lisääntymisestä huolimatta kasvanut entisestään viime kuukausien aikana.

Vahva kulutuskysyntä ylläpitää vähittäiskaupan kasvua, mikä luo jatkuvasti uusia tilatarpeita. Suurten markettien, tavaratalojen ja kauppakeskusten suosio on edelleen kasvussa ja uusille kaupan suuryksiköille riittää kysyntää. Kohteiden

jalostamiselle ja asiakkaiden tilatarpeita vastaavalle laajentamiselle on yhä kasvava tarve.

### KANSAINVÄLISTYMINEN JATKUU

Suomalaisten kiinteistömarkkinoiden positiivinen kehitys, Suomen talouden muuta Eurooppaa nopeampi kasvu ja kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa ovat herättäneet kasvavaa kiinnostusta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan myös alan kansainvälisten toimijoiden keskuudessa. Suuret kansainväliset sijoittajat hakevat hyvin tuottavia kohteita ja alueellista hajautushyötyä sijoitussalkkuunsa myös Suomen kiinteistömarkkinoilta. Lisäksi monet suomalaiset yritykset ovat valmiita luopumaan kiinteistöomistuksistaan, mikä lisää kotimaisten kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuutta myös kansainvälisesti.

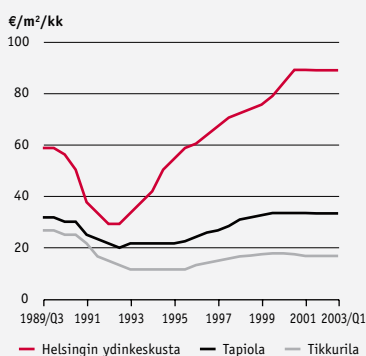
Vuonna 2002 kehitys näkyi sekä ulkomaisten ammattimaisten sijoittajien ja rahoittajien että kansainvälisten kaup-

paketijujen rantautumisena Suomeen. Useat uudet päivittäis- ja vähittäistavara-kaupan ketjut käynnistivät Suomessa toimintansa ja jo pitempään täällä toimineet ulkomaiset ketjut vahvistivat otetaan suomalaisista markkinoista kasvatamalla myymälöidensä määrää. Tämä heijastui liiketilojen kysyntään erityisesti kaupunkien keskustoissa.

Suomalaisilla kiinteistöalan palvelumarkkinoilla kansainvälistyminen jatkuu ja alalla solmittiin useita uusia kansainvälisiä yhteistyöhankkeita, alliansseja ja yrityskauppoja. Ulkomaisten sijoittajien ja rahoittajien tulo Suomen markkinoille vahvistui ja kansainväliset tahot olivat mukana vuoden merkittävimmissä kiinteistökaupoissa ja -investoinneissa. Vastaavan kehityksen odotetaan jatkuvan ja jopa vahvistuvan lähivuosina. Kansainvälisten sijoittajien osoittaman mielenkiinnon uskotaan edistävän kotimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kehitystä ja viestivän vahvaa uskoa Suomen kiinteistömarkkinoihin ja niiden kehitysnäkyymiin.

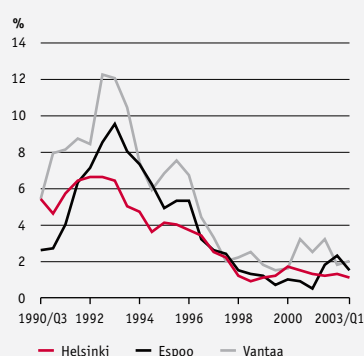
1) LÄHDE: Kiinteistötalouden instituutti, KTI 2) LÄHDE: Catella 3) LÄHDE: Tilastokeskus 4) LÄHDE: Päivittäistavara-kauppa ry

### Liiketilojen vuokratasot pääkaupunkiseudulla<sup>5</sup>



5) LÄHDE: Catella

### Liiketilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla<sup>5</sup>



### Kuluttajien luottamusindikaattori<sup>6</sup>



6) LÄHDE: Tilastokeskus / Euroopan komissio

# ERIKOISTUMINEN *osaaminen tehokk*

## ■ Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2002

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	161 023	284 825	445 848
Tuotot, Me	35,9	37,8	73,7
Kulut, Me	8,2	9,3	17,5
Nettovuokratuotot, Me	27,7	28,5	56,2
Keskimääräinen kiinteistökannan arvo, Me	340,0	313,0	653,0
Nettovuokratuotto, %	8,15	9,10	8,61

Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita. Kiinteistökannan arvona on käytetty vuoden keskimääräistä kiinteistökannan arvoa.

## ■ Kiinteistöomaisuus alueittain 2002, milj. euroa

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Helsingin seutu	210,4	133,1	343,5
Muut suuret, yli 50 000 asukkaan kaupungit	114,8	67,1	181,9
Muu Suomi	14,7	109,2	123,8
Yhteensä	339,8	309,4	649,2

Erittelyn pohjana 31.12.2002 kiinteistökannan kirjanpitoarvot.

## ■ Vuokrasopimusten kesto vuonna 2002

	Alle 1 vuosi	1-3 vuotta	3-5 vuotta	5-10 vuotta	yli 10 vuotta	Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto *
Kauppakeskukset	31 %	16 %	17 %	35 %	0 %	3,4 vuotta
Marketit ja myymälät	23 %	15 %	8 %	36 %	18 %	4,8 vuotta
Kaikki yhteensä	27 %	16 %	13 %	36 %	9 %	4,1 vuotta

\* Painotettu bruttovuokratuotoilla

Vuoden 2002 lopussa Citycon omisti 152 kohdetta Suomen suurimmissa kaupungeissa. Yhtiön kiinteistöomaisuuden alueelliset painopisteet ovat Helsingin seutu ja muut Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungit, kuten Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä ja Pori. Cityconin kiinteistöomaisuudesta yli puolet sijaitsee Helsingin seudulla ja runsas viidennes muissa alueellisissa keskuksissa.

Citycon on keskittänyt omistuksen vähittäiskaupan liiketiloihin, joiden osuus yhtiön kiinteistöomaisuudesta on noin 98 prosenttia. Kiinteistöomaisuuden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 649,2 miljoonaa euroa ja keskimääräinen nettotuottoaste 8,6 prosenttia. Yhtiön omistamat 13 kauppakeskusta ja 15 suurinta markettia muodostavat yli 75 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.

Vuonna 2002 kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotot olivat 56,2 miljoonaa euroa. Nettovuokratuotoista 54,5 prosenttia muodostui Helsingin seudun kohteista ja 27,1 prosenttia muiden suurimpien kaupunkien kohteista. Cityconin vuokratuotoista laskettu liiketilojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 prosenttia.

## VÄHITTÄISKAUPAN TILATARJOAJA

Cityconin strategian mukainen erikoistuminen ohjaa kiinteistöliiketoiminnan kehitystä. Yhtiö pyrkii vahvistamaan asemaansa valitsemillaan alueellisilla painopistealueilla ja keskittää liiketoimintansa vähittäiskaupan palvelemiseen. Samalla Citycon myy sellaiset omistamansa kiinteistökohteet, jotka eivät ole ydinliiketoiminnan mukaisia.

Vuoden 2002 aikana Citycon myi suunnitellusti kokonaan 18 kohdetta

**Citycon pyrkii vahvistamaan asemaansa  
valitsemillaan alueellisilla painopiste-  
alueilla ja keskittää liiketoimintansa  
vähittäiskaupan palvelemiseen.**

# LUO LISÄARVOA, uutta

ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa. Lisäksi yhtiö lisäsi omistustaan kolmessa kohteessa. Omistusosuuksien kasvattamiseen investoitiin yhteensä 2,8 miljoonaa euroa. Myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kohteista saatiin myyntivoittoa 0,4 miljoonaa euroa.

## PITKÄ VUOKRASOPIMUS-KANTA TUO VAKAUTTA

Citycon vuokraa liiketiloja vähittäis- ja päivittäistavarakaupan yrityksille, kauppaketjuille ja yksityisille yrittäjille. Asiakkaat edustavat kaupan eri toimialoja. Kauppaketjujen osuus vuokratuotoista on noin 80 prosenttia. Merkittävimpänä asiakasryhmänä ovat Keskon eri ketjut, joiden osuus vuokratuotoista on kauppakeskuksissa noin 45 prosenttia ja marketeissa ja myymälöissä noin 80 prosenttia. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat käyttötavarakaupan kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Cityconilla on noin 700 asiakasta, joiden kanssa on solmittu 1 150 vuokrasopimusta. Vuokrat on lähes poikkeuk-

setta sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset ovat eri vaiheissa olevia pitkiä, määräaikaista tai toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, jotka takaavat yhtiölle vakaan kassavirran vuosiksi eteenpäin. Määräaikaista vuokrasopimuksia oli vuoden 2002 lopussa 18,2 prosenttia vuokrasopimuskannasta ja niiden keskimääräinen kesto-aika on 4,2 vuotta.

## ASIAKKAIDEN JA YMPÄRISTÖN EHDOLLA

Cityconin kiinteistöliiketoiminnassa olennaisia seikkoja ovat kohteiden laadun ja asiakastytyvyyden ylläpitäminen, kustannustehokkuus ja ympäristön huomioiminen.

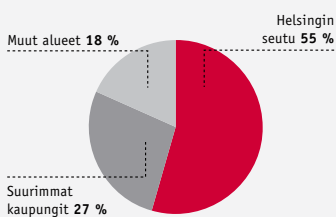
Kustannustehokkuus syntyy liiketoiminnan selkeän erikoistumisen myötä, jolloin Cityconille kerääntynyt vahva liiketilaosaamista voidaan hyödyntää uusien kohteiden kehittämisessä. Suurten ja samantyyppisten liiketilojen hallinnoinnissa saavutetaan kustannussäästöjä ja toiminnan tehostumista, kun muun muassa kiinteistöjen huolto- ja kunnossapito on keskitetysti hoidettu.

Osoituksena ympäristökysymysten merkityksestä liiketoiminnalle Citycon on liittynyt KRESS-energiansäästösopimukseen, jonka tarkoituksena on energiankäytön tehostaminen Cityconin kiinteistöissä. KRESS on Kauppa- ja teollisuusministeriön ja Suomen toimittaja- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n tekemä sopimus, jonka tavoitteena on energian ominaiskulutuksen pienentäminen ja sellaisten toimintamallien käyttöönotto, joiden ansiosta energiatehokkuudesta tulee kiinteistöliiketoiminnan vakiintunut osa.

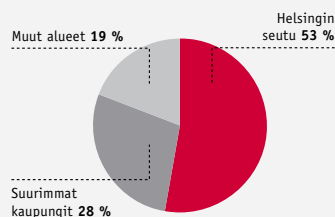
## KOLME LIIKETOIMINTARYHMÄ TUO TEHOKKUUTTA

Cityconin kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan 1.1.2003 alkaen kolmessa tulosvastuullisessa liiketoimintaryhmässä: Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmässä, Marketit ja myymälät-liiketoimintaryhmässä ja Retail Park-liiketoimintaryhmässä. Kolme erilaisiin asiakastarpeisiin ja liiketilatyyppeihin erikoistunutta liiketoimintaryhmää mahdollistavat yhä tehokkaamman ja tarkoin kohdennetun asiakaspalvelun kehittämisen.

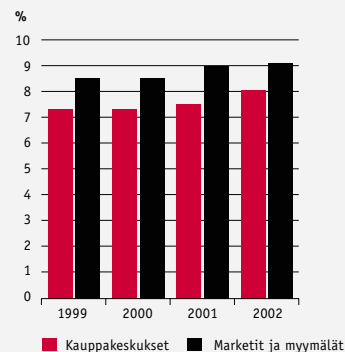
### Nettovuokratuottojen alueellinen jakauma



### Kiinteistökannan alueellinen jakauma



### Nettotuotto-prosentin vuotuinen kehitys





***Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Yhtiön vahvuutena on kauppakeskusjohtaminen ja kohteiden tehokas hallinnointi.***

## LAADUKKAAT KAUP ASIAKKAITA, *kävij*

Cityconin Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä keskittyy kauppakeskusjohtamiseen, vuokralaiskokoontalon aktiiviseen hallintaan ja kohteiden kehittämiseen asiakkaiden ehdoilla. Ryhmä palvelee suuria kaupan ketjuja sekä yksittäisiä erikoistavaraliikkeitä näiden tilatarpeissa. Tilojen houkuttelevuus ja vuokralaiskokoontalo, eli palveluiden ja myytävien tuotteiden toisiaan täydentävä valikoima, ovat kauppakeskusten menestyksen edellytys.

Liiketoimintaryhmä vuokraa ja hallinnoi yhteensä 13 vähittäiskauppaan erikoistunutta kauppakeskusta Helsingin seudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 340 miljoonaa euroa, joka on hieman yli puolet yhtiön koko kiinteistöomaisuudesta.

### **KEHITTYVÄ KOHDEVALIKOIMA**

Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Yhtiön vahvuutena on kauppakeskusjohtaminen ja kohteiden tehokas hallinnointi. Lisäksi yhtiö panostaa kauppakeskustensa jatkuvaan kehittämiseen ja kohdevalikoimansa monipuolistamiseen.

Vuonna 2002 Citycon hankki omistukseensa muun muassa liikehuoneistoja Heikintori Oy:ssä Espoon Tapiolassa. Kauppojen seurauksena Heikintori Oy:stä tuli Cityconin tytäryhtiö, kun Cityconin omistusosuus kasvoi 47,7 prosentista 52,1 prosenttiin.

# PAKESKUKSET VETÄVÄT ämäärät kasvussa

Vuoden 2002 aikana aloitettiin myös Porin IsoKarhun kauppakeskuksen laajennussuunnittelu. Laajennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2003 aikana ja saattaa valmiiksi syksyyn 2004 mennessä. Lisäksi suunnittelutyöt on käynnistetty Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan sekä siihen liittyvän kauppakeskus Ulappatorin laajentumisten osalta.

## VAHVA VUOKRASOPIMUSKANTA

Kauppakeskusten tuotot vastaavat noin 48,7 prosenttia Cityconin bruttovuokratuotoista. Vuoden 2002 päättyessä Cityconin kauppakeskuksissa oli yhteensä 450 vuokralaista, joiden kanssa oli tehty 710 vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 3,4 vuotta. Sopimusten vuokrataso on lähes poikkeuksetta sidottu elinkustannusindeksiin.

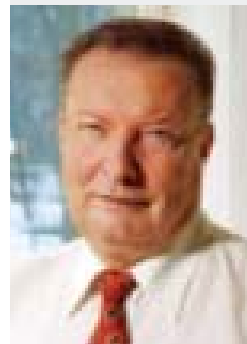
Vuoden 2002 aikana Citycon solmi kauppakeskuksissaan yhteensä 155 vuokrasopimusta, joista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 123 kappaletta. Vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 32 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 19 555 m<sup>2</sup>.

Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Vantaalla HOK Liiketoiminta Oy:n kanssa 3 232 m<sup>2</sup>:n vuokrauksesta Isomyyrin kauppakeskuksessa ja Vantaan kaupungin kanssa noin 1 000 m<sup>2</sup>:n liiketilan vuokrauksesta Myyrmannin kauppakeskuksessa.

Myös Helsingin Lääkärikeskus ja Laboratoriot Oy:n kanssa solmittu noin 1 050 m<sup>2</sup>:n vuokrasopimus Ulappatorin kauppakeskuksessa Espoossa oli yksi merkittävimmistä. Lisäksi muun muassa Aholaidan, Tiimarin, If Vahinkovakuutusyhtiön ja Chandin kanssa solmittiin yli 500 m<sup>2</sup>:n vuokrasopimukset eri kauppakeskuksissa. Kauppakeskusten taloudellinen käyttöaste oli vuoden 2002 lopussa 98,0 prosenttia.

## MONIPUOLINEN ASIAKASRAKENNE

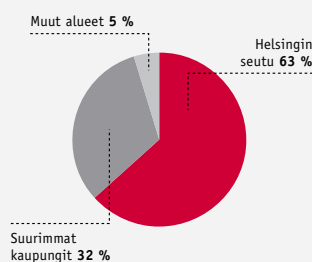
Kauppakeskukset ovat lähinnä erikoistavarakauppaan keskittyneitä vähittäiskaupan keskuksia. Kauppakeskusten suosioon vaikuttaa olennaisesti vuokra-



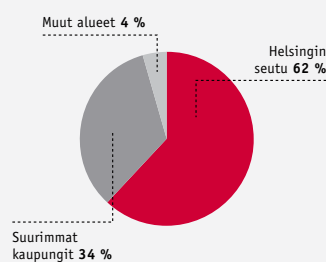
**"** Kauppakeskusten vuokralaiskokoontaminen on monipuolinen, mikä asettaa toiminnallemme ja osaamisellemme haasteita. Asiakkaina on pienyrityksiä, tunnettuja kaupan alan ketjuja sekä suuria ja pieniä vähittäiskaupan yrityksiä eri toimialoilta. Kehitämme palvelutarjontaa jatkuvasti ja pyrimme tarjoamaan asiakkaillemme alan parasta palvelua."

Antti Uski, Cityconin Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän johtaja

### ■ Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen Kauppakeskukset-ryhmässä



### ■ Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen Kauppakeskukset-ryhmässä



**"**Cityconin vahvuutena on osaava ja motivoitunut henkilöstö, joka kykenee tiiviiseen yhteistyöhön asiakkaiden, yrittäjähdistysten, arkkitehtien, rakennuttajien sekä kiinteistö- ja rakennusalan liittojen kanssa. Käytämme omaa osaamistamme vuokralaistemme viihtyvyyden varmistamiseen ja kauppakeskusten jatkuvaan kehittämiseen."

Antti Uski, Cityconin  
Kauppakeskukset-liike-  
toimintaryhmän johtaja

laiskokoonpano, jonka on kyettävä vastaamaan kauppakeskuksessa asioiden moninaiisiin tarpeisiin. Kohteissa myytävien tuotteiden ja palveluiden on täydennettävä toisiaan. Lisäksi jokaisessa kohteessa on oltava vahva ja vetovoimainen ns. ankkuriliike, joka houkuttelee asiakkaita kohteeseen kerta toisensa jälkeen.

Kauppakeskusten vuokralaisrakente on monipuolinen, ja se muodostuu tunnetuista kaupan ketjuista, tavarataloista, supermarketista ja erikoisliikkeistä. Cityconin suurimmat asiakkaat kauppakeskuksissa ovat Kesko, Lindex ja S-ryhmä.

#### TEHOKAS HALLINNOINTI

Jokaisella kauppakeskuksella on kiinteistön hallinnoinnista ja kehittämisestä vastaava kauppakeskusjohtaja. Lisäksi kohteilla on niiden koosta riippuen myös nimetty operatiivista toimintaa hoitava kiinteistöpäällikkö ja kiinteistösihteeri.

Kauppakeskusten markkinointia koordinoi Cityconin markkinointipäällikkö, jonka tehtävänä on kohteiden tunnettuuden ja näkyvyyden varmistaminen. Suurimmilla kohteilla on myös oma markkinointipäällikkö, joka vastaa oman kohteensa markkinoinnin erityistarpeista.

Kohteiden keskitetyllä hallinnoinnilla Citycon varmistaa kustannustehokkaan toiminnan, osaamisen vahvistamisen ja hallinnointiprosessien jatkuvan kehittymisen. Parhaan lopputuloksen takaamiseksi Cityconin henkilöstö tekee tiivistä yhteistyötä asiakkaiden ja yrittäjähdistysten kanssa. Oman organisaation ulkopuolelta ostettavia palveluita ovat kohteiden tekninen ylläpito, siivous- ja vartiointipalvelut sekä muutos- ja ylläpitotöiden urakointi.

Myrmanin tapahtumien johdosta kauppakeskusten turvallisuuskysymykset ovat nousseet yhä vahvemmin esille. Citycon on panostanut jo usean vuoden ajan kauppakeskusten turvallisuuden kehittämiseen.

#### ■ Cityconin kauppakeskukset 31.12.2002

Kauppakeskus	Paikkakunta	Liiketilapinta-ala, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus liiketiloista, %
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
IsoKarhu	Pori	8 883	100 %
Espoonatori	Espoo	6 328	100 %
Galleria	Oulu	3 040	100 %
IsoKristiina	Lappeenranta	8 880	93 %
Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84 %
Isomyyri	Vantaa	11 928	84 %
Trio	Lahti	22 734	76 %
Myrmanin	Vantaa	32 112	72 %
Heikintori	Espoo	7 050	62 %
Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44 %
Koskikeskus	Tampere	36 068	21 %

Lakisäätöiset turvallisuussuunnitelmat muokataan selkeiksi käytännön tasolla toimiviksi ohjeiksi vuokralaisille, vartijoille ja kiinteistöhuollolle. Erityisen tärkeää on myös teknisten turvallisuusjärjestelmien kattava ennakkuhoolto.

### **KAUPPAKESKUKSET KEHITYKSEN KÄRJESSÄ**

Suomalaisten ostotottumusten kehitys on suosinut kauppakeskuksia. Erikoistavarakauppa on keskittymässä yhä vahvemmin kaupunkien keskustan vilkkaimmille liikepaikoille, kauppakeskuksiin ja keskustan ulkopuolisiin päivittäistavara-kauppaan keskittyviin marketteihin. Kauppakeskusten osuus vähittäis- ja käyttötavara-kaupasta on jatkuvassa kasvussa.

Kauppakeskusten kävijämäärien kasvu on johtamassa myös uusien kiinteistöliiketoiminnan palvelumallien kehittämiseen. Informaatio- ja viestintä-tekniologiaa hyödynnetään jatkossa yhä monipuolisemmin esimerkiksi kauppakeskusten markkinoinnin välineenä ja lisämyynnin aikaansaamisessa.

Citycon osallistuu Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n eProM -kehityshankkeeseen, jonka tavoitteena on tutkia mobiilien mediapalvelujen ja niihin perustuvan uuden kiinteistöliiketoimintamallin kehittämisellä. Osallistamalla uuden kiinteistöliiketoiminnan ideointiin ja kehittelyyn Citycon tutkii myös uudenlaisten täsmämarkkinointipalvelujen soveltuvuutta kauppakeskusten käyttöön. Ajatuksena on monipuolistaa Cityconin palvelutarjontaa sekä tehostaa kysynnän ja tarjonnan kohtaamista yhtiön kauppakeskuksissa.



***Kauppakeskusten kävijämäärien kasvu on johtamassa myös uusien kiinteistöliiketoiminnan palvelumallien kehittämiseen.***



***Cityconin market- ja myymälä-  
kiinteistöt soveltuvat erityisesti  
päivittäistavara- ja erikoistavara-  
kauppojen liiketiloiksi.***

## **LIIKETILOJA *päivi***

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä keskittyy lähinnä päivittäistavara-kaupan ketjujen palvelamiseen sekä kohteiden vuokraus- ja kehitystoimintaan. Lisäksi liiketoimintaryhmä vastaa kohteiden hallinnoinnista, ylläpitotoiminnan johtamisesta sekä kohteiden huollosta ja isännöinnistä vastaavien yhteistyökumppaneiden ohjeistamisesta.

Liiketoimintaryhmä vuokraa ja hallinnoi yhteensä 139 kohdetta, jotka ovat tyypillisesti yhden vuokralaisen käytössä olevia tavarataloja, supermarketteja, liikehuoneistoja ja -rakennuksia. Kohteet sijaitsevat pääosin keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa tai ovat osa lähiöiden palveluverkkoa. Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 310 miljoonaa euroa, joka on noin 48 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta.

### **KOhteita vilkkailla liikepaikoilla**

Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluva kiinteistöomaisuus on jaettu kolmeen osaan. Marketteihin kuuluu 15 suurinta tavarataloa sekä hyper- ja supermarketteja. Myymäläkiinteistöihin kuuluu 87 kohdetta, jotka ovat Cityconin maantieteellisillä painopistealueilla sijaitsevia marketteja, liikehuoneistoja tai -rakennuksia. Edellisten lisäksi Cityconilla on muita kohteita, jotka eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan joko tilatyypinsä tai sijaintinsa vuoksi. Vuoden 2002 lopussa Cityconin kiinteistöomaisuudesta noin 5,3 prosenttia koostui ydinliike-



## ttäistavarakaupan ketjuille

toimintaan kuulumattomista kohteista.

Marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöomaisuudesta 43,0 prosenttia si-  
jaisi vuoden 2002 lopussa Helsingin  
seudulla, 21,7 prosenttia muissa  
Suomen suurimmissa kaupungeissa ja  
35,3 prosenttia muilla alueilla. Kuluneen  
vuoden aikana Citycon hankki osuuksia  
kahdesta market- ja myymäläkohteesta.  
Yhtiö myi suunnitellusti 18 kohdetta ja  
vähensi omistustaan kahdessa kohteessa.  
Myytyjen kohteiden kauppahinta oli  
yhteensä 6,4 miljoonaa euroa ja myynti-  
voitto 0,4 miljoonaa euroa.

### VAKAA VUOKRA- SOPIMUSKANTA

Viidentoista suurimman marketin vuokra-  
tuotot edustavat noin 57,5 prosenttia  
Cityconin market- ja myymäläkohteiden  
yhteenlasketuista vuokratuotoista. Tuotot  
ovat erittäin vakaita, sillä kohteiden sopi-  
mukset ovat pitkäkestoisia. Sopimusten  
keskimääräinen kesto-aika on näissä noin  
6,5 vuotta. Suurimmista marketeista  
saatavan vuokratuoton riski on siten  
matala ja ne toimivat Cityconin kassa-  
virran vakauttajina.

Muissa marketeissa ja myymälöissä  
vuokrasopimusten keskimääräinen kes-  
toaika oli 2,6 vuotta. Sopimusten vuokra-  
taso on lähes poikkeuksetta sidottu elin-  
kustannusindeksiin.

Vuoden 2002 aikana Citycon solmi  
yhteensä 83 uutta vuokrasopimusta  
market- ja myymäläkiinteistöissään.  
Näistä uusien asiakkaiden kanssa  
tehtyjä sopimuksia oli 53 kappaletta.

Vanhojen vuokralaisten kanssa solmittu-  
ja korvaavia sopimuksia oli 30 kapp-  
letta. Solmittujen vuokrasopimusten  
yhteenlaskettu pinta-ala oli 34 095 m<sup>2</sup>.

Merkittävimmät uudet sopimukset  
neuvoteltiin Keskon kanssa 11 200 m<sup>2</sup>:n  
vuokrauksesta Vantaalla ja Schenkerin  
kanssa 2 789 m<sup>2</sup>:n vuokrauksesta  
Seinäjoella. Lisäksi muun muassa A-  
Logistiikan, Tarjoustalon, Olvin ja Donen  
kanssa solmittiin suurten yksittäisten  
kohteiden vuokrasopimukset. Market- ja  
myymäläkiinteistöjen taloudellinen käyt-  
töaste oli vuoden 2002 lopussa 97,7  
prosenttia.

### ASIAKKAINA KAUPAN KETJUJA

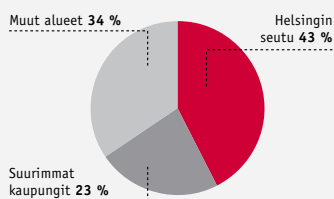
Cityconin market- ja myymäläkiinteistöt  
soveltuvat erityisesti päivittäistavara- ja  
erikoistavarakauppojen liiketiloiksi. Yhtiön  
suurimpia asiakkaita ovat Keskon eri



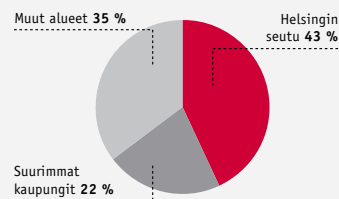
**"A**siakaslähtöinen toiminta ja palvelujen kehittäminen on meille tärkeää. Olemme jatkuvassa yhteydessä merkittävimpiin asiakkaisiimme ja pyrimme ymmärtämään heidän liiketoimintansa erityispiirteitä yhä paremmin. Tavoitteenamme on alan asiantuntevin ja paras palvelu. Kaikki asiakkaamme toimivat samalla vähittäiskaupan sektorilla, mikä mahdollistaa toimintatapojemme jatkuvan kehittämisen asiakkaiden tarpeita vastaavaksi."

Jyrki Karjalainen, Cityconin  
Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän johtaja

#### ■ Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen Marketit ja myymälät -ryhmässä



#### ■ Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen Marketit ja myymälät -ryhmässä



**"V**uonna 2003 Marketit- ja myymälät -liiketoimintaryhmän tärkeimpänä haasteena on kohteidemme ylläpidon ja siitä aiheutuvien kustannusten pitkän aikavälin suunnittelu. Meillä on kattava, selkeä ja riittävän erikoistunut kiinteistöomaisuus ja henkilökuntamme osaaminen on alansa huipputa. Hyödynnämme näitä vahvuuksia toiminnan organisoinnissa, ylläpito- ja huoltotoiminnassa sekä tulevien tarpeiden ennakoinnissa kohde kohteelta. Tunnettu kohteidemme tuotot, kulut ja tulossa olevat korjaustarpeet, jolloin kiinteistöjen hallinnointi on tehokasta ja ennakoivaa."

Jyrki Karjalainen, Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän johtaja

#### ■ Cityconin 15 suurinta markettia 31.12.2002

Kohteen kutsunanimi	Paikkakunta	Liiketilapinta-ala, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus liikealasta, %
Mankkaan Supermarket	Espoo	11 455	100 %
Anttila	Kuopio	11 125	100 %
Citymarket	Pori	10 362	100 %
Citymarket	Savonlinna	10 300	100 %
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100 %
Paavolan Citymarket	Lahti	8 600	100 %
Citymarket	Varkaus	7 960	100 %
Citymarket	Porvoo	7 900	100 %
Länsikeskus	Espoo	6 924	100 %
Foorumi	Riihimäki	5 822	100 %
Anttila	Pori	5 200	100 %
Kirkkonummen Supermarket	Kirkkonummi	5 000	100 %
Valkeakosken Supermarket	Valkeakoski	4 006	100 %
Linjurin kauppakeskus (Plaza)	Salo	9 900	95 %
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	11 804	37 %

ketjut. Näiden osuus markettien ja myymälöiden vuokratuotoista on noin 80 prosenttia. Yhteensä 61 market- tai myymäläkohdetta on pääosin Keskon eri ketjujen, supermarkettien ja tavaratalojen käytössä. Muita markettien ja myymälöiden vuokralaisia ovat muun muassa S-ryhmä, Nordea Pankki Suomi, Huoneistokeskus ja Suomalainen Kirjakauppa.

Suuret ja maanlaajuiset päivittäistavarakaupan ketjut viihtyvät Cityconin kiinteistöissä, sillä yhtiö tarjoaa niille hyvän asiakasvirran mahdollistavat liike-

paikat, monipuolisen ja kehittyvän palvelutason sekä riittävän kattavan liiketilavaliokunnan Suomen suurimmissa kaupungeissa.

#### HAASTEENA KUSTANNUS-TEHOKAS YLLÄPITO

Marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöliiketoiminnassa painottuvat kohteiden ylläpidon ja huoltotoimenpiteiden suunnittelu, näihin liittyvien palveluiden kustannustehokas ostaminen sekä

kohteiden hallinnointiin ja myytäviin kohteisiin liittyvä päätöksenteko. Toiminnan koordinoinnista vastaa liiketoimintaryhmän johtaja, jonka apuna toimivat kiinteistöpäälliköt ja vuokrauspäällikkö.

Marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöt ovat tyypillisesti yksittäisiä kohteita eri puolilla Suomea. Yhdistävinä tekijöinä toimivat kohteiden tilatyyppi, vuokralaisen toimiala ja kohteiden ylläpitoon liittyvät samankaltaiset perustoimenpiteet. Laajan kiinteistöomaisuuden hallinnoijana Citycon pystyy hyödyn-

#### ■ Vuokrasopimusten kesto vuonna 2002

	Alle 1 vuosi	1-3 vuotta	3-5 vuotta	5-10 vuotta	yli 10 vuotta	Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto *
Marketit ja myymälät, yhteensä	23 %	15 %	8 %	36 %	18 %	4,8 vuotta
Marketit	6 %	12 %	8 %	43 %	32 %	6,5 vuotta
Myymälät	43 %	18 %	7 %	32 %	1 %	2,8 vuotta
Muut	50 %	23 %	15 %	11 %	0 %	2,0 vuotta

\*) Painotettu bruttovuokratuotoilla

tämään sille kertynyttä osaamista eri kohteiden huolto- ja ylläpitotarpeista. Kokemus auttaa arvioimaan tarkasti kohteiden tarpeet ja niihin liittyvät kustannusvaikutukset koko kiinteistön elinkaaren ajalta. Lisäksi yhtiö pystyy hyödyntämään toimintansa laajuutta ja kattavuutta toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa esimerkiksi suurempien yhteishankintojen kautta. Olennaisimmat hyödyt liittyvätkin toiminnan kustannussäästöihin ja tehokkuuden optimointiin.

### **KEHITYS KULKEE KOHTI KAUPAN SUURYKSIKÖITÄ**

Kaupan suuryksiköt ja kauppakeskukset ovat viime vuosina olleet suomalaisten kuluttajien suosiossa. Keskeisillä liikepaikoilla tai lähiöissä sijaitsevat yksittäiset marketit ja myymäläkiinteistöt puolustavat asemaansa kuitenkin erityisesti päivittäistavara-kaupan liiketiloina. Päivittäistavara-kaupan osuus kulutuskysynnästä on ollut kasvussa ja vuonna 2002 päivittäistavara-kauppa kasvoi 4,2 prosenttia.<sup>1</sup>

Päivittäistavara-kaupan lisääntynyt myynti luo uusia tilatarpeita kaupan alan yrityksille ja ketjuille. Tämä oli omiaan ylläpitämään liiketilojen vahvaa kysyntää myös vuonna 2002. Liiketilojen vajaa-käyttöaste säilyi erittäin matalana, ollen pääkaupunkiseudulla 2 prosentin tasolla. Myös liiketilojen uudisrakentaminen jatkui Helsingin seudulla vilkkaana.

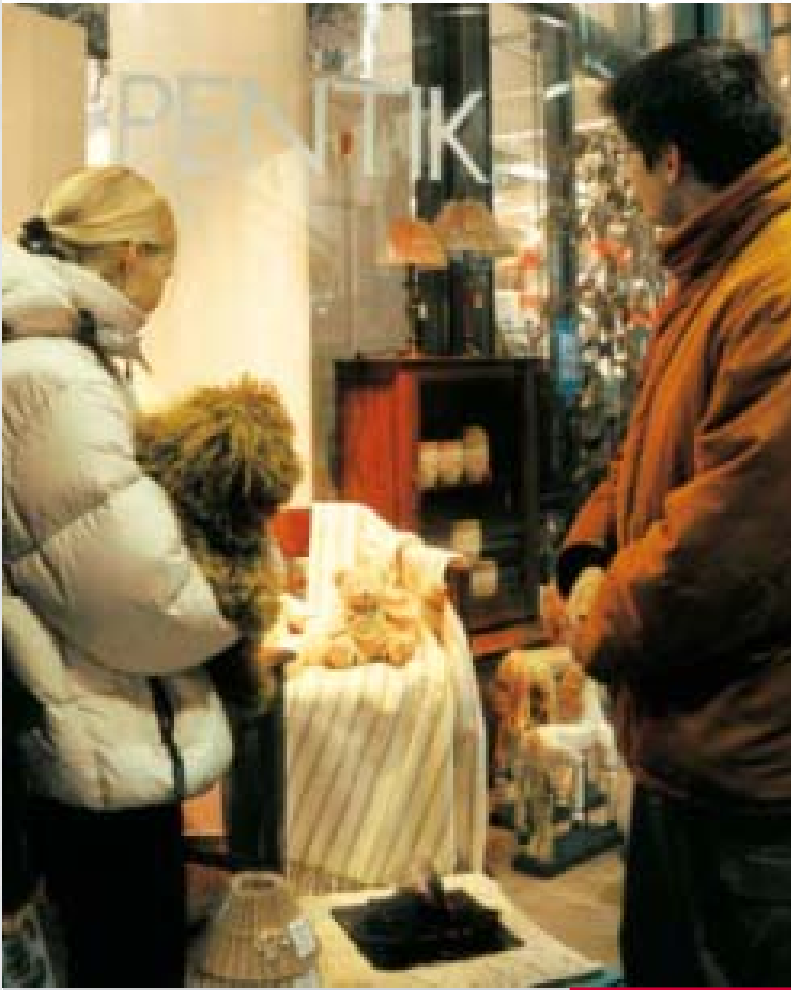
Kaupan alan keskittymisestä ja suuryksiköiden suosiosta huolimatta markkinatilanne tukee myös yksittäisten kohteiden menestymistä.

Vuonna 2002 Citycon käynnisti market- ja myymäläkiinteistöissään kohdekohtaisia selvitys- ja suunnittelu- töitä, jotka tähtäävät kohteiden markkina- aseman vahvistamiseen ja keskimääräisen nettovuokratuoton parantamiseen. Toiminnalla varmistetaan, että Cityconin marketit ja myymälät ovat hyvän sijaintinsa, muunneltavuutensa ja laadukkaan ylläpitonsa vuoksi kysytyjä liikepaikkoja myös jatkossa.

1) LÄHDE: Päivittäistavara-kauppa ry



***Päivittäistavara-kaupan  
lisääntynyt myynti luo uusia  
tilatarpeita kaupan alan  
yrityksille ja ketjuille.***



***Retail Park-liiketoimintaryhmä  
vastaa uusien liikekeskusten  
suunnittelusta, kehittämisestä  
ja markkinoinnista.***

## **UUDENLAISIA LII- vähittäiskaupan**

**■** Vuoden 2003 alussa perustettu Cityconin Retail Park-liiketoimintaryhmä vastaa uusien liikekeskusten suunnittelusta, kehittämisestä ja markkinoinnista. Retail Park-liikekeskukset on suunnattu tilaa vaativille vähittäiskaupan suuryksiköille, kuten huonekalu-, sisustus-, kodinelektroniikka-, rauta- ja urheiluvälinekaupoille. Lisäksi liiketoimintaryhmä käyttää osaamistaan Cityconin kauppakeskusten sekä market- ja myymäläkiinteistöjen laajennus- ja kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa.

### **SUUNNITTEILLA ERIKOISTA- VARAKAUPAN KESKITTYMIÄ**

Citycon käynnisti Retail Park-liikekeskusten suunnittelun maaliskuussa 2001 yhteistyössä Skanska Oy:n kanssa, ja konseptin aktiivinen kehitystyö jatkuu nyt Cityconin uudessa liiketoimintaryhmässä. Retail Park-liiketoiminnan käynnistämisen myötä Citycon on laajentamassa liiketoimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja hallinnoinnin lisäksi myös uusien liikekeskusten kokonaisvaltaiseen kehittämiseen.

Liiketoimintakonseptin kehittämistä varten Citycon ja Skanska omistavat yhdessä Retail Park Oy -nimisen yhtiön. Yhtiö suunnittelee, kehittää ja markkinoi

## KEKESKUKSIA suuryksiköille

liikekeskuksia, jotka toimivat yhteinäisen, tuotteistetun ja tunnetun nimen alla. Citycon hankkii tarvittavat maapohjat omistukseensa, tekee pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja vastaa liikerakennusten sekä muun myymäläympäristön rakennuttamisesta. Skanskan vastuulla on kohteiden rakentaminen.

Retail Park-liikekeskukset suunnitellaan kaupan suuryksiköille ja niissä toimivat tilaa vaativien tavaroiden kaupat. Lisäksi niihin toivotaan paikallisia palveluyrityksiä. Myös hypermarketit, supermarketit ja tehtaisten poistomyymäläyksiköt voivat sijoittua osaksi keskuksia. Monipuoliset ja hintatasoltaan edulliset ravintola-, kahvila- ja huoltamopalvelut ovat erottamaton osa toimivaa ja asiakkaita houkuttelevaa ostos- ja liikekeskusta. Keskusten tavoitteena on muodostaa sijaintialueidensa suurin kodin- ja vapaa-ajan erikoistavarakaupan keskittymä.

### TOIMINTA HYVÄLLÄ ALULLAAN

Vuoden 2002 aikana Citycon keskittyi Retail Park-liikekeskusten suunnitteluun markkinoita tutkimalla ja sijain-

tivaihtoehtoja kartoittamalla. Yhtiö tekee ensimmäiset investointipäätöksensä, kun asemakaava- ja maanomistusasiat on varmistettu ja esisopimuksia tilojen vuokraamisesta on allekirjoitettu riittävä määrä.

Suunnitteluvaiheessa saumaton yhteistyö eri tahojen kanssa on hankkeiden onnistumisen kannalta olennaista. Yhteistyökumppaneista tärkeimpiä ovat kuntien edustajat, Skanska, maanomistajat ja suunnittelijat sekä tietysti kohteiden tulevat asiakkaat. Näitä ovat ensisijaisesti kaupan eri ketjut, joiden tarpeet huomioidaan kattavasti liikekeskusten suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Ensimmäiset Retail Park-hankkeet käynnistetään suunnitelmien mukaan Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Potentiaalisia liikepaikkoja on kartoitettu myös pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

Cityconin tavoitteena on yltää Retail Park-liikekeskusten osalta vähintään 10 prosentin nettovuokratuottotasoon.



**"** Cityconin Retail Park-konseptia kehitetään hyvistä lähtökohdista. Vahvuutenamme on Cityconin kauppapaikkaosaaminen, Skanskan osaaaminen rakentamisessa, monipuolinen asiakaskanta, vankka rahoitusasema ja hyvä omistus pohja. Tulevien Retail Park-hankkeiden kilpailuetuja ovat sijainti, riittävä koko sekä keskuk-sille luotava imago viihtyisästä, edullisesta ja monipuolisesta koko perheen ostamisen keskuksista."

Carl Slätis,  
Cityconin Retail Park-  
liiketoimintaryhmän johtaja



## TEHOKAS ASIANTU *on Cityconin keske*

Citycon pyrkii varmistamaan kilpailukykyä kehittämällä aktiivisesti henkilöstönsä osaamista. Osaava henkilöstö on yhtiön kasvun ja menestyksen keskeinen voimavara. On tärkeää, että jokainen cityconlainen tiedostaa yhtiön tavoitteet sekä oman roolinsa kokonaisuudessa ja asetettujen päämäärien saavuttamisessa.

Cityconin tavoitteena on luoda sellaiset työskentelyolosuhteet, että ammattitaitoiset työntekijät viihtyvät yhtiön palveluksessa ja ovat kiinnostuneita jatkuvasti kehittämään omaa osaamistaan ja sitä kautta yhtiön liiketoimintaa. Citycon haluaa olla työnantajana kiinnostava ja alansa ammattilaisten arvostama.

### OSAAMISEN SYVENTÄMINEN

Cityconin henkilöstön vahva osaaminen ja palvelukyky on yksi liiketoimintastrategian peruselementeistä. Cityconissa työskentelee kiinteistöalan asiantuntijoita, ja henkilöstön osaamista pyritään jatkuvasti syventämään suunnitelmallisen koulutuksen avulla.

Citycon panostaa aktiivisesti henkilöstönsä ammatilliseen koulutukseen sekä kieli- ja tietotekniikkataitojen kehittämiseen. Vuoden 2002 aikana henkilöstö suoritti opintoja kiinteistöalan syventävää koulutusta tarjoavissa oppilaitoksissa. Lisäksi yhtiön taloushallinnossa valmistauduttiin vastaamaan uuden kirjanpitoikäntönnön, IAS:n vaatimuksiin.

*Citycon haluaa olla  
työnantajana kiinnostava  
ja alansa ammattilaisten  
arvostama.*

# NTIJAORGANISAATIO

## inen voimavara

### HENKILÖSTÖ JA UUSI ORGANISAATIO

Vuoden 2002 lopussa Citycon-konsernin palveluksessa työskenteli 33 henkilöä, joista 27 oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstöstä 11 oli miehiä ja 22 naisia. Konsernin organisaatio muodostui vuonna 2002 kolmesta alueellisesti jaetusta kiinteistöliiketoiminnan ryhmästä sekä taloushallinnon ja hallinnon yksiköistä. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta. Kaikki työntekijät olivat vakinaisessa työsuhteessa.

Vuoden 2002 lopulla yhtiössä käynnistettiin organisaatiomuutoksen suun-

nittelu ja uusi toimintarakenne otettiin käyttöön 1.1.2003. Aiemmasta maantieteellisestä kohdejaosta luovuttiin ja kiinteistöliiketoiminta organisoitiin kiinteistötyyppien ja asiakastarpeiden mukaan kolmeen liiketoimintaryhmään.

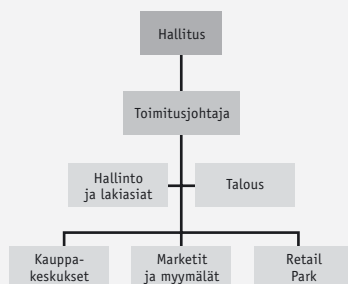
### HYVIN TEHTY TYÖ PALKITAAN

Jatkuva, päivittäinen palautteen antaminen on yksi tärkeimpiä kannustamisen keinoja. Cityconin henkilöstöllä on mahdollisuus haastaviin työtehtäviin ja jatkuvaan ammatilliseen kehittymiseen. Yhtiö tarjoaa kilpailukyisen palkkatason ja

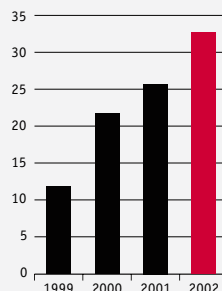
kannustavan työyhteisön. Lisäksi Citycon tukee henkilöstönsä hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä tukemalla vapaa-ajan liikunta- ja virkistystoimintaa.

Cityconilla on kannustinpalkkiojärjestelmä, jonka tavoitteena on motivoida henkilöstöä ja edesauttaa liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamista. Organisaatiomuutoksen myötä kannustinpalkkiojärjestelmää uudistetaan kevään 2003 aikana. Lisäksi yhtiöllä on käytössä henkilöstölle suunnattu optiojärjestelmä.

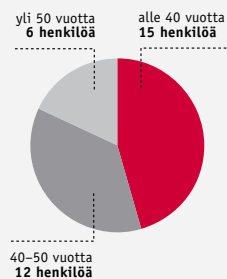
■ Cityconin organisaatio 1.1.2003 alkaen



■ Henkilöstön määrän kehitys



■ Henkilöstön ikäjakauma



## VAKAA TALOUS, *hy*



Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liike-tilojen vuokratuotoista. Yhtiön liikevaihto vuonna 2002 oli 79,4 (77,7) miljoonaa euroa, josta bruttovuokratuottojen osuus oli 73,7 (71,3) miljoonaa euroa. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 78,2 prosenttia Cityconin liike-toiminnan tuotoista. Kiinteistöomaisuuden myynneistä vuonna 2002 Cityconille kertyi myyntivoittoja yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

Tilikauden poistot ja arvonalennukset olivat 7,6 miljoonaa euroa, josta 0,8 miljoonaa euroa oli kiinteistökantaan kohdistuvia arvonalennuksia.

Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja kasvoi 8,7 prosenttia 19,2 (17,6) miljoonaa euroon. Liikevoitto oli 43,9 (44,9) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 13,8 (12,6) miljoonaa euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 6,0 (6,1) prosenttia ja oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta (ROE) 7,1 (6,7) prosenttia.

Osakekohtainen tulos nousi 0,14 (0,12) euroon/osake. Oma pääoma osaketta kohden oli 1,96 (1,91) euroa.

### ■ Velkasalkun erääntyminen

Vuosi	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Takaisinmaksut, Me	11	11	22	81	81	233
%-osuus	2,5	2,5	5,0	18,5	18,5	53,0

### ■ Koronvaihtosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2004	2009	2010
Erääntyvät, Me	50	66	83
%-osuus	25,1	33,2	41,7

### ■ Korke-optiosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2003	2004
Erääntyvät, Me	79	54
%-osuus	59,4	40,6

### TASE JA VELKARAKENNE

Citycon omisti vuoden 2002 lopussa 152 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 649,2 (655,3) miljoonaa euroa. Kohteiden markkina-arvo oli 650,1 (666,6) miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli 746,3 (748,9) miljoonaa euroa, josta likvidit kassavarat olivat 11,7 (5,8) miljoonaa euroa, eli 1,6 prosenttia taseen loppusummasta.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 383,3 (392,5) miljoonaa euroa. Korollista velkaa oli 440,5 (451,5) miljoonaa euroa, josta



# vä rahoitustilanne

oman pääoman ehtoinen velka oli 68,5 (68,5) miljoonaa euroa. Rahoituskulut olivat 25,0 (27,7) miljoonaa euroa. Velan keskikorko oli 5,3 (5,8) prosenttia. Keskimääräinen laina-aika oli 4,9 (5,8) vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,1 (5,0) vuotta.

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,1 (38,2) prosenttia ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 48,4 (47,3) prosenttia.

Cityconin velkasalkusta 84 prosenttia oli vaihtuvakorkoista, josta puolet oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 199 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa. Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2002 oli 12 miljoonaa euroa. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate, tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettoraahoituskuluihin oli 2,1 (1,9).

## INVESTOINNIT

Vuonna 2002 konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 5,9 (20,4) miljoonaa euroa. Ne kohdistuivat uusien kohdeosuuksien hankintaan ja kiinteistöjen perusparannuksiin.

Vuonna 2003 Cityconin tavoitteena on käynnistää Porin IsoKarhun kauppakeskuksen noin 10 miljoonan euron laajennushanke ja edistää Myyrmannin, Lippulaivan ja Ulappatorin kauppakeskusten laajennus- ja kehityssuunnitelmia. Laajennuksilla pyritään kauppakeskusten markkina-aseman parantamiseen ja Cityconin vuokratuottojen ja kannattavuuden kasvattamiseen. Lisäksi yhtiön tavoitteena on käynnistää uudenlaisen Retail Park-liikekeskuksen rakentaminen

sekä Tampereen että Turun markkina-alueille.

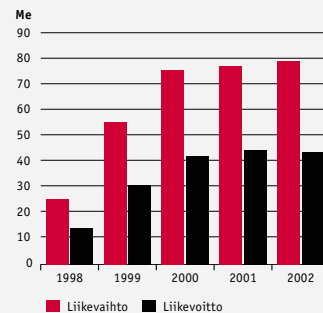
## RAHOITUS

Citycon-konsernin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Citycon allekirjoitti marraskuussa 2002 sopimuksen 360 miljoonan euron syndikoidusta lainajärjestelystä. Luoton koordinaattorina ja pääjärjestäjänä toimii Nordea Pankki Suomi Oyj yhdessä järjestäjien Svenska Handelsbanken AB:n ja EuroHypo AG:n kanssa. Lainajärjestelyn tarkoituksena on Cityconin rahoituspohjan laajentaminen, tulevien investointien rahoituksen turvaaminen sekä nykyisen lainakannan uudelleenjärjestely. Tämä järjestely mahdollistaa Cityconille vähintään 150 miljoonan euron uusien kiinteistöinvestointien rahoituksen tulevaisuudessa.

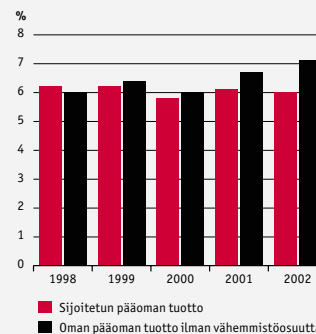
## RISKIT

Cityconin liiketoimintaan liittyvät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä. Rahoitusriskien hallitsemiseksi Citycon pyrkii tasaiseen ja jatkuvaan kassavirtaan. Korkoriskejä hallitaan koronvaihto- ja korkokattosopimuksilla. Cityconin velkasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu 1 prosenttiyksiköllä vuoden 2003 alusta nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 5,45 prosentista 5,50 prosenttiin eli 0,2 miljoonaa euroa ja 5 prosenttiyksikön nousu 5,68 prosenttiin eli 1,0 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku 1 prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 5,39 prosenttiin eli 0,2 miljoonaa euroa. Citycon ei ota valuuttariskejä ja käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

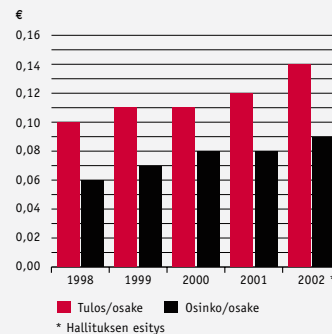
### Liikevaihto ja liikevoitto



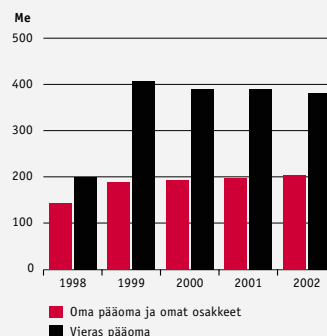
### Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto



### Tulos/osake ja osinko/osake



### Oman ja vieraan pääoman suhde



## CORPORATE GOVERNANCE



***Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja ja tätä tukeva johtoryhmä.***

Cityconin hallinnoinnissa noudetaan hyvää hallinnointitapaa. Yhtiön hallinnointiperiaatteet noudattavat Suomen osakeyhtiölakia sekä Helsingin pörssin suosittelemaa Keskukskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnosta. Vuoden 2003 alussa yhtiön Corporate Governance -ohjetta uudistettiin ja yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän välistä työjärjestystä täsmennettiin.

### YHTIÖKOKOUS

Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja ja tätä tukeva johtoryhmä. Ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään tilinpäätöksen valmistuttua viimeistään huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään aina päätöksenteon niin vaatiessa.

Varsinainen yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää voittovarojen käytöstä sekä valitsee yhtiölle hallituksen ja tilintarkastajat. Lisäksi varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

### HALLITUS

Cityconin hallitukseen kuuluu vähintään neljä ja enintään kahdeksan jäsentä. Tilikaudella 2002 hallitukseen kuului kuusi jäsentä. Hallituksen jäsenten lukumäärän päättää ja jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous. Hallitus valitsee keskuudetaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, joista kumpikaan ei voi olla yhtiön toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenten toimi-

# RNANCE, Cityconin hallinnointiperiaatteet

kausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin yksi vuosi.

## HALLITUKSEN TYÖSKENTELY

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Yhtiön toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin ja valmistele ja esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat hallitukselle. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus:

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian
- hyväksyy yhtiön toimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman ja valvoo niiden toteutumista
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä yli 2 miljoonan euron investoinneista, kiinteistökohteiden ostoista ja myynneistä sekä muista liiketoiminnan vastuupäätöksistä
- vahvistaa toimivan johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän
- päättää henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteista
- laatii osinkopolitiikan.

## TOIMITUSJOHTAJA

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja

valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan on myös huolehdittava siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä informaatio- ja päätösasiakirja-aineisto on asianmukaisesti valmisteltu ja että asetetut päämäärät, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkastusta varten. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen ja kehityksen seuraamiseksi.

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja:

- toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana
- nimittää johtoryhmän jäsenen esityksestä muut esimiesasemassa olevat henkilöt sekä päättää johtoryhmän jäsenen alaisten palkkauksesta yhtiössä noudatettavien periaatteiden mukaisesti
- päättää yhtiössä noudatettavien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti henkilöstön luontoisetujen myöntämisestä ja kulujen hyväksymisestä
- tiedottaa Cityconin hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

## JOHTORYHMÄ

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä.

Johtoryhmän päätehtävänä on toimitusjohtajan avustaminen, yhtiön toi-

minnan seuraaminen ja kehittäminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti, tiedon jakaminen sekä päätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten.

Toimitusjohtajaa avustavan johtoryhmän tulee erityisesti:

- valmistella hallitukselle esitettäväksi yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti
- laatia hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelma ja budjetti sekä seurata niiden toteutumista
- suunnitella ja valmistella hallituksen ja toimitusjohtajan toimeksiantamat organisaatiomuutokset
- hyväksyä hallitukselle esitettäväksi vastineet sisäisiin ja ulkoisiin tilintarkastusraportteihin
- huolehtia vuosisuunnitteluun liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ohjeiden mukaisesti.

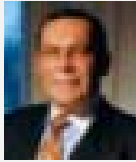
## PALKKAUSVALIOKUNTA

Cityconilla on hallituksen ja johtoryhmän lisäksi yhtiöjärjestyksen mukainen työvaliokunta, joka toimii myös palkkausvaliokuntana. Valiokunnan tehtävänä on valmistella erityisesti Cityconin organisaatioon, henkilöstön palkkaukseen ja kannustepalkkioihin liittyviä esityksiä hallituksen käsiteltäväksi ja päätettäväksi. Palkkausvaliokuntaan kuuluu yhtiön toimitusjohtaja ja 2-4 hallituksen valitsemaa jäsentä.

## PALKAT JA PALKKIOT

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.

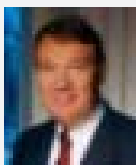
## HALLITUKSEN KOKOONPANO



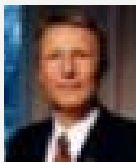
■ **Bergström Stig-Erik**, s. 1941  
Kauppatieteiden tohtori  
Varatoimitusjohtaja vuoteen 2001 asti,  
Stockmann Oyj Abp  
Hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja  
puheenjohtaja vuodesta 2002  
Hallituksen puheenjohtaja Handelsbanken, Suomen  
aluepankki  
Hallituksen jäsen Norvestia Oyj:ssä ja Neomarkka Oyj:ssä  
Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen  
Cityconin osakkeita: 15 761 kpl



■ **Lehtonen Jorma**, s. 1958  
Diplomi-insinööri  
Kiinteistöjohtaja, Sampo Oyj  
Hallituksen jäsen vuodesta 1998 ja  
varapuheenjohtaja vuodesta 2002  
Hallituksen jäsen Kiinteistövarma Oy:ssä ja SIPA  
Scandinavian Property Investors Associationissa  
Hallituksen varajäsen Dividum Oy:ssä  
Cityconin osakkeita: 13 098 kpl



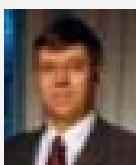
■ **Hyppönen Heikki**, s. 1945  
Ekonomi  
Kiinteistöjohtaja vuoteen 2002 asti,  
Nordea  
Hallituksen jäsen vuodesta 2001  
Hallituksen puheenjohtaja Dividum Oy:ssä ja  
Realinvest Oy Ab:ssa  
Hallituksen jäsen Sato-Yhtymä Oyj:ssä  
Cityconin osakkeita: 41 477 kpl



■ **Järvi Juhani**, s. 1952  
Kauppatieteiden maisteri  
Talous- ja rahoitusjohtaja, Kesko Oyj  
Hallituksen jäsen vuodesta 2001  
Cityconin osakkeita: 8 813 kpl



■ **Nordman Carl G.**, s. 1939  
Teollisuusneuvos, insinööri  
Toimitusjohtaja vuoteen 2000 asti,  
Oy Aga Ab  
Hallituksen jäsen vuodesta 1999  
Hallituksen puheenjohtaja SKF Oy:ssä  
Hallituksen jäsen Patria Industries Oyj:ssä,  
ADR-Haapää Oy:ssä, Machinery Oy:ssä ja  
PI-Consulting Oy:ssä  
Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen  
Cityconin osakkeita: 12 827 kpl



■ **Juha Olkinuora**, s. 1952  
Diplomi-insinööri  
Yksikönjohtaja, Nordea Pankki Suomi Oyj  
Hallituksen jäsen vuodesta 1999  
Hallituksen jäsen Dividum Oy:ssä,  
Realinvest Oy Ab:ssa,  
Turun Arvokiinteistöt Oy:ssä,  
Nordea Fastigheter Ab:ssa  
ja JSP Facilities Oy:ssä  
Cityconin osakkeita: 16 281 kpl

Hallituksen jäsenet ovat sitoutuneet käyttämään hallitusjäsenyydestä heille maksettavan vuosipalkkion vähennettynä lain mukaisella ennakonpidätyksellä Cityconin osakkeiden hankintaan. Hallituksen jäsenet eivät voi luovuttaa tai pantata näin hankkimiaan osakkeita ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta.

## SISÄPIIRI

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu täydennykseksi arvopaperimarkkinalakiin ja Rahoitustarkastuksen sekä Helsingin Pörssin sisäpiiriä koskeviin ohjeisiin. Yhtiössä noudatetaan Helsingin Pörssin ja Rahoitustarkastuksen sisäpiiriä koskevia ohjeita aina vähimmäisvaatimuksina.

Asemansa pohjalta lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja tilintarkastajat sekä yhteisö tai säätiö, jossa edellä mainituilla henkilöillä yksin tai yhdessä perheenjäsentensä tai toisen edellä mainitun henkilön tai tämän perheenjäsenen kanssa on määräysvalta. Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä Cityconissa ovat johtoryhmän jäsenet ja sihteerit, taluspäällikkö, lakiasia- ja hallintopäällikkö sekä näiden sihteerit. Yhteensä määrättyjen sisäpiiriläisten määrä oli 31.12.2002 Cityconissa kuusi.

Citycon ylläpitää pysyvää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa pysyvillä sisäpiiriläisillä ilmoitettavat tiedot vuosittain, minkä lisäksi yhtiö tarkastaa vähintään kerran vuodessa pysyvän sisäpiiriläisen kaupankäynnin Suomen Arvopaperikeskus Oy:n rekisteritietojen perusteella. Yhtiö valvoo tarvittaessa myös muutoin tapauskohtaisesti pysyvien sisäpiiriläisten kauppaa.

## PYSYVÄN SISÄPIIRIN KAUPANKÄYNTIRAJOITUS

Yhtiön pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla

tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla muuna aikana kuin yhtiön tilinpäätöksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuositarkastuksen julkistamista seuraavan 14 vuorokauden aikana.

Sisäpiiriläinen on velvollinen pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvon suunnittelemansa arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta.

## VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä tarvittavat raportointijärjestelmät.

## TILINTARKASTAJAT JA TILINTARKASTUSVALIOKUNTA

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan kaksi varsinaista tilintarkastajaa sekä yhden varatilintarkastajan, joista toisen tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Varsinaiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Valitulle tilintarkastajalle kuuluu soveltuvin osin myös yhtiön sisäinen tarkastus.

Cityconin tilintarkastajat antavat yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastajat raportoivat Cityconin toimitusjohtajalle vähintään neljä kertaa vuodessa.

Cityconin tilintarkastusvaliokunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa. Tilintarkastusvaliokunnan muodostavat tilintarkastajat ja hallitus kokonaisuudessaan.

## PÄÄTÖKSENTEKOELIMET JA RAPORTOINTI

Ylin vastuu kirjanpidosta ja varainhoidon valvonnasta kuuluu Cityconin hallitukselle. Hallituksen tehtävänä on myös vahvistaa Cityconin riskienhallinta- ja raportointimenettely sekä valvoa yhtiön hallintoprosessien riittävyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan koko konsernin kattavalla suunnittel- ja raportointijärjestelmällä. Järjestelmän avulla sekä toteutuu että ennustetta voidaan seurata liukuvasti 3 ja 12 kuukauden jaksoissa. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin ennustamisen ja suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

## RISKIEN HALLINTA

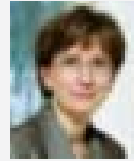
Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Huomiota kiinnitetään erityisesti rahoitus- ja asiakasriskien hallintaan. Rahoitusriskejä hallitaan noudattamalla rahoitukselle asetettuja periaatteita ja sääntöjä, ja asiakasriskejä asettamalla asiakkuuden ehdoksi kannattava liiketoiminta, maksukyky ja hyvät luottotiedot. Jatkuvan seurannan tavoitteena on riskien toteutumisen ennaltaehkäisy ja mahdollisten vaikutusten minimointi.

Cityconin muut riskit liittyvät muun muassa tietojärjestelmien toimivuuteen, ylläpitoon ja varmistukseen. Cityconin liiketoiminnasta aiheutuviin omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskeihin on varauduttu asianmukaisin vakuutuksin.

## JOHTORYHMÄN KOKOONPANO



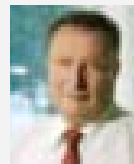
■ **Petri Olkinuora**, s. 1957  
Toimitusjohtaja  
Diplomi-insinööri, MBA  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 1 500 000 kpl



■ **Outi Raekivi**, s. 1968  
Lakiasian- ja hallintopäällikkö  
Oikeustieteen kandidaatti, KJS  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 100 000 kpl



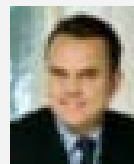
■ **Merja Tuomi**, s. 1955  
Talouspäällikkö  
Yo-merkonomi  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 350 000 kpl



■ **Antti Uski**, s. 1943  
Liiketoimintaryhmän johtaja,  
Kauppakeskukset  
Varatuomari  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 150 000 kpl



■ **Jyrki Karjalainen**, s. 1965  
Liiketoimintaryhmän johtaja,  
Marketit ja myymälät  
Diplomi-insinööri  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 96 670 kpl



■ **Carl Slätis**, s. 1959  
Liiketoimintaryhmän johtaja,  
Retail Park  
Diplomi-insinööri, MBA  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 100 000 kpl

## YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 20. maaliskuuta 2003 klo 10.00 Kansallissalissa, osoitteessa Aleksanterinkatu 44, 2. kerroksessa, 00100 Helsinki.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon viimeistään 10.3.2003 ja hänen tulee ilmoittautua yhtiökokoukseen viimeistään 17.3.2003 ennen klo 16 joko puhelimitse Raija Rinne-Ingbergille (09) 680 36 70, faksilla numeroon (09) 680 36 788, sähköpostitse osoitteeseen [raija.rinneingberg@citycon.fi](mailto:raija.rinneingberg@citycon.fi) tai kirjallisesti osoitteeseen Citycon Oyj, Raija Rinne-Ingberg, Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

## OSINGONMAKSU

Hallituksen ehdotuksen mukaan 0,09 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2002 maksetaan 1.4.2003 osakkeenomistajille, jotka on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 25.3.2003.

## OSAKEREKISTERI

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen-, nimen- ja omistuksenmuutokset siihen arvo-osuusrekisteriin, jossa heillä on arvo-osuustili.

## TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Citycon Oyj julkaisee tulostietoja vuonna 2003 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- Torstaina 8.5.2003 osavuositarkastus tammi-maaliskuulta
- Torstaina 28.8.2003 osavuositarkastus tammi-kesäkuulta
- Torstaina 30.10.2003 osavuositarkastus tammi-syyskuulta
- Katsaukset ovat välittömästi julkistamisen jälkeen luettavissa Cityconin internetsivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 11. Vuosikertomuksen sähköinen versio löytyy yhtiön internetsivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Painettu vuosikertomus on tilattavissa yhtiön internetsivuilta, sähköpostitse osoitteesta [raija.rinneingberg@citycon.fi](mailto:raija.rinneingberg@citycon.fi) tai puhelimitse numerosta (09) 680 36 70.

## CITYCON OYJ:N SIJOITTAJASUHTEET

Petri Olkinuora  
Toimitusjohtaja  
Puh. (09) 680 36 738  
Faksi (09) 680 36 788  
[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

Tapaamisia ei järjestetä eivätkä yhtiön edustajat kommentoi tulosta kauden päättymisen ja kyseistä kautta koskevan tulostiedotteen julkistamisen välisenä aikana.

Paperit: kannet Nettuno Arctic 280 g/m<sup>2</sup>, sivut Multifine 130 g/m<sup>2</sup>

Suunnittelu ja toteutus: Viestintä Oy Premio

Graafinen suunnittelu ja taitto: Nymandesign

Henkilökuvat: Studio Pekka Kiirala Ky

Muut kuvat: Matti Karjanoja ja Citycon Oyj:n kuva-arkisto

Käännöstyöt: Käännös-Aazet Oy

Painotyö: Frenckellin Kirjapaino Oy 2003

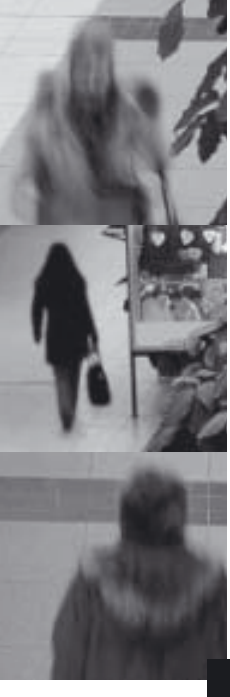




# CITYCON

Citycon Oyj  
Pohjoisesplanadi 35 AB  
00100 Helsinki  
puhelin (09) 680 3670, faksi (09) 680 36 788  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)





# CITYCON

tilinpäätös 2002





## SISÄLLYSLUETTELO ■

<i>Hallituksen toimintakertomus</i>	4
<i>Tuloslaskelma</i>	8
<i>Tase</i>	9
<i>Rahoituslaskelma</i>	10
<i>Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet</i>	11
<i>Tuloslaskelman liitetiedot</i>	12
<i>Taseen liitetiedot</i>	13
<i>Tunnusluvut</i>	19
<i>Osakkeet ja osakkeenomistajat</i>	20
<i>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet</i>	24
<i>Hallituksen voitonjakoehdotus ja tilintarkastuskertomus</i>	25
<i>Kiinteistöluettelo</i>	26
<i>Kiinteistöjen arviointilausunto</i>	30

## LIIKEVAIHDON JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liikeilojen vuokratuotoista. Yhtiön liikevaihto vuonna 2002 oli 79,4 miljoonaa euroa (77,7 milj. euroa), josta bruttovuokratuottojen osuus oli 73,7 miljoonaa euroa (71,3 milj. euroa). Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 75 prosenttia Cityconin liikeitoiminnan tuotoista. Muu liikevaihto koostuu lähinnä kiinteistöomaisuuden myynneistä, joista vuonna 2002 Cityconille kertyi myyntivoittoja yhteensä 0,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa).

Cityconin liikevaihto ja vuokrasopimukset kehittyivät vuonna 2002 ennakoitusti. Liikeilojen kysyntä Helsingin seudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa säilyi vahvana. Talouden yleisestä epävarmuudesta huolimatta kuluttajien luottamus omaan talouteensa oli hyvä ja kulutuskysyntä säilyi vilkkaana. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti ilman autokauppaa kasvoi 3,7 prosenttia ja päivittäistavarakauppa kasvoi 4,7 prosenttia.

Kulutuskysynnän kasvu ylläpiti liikeilojen vahvaa kysyntää. Liikeilojen käyttöasteet säilyivät yleisesti korkeina uudisrakentamishankkeista huolimatta. Hyvien uusien vähittäiskaupan liikeilojen saatavuus oli edelleen heikkoa kaavoituksen ja rakentamisen hitaudesta johtuen.

## ASIAKKAAT JA SOPIMUSKANNAN KEHITYS

Vuoden 2002 päättyessä Cityconilla oli noin 700 vuokralaista, joiden kanssa oli tehty 1 150 vuokrasopimusta. Cityconin vuokrasopimuskannasta 18,2 prosenttia on pitkiä määräaikaista vuokrasopimuksia. Määräaikaiset sopimukset ovat voimassa keskimäärin 4,2 vuotta.

Vuoden aikana solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuosivuokra oli noin 6,9 miljoonaa euroa. Merkittävimmät uudet sopimukset tehtiin Keskon ja HOK Liiketoiminnan kanssa. Cityconin vuokratuotoista 69,2 prosenttia muodostuu 10 suurimman asiakkaan kanssa solmituista vuokrasopimuksista. Cityconin liikeilojen vajaa käyttöaste säilyi vähäisenä ja oli 2,0 prosenttia.

## NETTOVUOKRATUOTOT JA LIIKEVOITTO

Kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotot olivat vuonna 2002 yhteensä 56,2 miljoonaa euroa (54,5 milj. euroa). Nettovuokratuotoista 49,3 prosenttia tuli kauppakeskuksista ja 50,7 prosenttia marketeista ja myymälöistä. Koko kiinteistökannan nettovuokratuotto oli 8,6 prosenttia (8,3 %) Kiinteistötalouden instituutin (KTI) suositusten mukaan laskettuna. Kauppakeskusten nettotuottoaste yhteensä oli 8,2

prosenttia (7,6 %) ja markettien ja myymälöiden nettotuottoaste yhteensä 9,1 prosenttia (9,0 %). Cityconin liikeilojen taloudellinen vuokrausaste oli 98 prosenttia.

Tilikauden 2002 liikevoitto oli 43,9 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa) ja tilikauden voitto vastaavasti 13,8 miljoonaa euroa (12,6 milj. euroa). Myönteinen tuloskehitys oli seurausta Porin IsoKarhun laajennuksen valmistumisesta, aktiivisesta vuokraustoiminnasta ja toimialan suotuisasta markkinakehityksestä.

## LIIKETOIMINNAN KEHITYSHANKKEET

Cityconin kiinteistöomaisuus oli tilikaudella 2002 jaettu kahteen sijoitus-salkkuun: Kauppakeskus-salkkuun ja Marketit ja myymälät -salkkuun.

Kauppakeskusten merkittävimmät kehityshankkeet kohdistuivat vuonna 2002 Vantaan Myyrmannin, Porin IsoKarhun ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnitteluun. Laajennuksilla pyritään kauppakeskusten markkina-aseman parantamiseen ja tuottojen lisäämiseen.

Marketeissa ja myymälöissä merkittävimmät kehityshankkeet vuonna 2002 keskittyivät kiinteistöjen peruskorjauksiin ja asiakkaiden liikeitoiminnan edellyttämiin muihin muutostöihin.

## **KAUPPAKESKUS MYYRMANNIN TAPAHTUMIEN VAIKUTUS CITYCONIIN**

Kauppakeskus Myyrmannin lokakuussa 2002 tapahtuneen räjähdysvaikutukset Cityconin tulokseen olivat vähäiset. Citycon Oyj:n ja Kiinteistö Oy Myyrmannin ottamat vakuutukset kattoivat aineelliset vahingot ja sulkemisajalta aiheutuneet vuokranmenetykset. Kiinteistö Oy Myyrmanni osallistui uhrien auttamista varten perustetun rahaston varojen kartuttamiseen.

## **KIINTEISTÖHANKINNAT JA MYYNNIT**

Tilikauden 2002 aikana Citycon keskittyi yhä vahvemmin yhtiön valitsemille maantieteellisille alueille ja hankki omistukseensa liikekiinteistöjä tai niiden osuuksia Helsingin seudulta ja myi strategiaansa kuulumattomia kiinteistöjä.

Citycon osti liiketiloja Heikintori Oy:stä Espoon Tapiolassa. Kauppojen myötä Heikintori Oy:stä tuli Cityconin tytäryhtiö 52,1 prosentin omistusosuudella. Citycon lisäsi omistustaan tilikauden aikana myös Kiinteistö Oy Saturnuksessa Annankadulla Helsingin keskustassa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Kiinteistö Oy Saturnuksen kaikki liikehuoneistot.

Tilikauden 2002 aikana Citycon myi myyntiohjelmansa mukaisesti

koko osakekannan 18 kohteesta (20 kohdetta) ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa (5 kohdetta). Myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 6,4 miljoonaa euroa (11,5 milj. euroa). Kohteista saatu myyntivoitto 0,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) on esitetty osana liikevaihtoa.

## **TASE JA RAHOITUS**

Citycon omisti vuoden 2002 lopussa 152 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 649,2 miljoonaa euroa (655,3 milj. euroa). Kohteiden markkina-arvo oli 650,1 miljoonaa euroa (666,6 milj. euroa). Taseen loppusumma 31.12.2002 oli 746,3 miljoonaa euroa (748,9 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 11,7 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa), eli 1,6 prosenttia taseen loppusummasta.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 383,3 miljoonaa euroa (392,5 milj. euroa). Korollista velkaa oli 440,5 miljoonaa euroa (451,5 milj. euroa), josta oman pääoman ehtoinen velka oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa). Rahoituskulut olivat 25,0 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa). Velan keski-korko oli 5,3 prosenttia (5,8 %). Keskimääräinen laina-aika oli 4,9 vuotta (5,8 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,1 vuotta (5,0 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli

39,1 prosenttia (38,2 %) ja pääomailaina omiin pääomiin lukien 48,4 prosenttia (47,3 %).

Cityconin velkasalkusta 84 prosenttia oli vaihtuvakorkoista, joista puolet oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 199 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa. Velanhoitokate eli tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa netto-rahoituskuluihin oli 2,1 (1,9).

Konsernin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Citycon allekirjoitti 25.11.2002 sopimuksen 360 miljoonan euron syndikoidusta lainajärjestelystä. Luoton koordinaattorina ja pääjärjestäjänä toimi Nordea Pankki Suomi Oyj yhdessä järjestäjien Svenska Handelsbanken AB:n ja EuroHypo AG:n kanssa. Lainajärjestelyn tarkoituksena on Cityconin rahoituspohjan laajentaminen, tulevien investointien rahoituksen turvaaminen sekä nykyisen lainakannan uudelleenjärjestely. Järjestely mahdollistaa Cityconille vähintään 150 miljoonan euron uusien kiinteistöinvestointien rahoituksen tulevaisuudessa.

Vuonna 2002 konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 5,9 miljoonaa euroa (20,4 milj. euroa). Ne kohditiivat uusien kohdeosuuksien hankintaan ja kiinteistöjen perusparannuksiin.

## HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Henkilöstön lukumäärä kasvoi maltillisesti vuoden 2002 aikana. Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 33 (29) henkilöä, joista 27 (23) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon konsernin maksamat palkat ja palkkiot olivat 2,0 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajille ja hallituksen jäsenille maksettiin 0,3 miljoonaa euroa. Emoyhtiössä palkkoja maksettiin 1,7 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettiin 0,2 miljoonaa euroa.

Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 1.8.2002 alkaen diplomi-insinööri Petri Olkinuora ja varatoimitusjohtajaksi oikeustieteen kandidaatti Olli-Pekka Mikkola. Mikkolan toimsuhde päättyi 31.12.2002.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Vuoden 2003 alussa Citycon täsmensi liiketoimintarakennettaan ja organisaatiotaan. Yhtiö jakoi kiinteistöliiketoimintansa kiinteistötyyppien mukaan kolmeen ryhmään: Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmään, Marketit ja myymälät-liiketoimintaryhmään ja Retail Park-

liiketoimintaryhmään. Yhtiö panostaa jatkossa yhä vahvemmin vähittäiskaupan liikekiinteistöjen jalostamiseen ja uusien liikekeskusten kuten esimerkiksi Retail Parkien kehittämiseen.

Uusi täsmennetty liiketoimintarakenne vahvistaa Cityconin asemaa Suomen johtavana vähittäiskaupan liikekiinteistöihin erikoistuneena yhtiönä. Retail Park-kehityshankkeiden myötä Citycon pystyy laajentamaan asiakaskohderyhmäänsä, palvelemaan entistä kattavammin vähittäiskaupan eri toimialoja ja tarjoamaan monipuolisia liiketilaratkaisuja asiakkaiden liiketoiminnan tueksi. Kiinteistöomaisuus keskitetään jatkossakin Suomen suurimpiin kaupunkeihin, joissa Citycon pyrkii kehitys- ja jalostushankkeiden myötä saavuttamaan yhä vahvemman aseman parhaiden liiketilojen tarjoajana ja asiakkaiden pitkäaikaisena yhteistyökumppanina.

## CITYCONIN OSAKE

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2002 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Tilikauden aikana osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli

8 581 070 osaketta ja 9 060 607,20 euroa (4 652 941 osaketta ja 4,7 milj. euroa). Hallintarekisteröityjen ja ulkomaisessa omistuksessa olevien osakkeiden määrä oli 908 500 kappaletta eli 0,87 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Tilikauden ylin kurssinoteeraus oli 1,12 euroa (1,07) ja alin 0,98 euroa (0,93). Katsauskauden painotettu keskikurssi oli 1,06 euroa (1,01) ja kauden viimeisen pörssipäivän noteeraus 1,10 euroa (1,02). Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 112,1 miljoonaa euroa, kun omien osakkeiden vaikutus on huomioitu.

Vuoden 2002 aikana HEX-yleisindeksi laski 34,4 prosenttia ja -portfolioindeksi 16,7 prosenttia. Pörssinoteeratujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kurssikehitystä kuvaava indeksi sen sijaan nousi 5,3 prosenttia ajalla 1.1.–31.12.2002.

Citycon Oyj:n omistajarakenne pysyi lähes ennallaan. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 123 osakkeenomistajaa. Kymmenen suurimman osakkeenomistajan hallussa oli 31.12.2002 yhteensä 82,4 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Suurimmat osakkeenomistajat olivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Kesko tytär- ja osakkuusyhtiöineen, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo ja Etra-Invest Oy Ab, joiden omistuksessa oli yhteensä 78,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja

äänistä. Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2002 yhteensä 108 257 osaketta, mikä oli 0,1 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja ja johtoryhmä eivät omistaneet yhtiön osakkeita.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Yhtiön hallussa olevat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

## **VALTUUTUKSET**

Cityconin 26.3.2002 pidetty varsinaisen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että osakepääoma kasvaa enintään 21 085 106 osakkeella eli 28 464 893,10 eurolla. Lisäksi yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutukset päättää omien osakkeiden hankinnasta ja luovuttamisesta siten, että enintään 5 271 276 nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta voidaan valtuutuksen voimassaolon aikana ostaa tai luovuttaa. Vuoden 2002 lopussa kaikki annetut valtuudet olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa 20.3.2003 saakka.

## **HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT**

Cityconin hallitukseen valittiin 26.3.2002 kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, ekonomi Heikki Hyppönen, kauppatieteiden maisteri Juhani Järvi, diplomi-insinööri Jorma Lehtonen, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja diplomi-insinööri Juha Olkinuora. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajaksi Jorma Lehtonen.

Tilintarkastajina toimivat KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman. Varatilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

## **HALLITUKSEN OSINGONJAKOEHDOTUS**

Cityconin hallitus ehdottaa 20.3.2003 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2002 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,09 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 25.3.2003 ja osinko maksetaan osakkeenomistajille 1.4.2003.

## **TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen arvioidaan säilyvän hyvinä Helsingin seudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Hyville liiketoimilohjeille riittää edelleen kysyntää, sillä kuluttajien luottamus omaan talouteensa on vahva ja yksityinen kulutus kysyntä kasvussa. Vähittäiskaupan myönteinen kehitys synnyttää jatkuvasti uusia tilatarpeita ja vahvistaa liiketilojen kysyntää. Kysyntää tukee uudisrakentamisesta huolimatta niukkana säilynyt liiketilojen tarjonta.

Cityconin täsmentynyt liiketoimintarakenne ja etenkin uudet kehityshankkeet luovat yhtiölle pitkän aikavälin kasvupotentiaalia. Cityconin vuoden 2003 liikevaihdon ja tuloksen odotetaan pysyvän edellisen vuoden tasolla.

Helsingissä 27.2.2003

Citycon Oyj  
Hallitus

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

1 000 euroa	Liite	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
<b>LIIVEVAIHTO</b>	1.	79 398	77 716	74 123	67 676
Muut tuotot	2.	287	105	74	39
<b>KULUT</b>					
Materiaalit ja palvelut	3.	18 881	17 276	2 283	2 167
Henkilöstökulut	4.	2 469	1 980	2 160	1 539
Poistot ja arvonalennukset	5.	7 620	6 792	1 970	1 095
Vuokrat ja vastikkeet	6.	4 268	4 467	16 948	14 761
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta		493	494		
Muut liiketoiminnan kulut		2 058	1 917	2 590	3 736
Kulut yhteensä		35 789	32 926	25 951	23 297
<b>LIIVEVOITTO</b>		43 895	44 895	48 246	44 418
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-24 715	-27 252	-33 308	-32 237
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		19 180	17 643	14 938	12 181
Välittömät verot	8.	-5 355	-5 035	-4 476	-4 154
Vähemmistön osuus		-24	-13		
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		13 801	12 595	10 462	8 027



1 000 euroa	Liite	Konserni 31.12.2002	Konserni 31.12.2001	Emoyhtiö 31.12.2002	Emoyhtiö 31.12.2001
<b>VASTAAVAA</b>					
Pysyvät vastaavat	9.				
Aineettomat hyödykkeet		4 036	5 494	1 609	1 977
Aineelliset hyödykkeet		625 508	616 548	13 522	14 679
Sijoitukset					
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10.			469 483	455 954
Osuudet osakkuusyrityksissä	11.	75 282	88 619	77 576	90 629
Omat osakkeet	18.	4 261	3 951	4 261	3 951
Muut sijoitukset		22 427	24 368	88 040	94 389
Sijoitukset yhteensä		101 971	116 938	639 360	644 923
Pysyvät vastaavat yhteensä		731 515	738 980	654 491	661 579
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset	12.	3 088	4 177	6 069	8 612
Rahat ja pankkisaamiset		11 730	5 770	9 039	3 987
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		14 818	9 947	15 108	12 599
Vastaavaa yhteensä		746 333	748 928	669 599	674 178
<b>VASTATTAVAA</b>					
Oma pääoma	13.				
Osakepääoma		142 800	142 324	142 800	142 324
Ylikurssirahasto		28 253	28 253	28 253	28 253
Omien osakkeiden rahasto		4 261	3 951	4 261	3 951
Muut rahastot		6 551	6 551	6 551	6 551
Edellisten tilikausien voitto/tappio		8 378	4 411	5 541	6 141
Tilikauden voitto/tappio		13 801	12 595	10 462	8 027
Pääomalaina	14.	68 452	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä		272 498	266 538	266 321	263 701
Vähemmistöosuus		90 521	89 918		
Vieras pääoma	16.				
Pitkäaikainen vieras pääoma		371 769	354 873	388 352	365 723
Lyhytaikainen vieras pääoma		11 545	37 598	14 925	44 754
Vieras pääoma yhteensä		383 315	392 471	403 278	410 477
Vastattavaa yhteensä		746 333	748 928	669 599	674 178

R A H O I T U S L A S K E L M A

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	19 180	17 643	14 938	12 181
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	7 620	6 792	1 970	1 095
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	283	494	0	1 425
Rahoitustuotot- ja kulut	24 715	27 252	33 308	32 237
Muut oikaisut	-448	-1 945	-436	-1 738
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	51 350	50 236	49 781	45 200
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien				
liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	19	-372	78	614
Lyhytaikaisten korottomien velkojen				
lisäys(-)/vähennys(+)	-13	419	-103	2 242
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	51 356	50 283	49 756	48 056
Maksetut korot ja maksut muista				
liiketoiminnan rahoituskuluista	-23 814	-27 673	-23 462	-28 798
Saadut osingot liiketoiminnasta	18	2	17	0
Saadut korot liiketoiminnasta	228	349	213	316
Maksetut välittömät verot	-3 626	-4 813	-3 632	-4 444
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	24 162	18 148	22 893	15 130
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	24 162	18 148	22 893	15 130
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 943	-7 357	-393	-1 364
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	41	0	37
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 330	-1 169	-8 395	-9 790
Luovutustuotot muista sijoituksista	5 192	8 999	6 447	11 454
Myönnetyt lainat	0	0	-82	-6 835
Lainasaamisten takaisinmaksut	3	7	10	349
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-5 850	-8 454	0	0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1 215	2 318	0	0
Saadut korot investoinneista	59	30	60	3 729
Saadut osingot investoinneista	0	0	0	13
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)	-2 654	-5 586	-2 354	-2 407
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>				
Vähemmistön rahastosuoritukset	78	0	0	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	17	2 919	0	2 895
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7 105	0	-7 100	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 924	10 832	3 802	10 798
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 311	-16 602	-4 037	-16 483
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-8 152	-8 226	-8 152	-8 226
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)	-15 548	-11 077	-15 487	-11 016
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys(+)/vähennys(-)	5 960	1 485	5 053	1 707
Kiinteistö-Kompassin rahavarat, fuusio				-21
Rahavarat tilikauden alussa	5 770	4 285	3 987	2 301
Rahavarat tilikauden lopussa	11 730	5 770	9 039	3 987

**KIINTEISTÖOMAISUUS**

Rakennusten hankintameno poistetaan suunnitelman mukaan 1 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintamenoon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävistä sopimusvuokrasta johtuvaa yliarvoa, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskautena, jos kohteen arvon kehityksen katsotaan jäävän sopimuskaudella hankintameno alapuolelle. Mikäli kohteen tuotot ovat olennaisesti laskeneet, on kohteen poistosuunnitelmaa nopeutettu.

Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

**MUU KÄYTTÖOMAISUUS**

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana. Koneet ja kalusto poistetaan 4–30 vuodessa. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden peruseräparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET**

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

Konsernitiilin päätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

**OSAKKUUSYHTIÖT**

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

**ELÄKETURVAJÄRJESTELYT**

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksilla.

**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 eränään 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.

**HUOMIOITAVAA**

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty täysiksi tuhansiksi euroiksi tarkemmista luvuista ja siksi laskemalla yksittäiset luvut eivät aina täsmää yhteissummiin.

T U L O S L A S K E L M A N L I I T E T I E D O T

1 000 euroa	Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä.				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä veloitettuja isännöinti- ja hallintapalveluja.			480	114
Vuokrat ja vastikkeet	78 950	75 771	73 687	65 938
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	448	1 945	436	1 738
Liikevaihto yhteensä	79 398	77 716	74 123	67 676
<b>2. MUUT TUOTOT</b>				
Liiketoiminnan muut tuotot				
Poisto-oikaisuja ja alv-palautuksia aikaisemmilta vuosilta	287	105	74	39
<b>3. MATERIAALIT JA PALVELUT</b>				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	18 343	16 486	1 745	1 377
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	538	790	538	790
Materiaalit ja palvelut yhteensä	18 881	17 276	2 283	2 167
<b>4. HENKILÖSTÖTIEDOT</b>				
Henkilöstön määrä tilikauden aikana	33	26	27	17
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 962	1 579	1 710	1 227
Eläkekulut	330	257	289	195
Muut henkilöstökulut	177	144	161	117
Henkilöstökulut yhteensä	2 469	1 980	2 160	1 539
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita:				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	200	253	132	117
Hallituksen palkat ja palkkiot	99	96	99	95
Yhteensä	299	349	231	211
<b>5. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT</b>				
Aineettomista hyödykkeistä	549	450	529	450
Rakennukset ja rakennelmat	5 524	5 583	575	599
Koneet ja kalusto	732	759	51	46
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	6 805	6 792	1 156	1 095
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä				
Rakennukset ja rakennelmat	815		815	
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä yhteensä	7 620	6 792	1 970	1 095
<b>6. VUOKRAT JA VASTIKKEET</b>				
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokria ja vastikkeita.			13 515	10 965
<b>7. RAHOITUSTUOTOT- JA KULUT</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			60	68
Muilta	18	2	17	0
Osinkotuotot yhteensä	18	2	77	68
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			3 139	7 935
Omistusyhteisyryksiltä	3	6	3	6
Muilta	56	24	56	24
Korkotuotot pitkäaikaisistasijoituksista yhteensä	59	30	3 198	7 965
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	220	389	229	381
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	220	389	229	381
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	297	420	3 504	8 415
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			11 856	13 008
Muille	25 012	27 673	24 956	27 644
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	25 012	27 673	36 813	40 651
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-24 715	-27 252	-33 308	-32 237
<b>8. VÄLITTÖMÄT VEROT</b>				
Tilikauden verot	5 355	5 035	4 476	4 154
Veroina käytetty tulosta vastaavia veroja				

## T A S E E N L I I T E T I E D O T

1 000 euroa		Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<b>9. KÄYTTÖOMAISUUS</b>					
Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä vuonna 1992 ja 2002 tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>					
<u>Aineettomat oikeudet</u>					
Hankintameno	1.1.	188	51	184	47
Lisäykset		3	138	3	138
Hankintameno	31.12.	192	188	188	184
Kertyneet poistot	1.1.	45	24	45	24
Tilikauden poisto		36	21	36	21
Kertyneet poistot	31.12.	81	45	81	45
Kirjanpitoarvo	31.12.	110	143	107	139
<u>Liittymismaksut</u>					
Hankintameno	1.1.	2 463	2 490	3	3
Lisäykset		195	14		
Vähennys		-18	-41		
Kirjanpitoarvo	31.12.	2 640	2 463	3	3
<u>Muut pitkävaikutteiset menot</u>					
Hankintameno	1.1.	4 162	3 305	3 108	2 241
Lisäykset		356	881	159	881
Vähennykset		-1	-17	-1	-14
Siirto erien välillä		-1 444	-8		
Hankintameno	31.12.	3 073	4 162	3 265	3 108
Kertyneet poistot	1.1.	1 274	845	1 273	845
Tilikauden poisto		494	429	493	428
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		19			
Kertyneet poistot	31.12.	1 787	1 274	1 767	1 273
Kirjanpitoarvo	31.12.	1 286	2 887	1 499	1 834
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	31.12.	4 036	5 494	1 609	1 977
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>					
<u>Maa-alueet</u>					
Hankintameno	1.1.	121 284	117 260	69	69
Lisäykset		2 950	4 952		
Vähennykset		-372	-929		
Hankintameno	31.12.	123 862	121 284	69	69
<u>Rakennukset ja rakennelmat</u>					
Hankintameno	1.1.	505 336	493 527	19 556	19 364
Lisäykset		12 973	14 875		192
Vähennykset		-1 618	-3 530		
Siirto erien välillä			464		
Hankintameno	31.12.	516 691	505 336	19 556	19 556
Kertyneet poistot	1.1.	25 069	19 526	5 170	4 571
Tilikauden poisto		5 485	5 583	575	599
Vähennysten kertyneet poistot		-165	-41		
Kertyneet poistot	31.12.	30 389	25 069	5 746	5 170
Kertyneet arvonalennukset	1.1.	-757	-757		
Tilikauden arvonalennus		-815		-815	
Kertyneet arvonalennukset	31.12.	-1 572	-757	-815	
Kirjanpitoarvo	31.12.	484 730	479 510	12 996	14 386
<u>Koneet ja kalusto</u>					
Hankintameno	1.1.	17 293	17 149	342	264
Lisäykset		244	223	53	126
Vähennykset		-24	-78	0	-48
Siirto erien välillä		-1	-1		
Hankintameno	31.12.	17 513	17 293	395	342
Kertyneet poistot	1.1.	1 983	1 255	192	177
Tilikauden poisto		732	765	51	50
Vähennysten kertyneet poistot		-1	-37		-35
Kertyneet poistot	31.12.	2 714	1 983	243	192
Kirjanpitoarvo	31.12.	14 798	15 310	153	150
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet					

## T A S E E N L I I T E T I E D O T

1 000 euroa		Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<u>Muut aineelliset hyödykkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	409	401	9	9
Lisäykset		5		5	
Vähennykset		-1			
Siirto erien välillä		2 642	8		
Hankintameno	31.12.	3 055	409	13	9
Kertyneet poistot	1.1.	32	32		
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		1 197			
Tilikauden poisto		0			
Kertyneet poistot	31.12.	1 229	32		
Kirjanpitoarvo	31.12.	1 826	378	13	9
<u>Keskeneräiset hankinnat</u>					
Hankintameno	1.1.	65	468	65	4
Lisäykset		226	65	226	65
Vähennykset			-4		-4
Siirto erien välillä			-464		
Kirjanpitoarvo	31.12.	291	65	291	65
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		625 508	616 547	13 522	14 679
<b>Sijoitukset</b>					
<u>Tytäryhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.			456 450	409 618
Lisäykset				3 050	64 753
Vähennykset				-1 868	-17 920
Siirto erien välillä				12 347	0
Hankintameno	31.12.			469 979	456 450
Kertyneet poistot	1.1. ja 31.12.			-496	-496
Kirjanpitoarvo	31.12.			469 483	455 954
<u>Osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	90 627	95 736	90 629	95 738
Lisäykset		22	867	22	867
Vähennykset		-3 141	-4 732	-2 930	-4 732
Siirto erien välillä		-10 146	-1 244	-10 146	-1 244
Hankintameno	31.12.	77 363	90 627	77 576	90 629
Kertyneet poistot	1.1.	2 008	1 641		
Tilikauden poisto		276	450		
Vähennysten kertyneet poistot		-204	-83		
Kertyneet poistot	31.12.	2 080	2 008		
Kirjanpitoarvo	31.12.	75 282	88 619	77 576	90 629
<u>Omat osakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	3 951	3 642	3 951	3 642
Lisäykset		310	310	310	310
Kirjanpitoarvo	31.12.	4 261	3 951	4 261	3 951
<b>Muut sijoitukset</b>					
<u>Vähemistöyhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	24 325	25 097	21 943	22 759
Lisäykset		1 488	303	1 308	259
Vähennykset		-1 224	-2 318	-1 224	-2 318
Siirto erien välillä		-2 201	1 244	-2 201	1 244
Hankintameno	31.12.	22 388	24 325	19 826	21 943
Kirjanpitoarvo	31.12.	22 388	24 325	19 826	21 943
<u>Lainasaamiset</u>					
Tytäryhtiöiltä				68 174	72 403
Osakkuusyhtiöiltä		40	42	40	42
Muut sijoitukset yhteensä	31.12.	22 427	24 367	88 040	94 389
Sijoitukset yhteensä	31.12.	101 971	116 938	639 360	644 923

10. KONSERNIYRITYKSET	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
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
Jyväskylän Kauppakatu	Jyväskylä	100,00
Kaarinan Liiketalo	Kaarina	100,00
Kanervatien Hallitalo	Laukaa	100,00
Karjaan Ratakatu 59	Karjaa	100,00
Kauppakeskus IsoKarhu	Pori	100,00
Keijutie 15	Lahti	100,00
Hannunhelmi	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
Naantalin 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
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	Vantaa	100,00
Ulappatori	Espoo	100,00
Ultima	Helsinki	100,00
Valkeakosken Apiankatu	Valkeakoski	100,00
Vantaan Laajavuoreнкуja 2	Vantaa	100,00
Varkauden K-Kauppakeskus	Varkaus	100,00
Wavulinentie	Helsinki	100,00
Veniamo-Invest	Helsinki	100,00
Vaakalintu	Riihimäki	95,80
Metsäpellon Liikekeskus	Lahti	91,30
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
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
Myyrmäen Kauppakeskus	Vantaa	67,80
Haukiputaan Markkinatalo	Haukipudas	67,70
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	66,70
Espoontori	Espoo	66,64
Välivainion Ostoskeskus	Oulu	66,00
Eerolan Liikekeskus	Valkeakoski	62,90
Vantaan Säästötalo	Vantaa	61,24
Kauppapiha	Iisalmi	61,15
Kivensilmänkuja	Helsinki	60,00
Ulappapaikotus	Espoo	59,85
Saariportti	Kuopio	57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo	Orimattila	56,90
Lahden Trio	Lahti	55,56
Väinöläntammi	Pori	55,00
Heikintori	Espoo	52,10
Hollolan Keskuskatu	Hollola	50,30

Konserniyrityksiä yhteensä 73 kpl

11. OMISTUSYHTEISYRITYKSET	Kotipaikka	Konsernin omistus, %	Emoyhtiön omistus, %
Espoon Louhenkulma	Espoo	49,93	49,93
Espoon Pysäköintitalo	Espoo	27,28	0,00
Hakunilan Keskus	Vantaa	29,50	29,50
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
Kauppalantie	Helsinki	28,91	28,91
Keravan Liikekeskus	Kerava	34,40	34,40
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkonummi	24,30	24,30
Kommila	Varkaus	43,40	43,40
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	33,50	33,50
Kärpäsen Ostoskeskus	Lahti	33,90	33,90
Laajasalon Liikekeskus	Helsinki	38,80	38,80
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki	23,60	23,60
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 Autopaikotus	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
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
Saturnus	Helsinki	20,02	20,02
Sibeliuksenkatu 14	Järvenpää	25,95	25,95
Siltavouhintie	Helsinki	20,80	20,80
Sollefteågatan	Uusikaarlepyy	34,77	34,77
Soukan Itäinen torni	Espoo	27,30	27,30
Tampereen Koskenranta	Tampere	46,27	46,27
Tapiolan Ostoskeskus	Espoo	29,20	29,20
Tulliherra	Kuopio	23,20	23,20
Valtakatu 5-7	Valkeakoski	31,00	31,00
Vihdin Linjatalo	Vihti	30,00	30,00

Omistusyhteisyrityksiä yhteensä 39 kpl

## T A S E E N L I I T E T I E D O T

1 000 euroa	Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<b>12. LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>				
Myyntisaamiset	480	446	373	310
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Muut saamiset			3 777	4 971
Siirtosaamiset			3	101
Yhteensä			3 781	5 071
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Muut saamiset	1	110	0	106
Siirtosaamiset	0	2	0	0
Yhteensä	1	112	0	106
Muut saamiset	1 886	2 344	1 557	2 095
Siirtosaamiset	722	1 276	358	1 030
Lyhytaikaiset saamiset	3 088	4 177	6 069	8 612
Merkittävät siirtosaamiset				
Korko-capin preemio	323	884	323	884
<b>13. OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	1.1.	142 324	142 324	142 324
Rahastoanti	15.4.2002	476	476	476
Osakepääoma	31.12.	142 800	142 324	142 800
Ylikurssirahasto	1.1. ja 31.12.	28 253	28 253	28 253
Omien osakkeiden rahasto	1.1.	3 951	3 642	3 951
Lisäys		310	310	310
Omien osakkeiden rahasto	31.12.	4 261	3 951	4 261
Muut rahastot	1.1. ja 31.12.	6 551	6 551	6 551
Voitto/tappio edellisiltä tilikaudelta	1.1.	17 006	12 652	14 169
Siirto osakepääomaan		-476	-476	-476
Osingonjako		-8 152	-8 227	-8 152
Konsernirakenteen muutos		0	-14	
Voitto edellisiltä tilikaudelta	31.12.	8 378	4 412	5 541
Tilikauden voitto	31.12.	13 801	12 595	10 462
Pääomalaina	31.12.	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä	31.12.	272 498	266 538	266 321

**14. PÄÄOMALAINA I/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 Euriborkoron. 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 31.12.2002 on kirjattu tilinpäätökseen kuluksi.

**15. OPTIO-OIKEUDET**

Optioita yhteensä	kpl	nimellisarvo yhteensä	osakkeiden merkintä alkaa
A-optiot	1 800 000	2 430 000	1.9.2000
B-optiot	1 800 000	2 430 000	1.9.2002
C-optiot	1 207 510	1 630 139	1.9.2004
Vapaana	692 490	934 862	1.9.2004
	5 500 000	7 425 000	

Osakkeiden merkintähinta on 2 euroa, jota alennetaan 4.11.1999 jälkeen ja ennen osakemerkintää jaettavien osinkojen määrällä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo.

Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.



1 000 euroa	Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<b>16. VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Kiinteäkorkoiset lainat		10 202		10 202
Sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	199 000	198 412	199 000	198 412
Suojattu korkokatolla	132 000	132 512	132 000	132 512
Markkinaehtoisia euribor-korkoihin sidottuja lainoja	40 749	13 729	39 798	13 424
	371 749	354 856	370 798	354 550
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	371 749	354 856	370 798	354 550
Lainat saman konsernin yrityksiltä			17 555	11 173
Lainat muilta	20	17	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	371 769	354 873	388 352	365 723
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kulluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	245 961	339 903	245 600	339 861
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452	68 452
	314 414	408 355	314 052	408 313
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	244	23 718	0	23 582
Saadut ennakot	295	461	183	380
Ostovelat	627	833	131	413
	1 165	25 013	314	24 375
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat			8 832	11 180
Siirtovelat			1	3
			8 834	11 184
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat	4	13	0	0
Siirtovelat	1	10	1	10
	5	23	1	10
Muut velat				
Siirtovelat	3 070	2 900	763	752
	7 305	9 662	5 014	8 433
	10 375	12 563	5 776	9 185
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	11 545	37 598	14 925	44 754
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>383 315</b>	<b>392 471</b>	<b>403 278</b>	<b>410 477</b>
Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	4 191	3 527	4 183	3 511
Maksamaton kauppahinta	0	4 405	0	4 405
Verovelka	1 825	696	246	0
	6 017	8 628	4 430	7 916
<b>Vastuusitoumukset veloista</b>				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	323 440	15 541	0	0
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	96 506	111 614	552 832	552 613
Muut annetut vakuudet	633	1 663	633	1 663
Vuoden 2002 lainajärjestelyjen yhteydessä vakuuksia on laajennettu koskemaan myös konserniyhtiöiden kiinnityksiä.				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita				
Rahalaitoslainat	371 990	378 527	370 798	378 133
Leasingvastuut				
Seuraavana 12 kk aikana erääntyvät leasing vastuut	555	695	538	680
	234	241	231	238
Alv palautusvastuut				
Muut vastuut	2 023	2 459	668	643
	631	631	631	631

## T A S E E N L I I T E T I E D O T

1 000 euroa	Konserni 2002	Konserni 2001	Emoyhtiö 2002	Emoyhtiö 2001
<b>Johdannaissopimuksista johtuva vastuu</b>				
<u>Korkojohdannaiset</u>				
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo		50 000		50 000
kohde-etuuden käypäarvo		447		447
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo		66 000		66 000
kohde-etuuden käypäarvo		430		430
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo		82 412		82 412
kohde-etuuden käypäarvo		-231		-231
Koronvaihtosopimukset 2002 (2 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000		50 000	
kohde-etuuden käypäarvo	1 491		1 491	
Koronvaihtosopimukset 2002 (7 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000		66 000	
kohde-etuuden käypäarvo	5 111		5 111	
Koronvaihtosopimukset 2002 (8 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	83 000		83 000	
kohde-etuuden käypäarvo	5 418		5 418	
Kohde-etuuden nimellisarvot yhteensä	199 000	198 412	199 000	198 412
Kohde-etuuden käyvätarvot yhteensä	12 020	647	12 020	647
<u>Korko-optiot</u>				
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo		132 512		132 512
kohde-etuuden käypäarvo		-195		-195
Korko-optiosopimus 1998 (5 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo	78 712		78 712	
kohde-etuuden käypäarvo	0		0	
Korko-optiosopimus 2002 (2 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo	53 800		53 800	
kohde-etuuden käypäarvo	1		1	
Kohde-etuuden nimellisarvot yhteensä	132 512	132 512	132 512	132 512
Kohde-etuuden käyvätarvot yhteensä	1	-195	1	-195

Marraskuussa 2002 tehtyjen lainajärjestelyjen johdosta Citycon järjesteli myös lainojen suojaukset uuden lainasalkun mukaisiksi. Johdannaiset on arvostettu käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Laskelmissa on noudatettu Rahoitustarkastuksen luottolaitoksille kohdistamia määräyksiä johdannaiskauppojen arvostamisesta tilinpäätöksessä.

Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta.

Yhtiö käyttää johdannaissopimuksia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

**17. MUUT SITOUKSET****Omavaraisuussitoumus**

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 35 %, korkosidonnaisuusajan tulee olla vähintään 3,5 vuotta ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on vähennetty käyttöomaisuuden myyntivoitot ja lisätty osuus osakkuusyhtiöiden tappiosta, nettorahoituskuluilla. Omavaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina ja vähemmistöosuus kuitenkin niin, että vähemmistöosuudesta lasketaan mukaan korkeintaan 15 % omista pääomista, vastaavasti vähentäen taseen loppusummasta jäljelle jäävä vähemmistöosuuden määrä.

Näin laskien 31.12.2002 konsernin omavaraisuusaste oli 44,2 %, korkosidonnaisuusaika oli 4,1 vuotta ja korkokate oli 2,1.

**Negative Pledge**

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

**18. HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET**

	2002	2001
Lukumäärä, 1 000 kpl	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 230	5 212
Osuus osakepääomasta, %	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	3,7
Suoritettu vastike	4 676	4 676

Nimellisarvonmuutos on syntynyt markka-arvon euromuunnoksesta.

Omat osakkeet on arvostettu alkuuperäistä hankintamenoa alempaan 31.12.2002 tilinpäätöspäivän kurssiin.

T U N N U S L U V U T

1 000 euroa	laskentakaava / viite		2002	2001	2000	1999	1998
<b>TULOSLASKELMATIEDOT</b>							
Liikevaihto (sis. käyttöomaisuuden myyntivoitot)			79 398	77 716	76 012	55 562	25 680
Muut tuotot			287	105	141		
Suunnitelmanmukaiset poistot			6 805	6 792	8 522	6 649	3 619
Arvonlennuspoistot			815				
Liikevoitto			43 895	44 895	42 279	31 068	14 183
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja			19 180	17 643	15 819	15 972	8 722
Tulos ennen veroja			19 180	17 643	15 819	15 972	8 722
Tilikauden tulos			13 801	12 595	11 288	10 689	7 091
<b>TASETIEDOT</b>							
Pysyvät vastaavat			731 515	738 980	735 095	741 989	348 646
- josta omat osakkeet			4 261	3 951	3 642	1 037	
Vaihtuvat vastaavat			14 818	9 948	8 289	18 213	7 839
Oma pääoma ja omat osakkeet			204 045	198 086	193 422	190 084	144 640
Pääomalaina			68 452	68 452	68 452	68 452	
Vähemmistöosuus			90 521	89 918	91 026	92 640	10 673
Vieras pääoma			383 315	392 471	390 484	409 025	201 172
Taseen loppusumma			746 333	748 928	743 384	760 202	356 485
<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>							
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1	1)	4,8	4,5	4,0	4,9	5,6
Oman pääoman tuotto-% ilman vähemmistöosuutta		1)	7,1	6,7	6,0	6,4	6,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		6,0	6,1	5,8	6,2	6,2
Omavaraisuusaste, %	3		39,1	38,2	38,0	37,2	43,6
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina lasketaan osaksi omaa pääomaa	4		48,4	47,3	47,2	46,2	43,6
Omavaraisuus pankille, %			44,2	43,0	42,7		
Current ratio	5		1,3	0,3	0,2	0,7	0,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, 1 000 €			5 854	20 368	9 739	327 588	304 348
%-osuus liikevaihdosta			7,4	26,2	12,8	589,6	1 185,1
Henkilöstö keskimäärin			33	26	22	12	5

1) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

Laskentakaavat sivulla 24.

## OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS

Citycon Oyj:n vähimmäispääoma on 100 000 000 euroa ja enimmäispääoma 300 000 000 euroa, missä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2002 oli 142 800 108,30 euroa, joka jakautui 105 777 858 nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeeseen.

Cityconin osakepääoman kehitystä vuodesta 1988 alkaen on kuvattu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## OSAKKEET JA OSAKKEIDEN NOTEERAUS

Citycon Oyj:llä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Cityconin osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla elokuusta 1988 alkaen. Yhtiön kaupankäyntitunnus on CTY1S, toimialaluokitus sijoitus ja pörssierä 1 000 kpl. Kaupankäynti tapahtuu euroissa.

Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

## OSAKKEEN-OMISTAJAT

Cityconin osakkeista 99,9 prosenttia, eli yhteensä 105 769 809 osaketta, oli vuoden 2002 loppuun mennessä liitetty arvo-osuusjärjestelmään, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Vaihtamatta oli edelleen 8 049 osaketta.

Vuoden 2002 lopussa Cityconilla oli yhteensä 1 123 osakkeenomistajaa. Näistä 99,7 prosenttia oli suoria osakkeenomistuksia ja 0,3 prosenttia hallintarekisterien kautta olevia omistuksia.

Cityconilla oli hallussaan omia osakkeita vuoden lopussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan olleessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

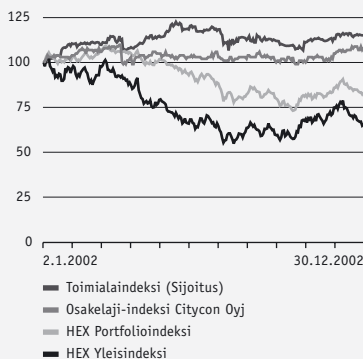
Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat yhteensä 82,4 prosenttia osakkeista ja äänimäärästä. Suurimmat osakkeenomistajat olivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo, Kesko tytär- ja osakkuusyhtiöineen ja Etra-Invest Oy Ab. Näiden omistuksessa oli yhteensä 78,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä.

Luettelo Cityconin suurimmista osakkeenomistajista on nähtävillä internet-sivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

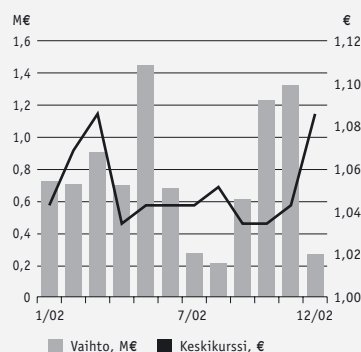
## HALLITUKSEN JA JOHDON OSAKEOMISTUS

Cityconin hallituksen jäsenet omistivat 108 257 osaketta eli noin 0,1 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten omistuksessa ei ole yhtiön osakkeita. Hallituksen osakkeenomistus on eritelty tarkemmin hallituksen esittelyn yhteydessä vuosikertomuksen sivulla 26.

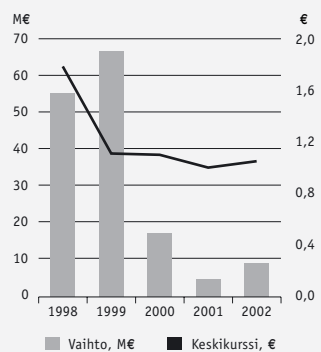
■ Hex-indeksit ja Cityconin osakkeen kurssikehitys 2002



■ Osakkeen vaihto ja keskipurssi 2002



■ Osakkeiden vaihto ja keskipurssi vuosittain



**20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2002**

Nimi	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Nordea Pankki Suomi Oyj	45 030 594	42,57
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,93
Center-yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
Kesko Oyj	4 535 760	4,29
Etra-Invest Oy Ab	3 989 500	3,77
Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	1 773 000	1,68
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,90
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	884 100	0,84
Odin Finland	847 500	0,80
LEL-työeläkekassa	750 000	0,71
Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys	750 000	0,71
Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas	530 000	0,50
Suomen Punainen Risti	500 000	0,47
Julin Heikki Ilmari	331 000	0,31
Livförsäkringsaktiebolaget Veritas	275 000	0,26
Tukinvest Oy	200 000	0,19
Placeringsfonden Aktia Secura	200 000	0,19
Tallberg Carl Johan	180 000	0,17
Yhteensä	91 721 316	86,71
Muut yhteensä	14 056 542	13,29
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

**Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2002**

	Lukumäärä	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
1. Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8	64 813 446	61,27
2. Yksityiset yritykset	122	34 348 769	29,63
3. Yksityishenkilöt	968	5 344 443	5,05
4. Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	11	1 607 951	1,52
5. Julkiset yritykset	4	960 700	0,91
6. Ulkomaiset omistajat (hallintarekisteröidyt)	8	908 500	0,87
6. Julkisyhteisöt	2	786 000	0,74
7. Ei rekisteröidyt		8 049	0,01
Yhteensä	1 123	105 777 858	100,00

## OSAKKEEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS

Vuoden 2002 aikana Cityconin osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä yhteensä 9 060 607,20 euron arvosta. Kokonaisvaihto oli 8 581 070 osaketta eli 8,4 prosenttia osakkeiden kokonaisuudesta. Osakkeen ylin hinta vuonna 2002 oli 1,12 (1,07) euroa ja alin 0,98 (0,93) euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimääräinen hinta vuonna 2002 oli 1,06 (1,01) euroa. Vuoden 2002 aikana HEX-yleisindeksi laski 34,4 prosenttia (31.12.2002) ja portfolioindeksi laski 16,7 prosenttia. Cityconin osakkeen päätöskurssi 31.12.2002 oli 1,10 (1,02). Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä vastaavasti 112,1 miljoonaa euroa, kun omien osakkeiden vaikutus on huomioitu.

Cityconin osakkeen kurssikehitystä ja vaihtoa on kuvattu edellisellä aukeamalla graafisesti. Yhtiön osakkeiden hintaa ja vaihtomääriä voi seurata yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## OSINKO VUODELTA 2002

Citycon Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2002 jaetaan yhtiön ulkopuolisissa omis-

tuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,09 euroa osakkeelta, mikä vastaa 66,5 prosenttia yhtiön tuloksesta. Efektiiivinen osinkotuotto vuodelta 2002 on vastaavasti 8,18 (7,84) prosenttia.

## OPTIO- OIKEUDET

Cityconin optio-oikeudet ovat osa konsernin henkilöstön sitouttamis- ja kannustinjärjestelmää.

Cityconin ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen perusteella yhtiön toimitusjohtajalle, Citycon-konsernin henkilöstölle ja tytäryhtiö Veniamo Invest Oy:lle voidaan tarjota yhteensä enintään 5 500 000 optio-oikeutta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden (1) yhden euron ja kolmenkymmenenviiden sentin (1,35 euroa) nimellisarvoisen Citycon Oyj:n osakkeen. Optio-oikeuksista 1 800 000 on merkitty kirjaimella A, 1 800 000 kirjaimella B ja 1 900 000 kirjaimella C. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeudella A alkoi 1.9.2000 ja optio-oikeudella B 1.9.2002. Merkintäaika optio-oikeudella C alkaa 1.9.2004. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007.

Citycon Oyj:n osakepääoma voi nousta kaikkien merkintöjen seurauksena enintään 5 500 000 uudella osakkeella ja 7 425 000 eurolla.

## VALTUUTUKSET

Cityconin 26.3.2002 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että osakepääoma kasvaa enintään 21 085 106 osakkeella eli 28 464 893,10 eurolla. Lisäksi yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutukset päättää omien osakkeiden hankinnasta ja luovuttamisesta siten, että enintään 5 271 276 nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta voidaan valtuutuksen voimassaolon aikana ostaa tai luovuttaa. Vuoden 2002 lopussa kaikki annetut valtuudet olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa 20.3.2003 saakka.

**Osakkeenomistuksen jakauma 31.12.2002**

**osakkeiden määrän mukaan**

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	473	42,12	226 356	0,21
1 001-5 000	368	32,77	1 099 579	1,04
5 001-10 000	111	9,88	901 233	0,85
10 001-50 000	126	11,22	2 944 778	2,78
50 001-100 000	19	1,69	1 353 000	1,28
1 000 001-	26	2,32	99 244 863	93,83
Kaikki yhteensä	1 123	100	105 769 809	99,99
Ei rekisteröidyt osakkeet			8 049	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			105 777 868	100,00

**Osakekohtaiset tunnusluvut**

	laskentakaava/ viite		2002	2001	2000	1999	1998
Tulos/osake, €	6	1)	0,14	0,12	0,11	0,11	0,10
Oma pääoma/osake, €	7	1)	1,96	1,91	1,86	1,80	1,76
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	8	1)	8	8	9	10	13
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat €							
Alin kurssi			0,98	0,93	0,92	0,90	1,09
Ylin kurssi			1,12	1,07	1,35	1,38	2,32
Keskikurssi	9		1,06	1,01	1,11	1,12	1,80
Osakekannan markkina-arvo, 1 000 €	10	1)	112 094	103 942	95 790	122 710	103 603
Osakkeiden vaihdon kehitys							
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl			8 581	4 653	15 603	59 902	30 879
Osuus, % osakkeista			8,4	4,6	15,3	57,1	37,6
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl							
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätös hetkellä, 1 000 kpl			101 904	101 904	102 073	94 016	72 293
Omien osakkeiden rahasto, 1 000 €							
Omia osakkeita, 1 000 kpl			4 261	3 951	3 642	1 037	0
Osakekohtainen osinko, €		2)	0,09	0,08	0,08	0,07	0,06
Osinko tuloksesta, %	11	2)	66,5	64,7	73,0	59,2	60,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	12	2)	8,18	7,84	8,59	5,75	4,67

1) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 24.

<b>1. Oman pääoman tuotto prosentteina</b>	$\frac{\text{Voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{Oma pääöma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
<b>2. Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina</b>	$\frac{\text{Voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
<b>3. Omavaraisuusaste prosentteina</b>	$\frac{\text{Oma pääöma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma- saadut ennakot}} \times 100$
<b>4. Omavaraisuusaste % kun pääömalaina lasketaan osaksi omaa pääömaa</b>	$\frac{\text{Oma pääöma + pääömalaina + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma- saadut ennakot}} \times 100$
<b>5. Current ratio</b>	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus + vaihto-omaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$
<b>6. Tulos/osake</b>	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$
<b>7. Oma pääöma/osake</b>	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
<b>8. P/E -luku (Hinta/voitto -suhde)</b>	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
<b>9. Keskikurssi</b>	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
<b>10. Osakekannan markkina-arvo</b>	Osakkeiden lukumäärä 31.12. x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
<b>11. Osinko tuloksesta prosentteina</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
<b>12. Efektiivinen osinkotuotto prosentteina</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$



VOITONJAKOEHDOTUS	2002 konserni	2002 emoyhtiö
JAKOKELPOISET VARAT		
Muut rahastot	6 551 237,36	6 551 237,36
Voitto edellisiltä tilikausilta	8 378 300,60	5 540 649,57
Tilikauden voitto	13 800 923,28	10 462 261,73
	28 730 461,24	22 554 148,66

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,09 euroa osakkeelta ja että loput kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.2002 allekirjoitukset  
Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2003

Stig-Erik Bergström

Heikki Hyppönen

Juhani Järvi

Jorma Lehtonen

Carl G. Nordman

Juha Olkinuora

Petri Olkinuora  
toimitusjohtaja

#### Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjapidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2002-31.12.2002. 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 kirjanpitolaisten ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

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

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2003

Ari Ahti                      Jaakko Nyman  
KHT                              KHT

K I I N T E I S T Ö L U E T T E L O

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti- numero	Paikka- kunta	Valmistumis-/ Peruskorjaus- vuosi	Omistus- osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
<b>HELSINGIN SEUTU</b>								
Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49 %	880	2	marketit ja myymälät
Alppilan-Aho As. Oy	Aleksis Kiven katu 48	00510	HELSINKI	1962/95	3 %	576	2	marketit ja myymälät
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 881	1	marketit ja myymälät
Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770	ESPOO	1979	12 %	887	1	marketit ja myymälät
Espoontori	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1988	67 %	8 604	42	kauppakeskukset
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	ESPOO	1985	56 %	379	1	marketit ja myymälät
Hakopolun Liikekiinteistö Oy	Hakopolku 2	01360	VANTAA	1981	7 %	317	1	marketit ja myymälät
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	772	4	marketit ja myymälät
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	30 %	2 154	4	marketit ja myymälät
Hannunhelmi	Purokummuntie 2	02400	KIRKKONUMMI	1988	100 %	868	1	marketit ja myymälät
Heikintori	Heikintori	02100	ESPOO	1968	52 %	4 384	24	kauppakeskukset
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100	HELSINKI	1958	9 %	1 380	4	marketit ja myymälät
Helsingin Uudenmaankatu 16-20 Koy	Uudenmaankatu 16-20	00120	HELSINKI	1967/97	5 %	469	1	marketit ja myymälät
Helsingin Viljatie 6 As. Oy	Malmiraitti 11	00700	HELSINKI	1962	10 %	315	1	marketit ja myymälät
Hyrylän Ostoskeskus	Koskenmäentie 4	04300	TUUSULA	1983	21 %	597	5	marketit ja myymälät
Irjanpirtti As. Oy	Aleksis Kiventie 14	04200	KERAVA	1988	13 %	208	1	marketit ja myymälät
Isomyyri	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	68 %	10 000	9	kauppakeskukset
Järvenpään Torinkulma As. Oy	Helsingintie 13	04400	JÄRVENPÄÄ	1983	10 %	250	2	marketit ja myymälät
Kaivoskaupat Koy	Kaivosvoudintie	01610	VANTAA	1965	19 %	202	1	marketit ja myymälät
Kannelmäen Ostoskeskus Oy	Vanhaistentie 1	00420	HELSINKI	1959	8 %	287	1	marketit ja myymälät
Kauppalantie 20 As. Oy	Kauppalantie 20	00320	HELSINKI	1960	29 %	229	1	marketit ja myymälät
Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	04200	KERAVA	1968	34 %	1 113	3	marketit ja myymälät
Kirkkonummen Kirkkotalli Koy	Kirkkotallintie 2	02400	KIRKKONUMMI	1981	15 %	168	1	marketit ja myymälät
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkotallintie 4	02400	KIRKKONUMMI	1981	24 %	376	4	marketit ja myymälät
Kirkkonummen SM	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991	67 %	5 000	1	marketit ja myymälät
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	1988	60 %	885	1	marketit ja myymälät
Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390	HELSINKI	1984	20 %	242	1	marketit ja myymälät
Kontulan Ostoskeskus Oy	Ostostie 4	00940	HELSINKI	1967/87	9 %	741	1	marketit ja myymälät
Kontumarket	Keinuladankuja 4	00940	HELSINKI	1988	34 %	4 332	1	marketit ja myymälät
Korson SM	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 724	1	marketit ja myymälät
Kuvernöörintie 8	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	359	3	marketit ja myymälät
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/95	39 %	1 699	1	marketit ja myymälät
Latokasken Ostoskeskus	Kaskipiha 1	02340	ESPOO	1983	100 %	809	6	marketit ja myymälät
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970/95	24 %	1 464	1	marketit ja myymälät
Lippulaiva	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993	100 %	17 732	31	kauppakeskukset
Länsi-Keskus	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	8 535	1	marketit ja myymälät
Malmintorin Koy	Malmin Kauppatie 18	00700	HELSINKI	1987	8 %	1 014	1	marketit ja myymälät
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	1976	100 %	3 783	23	marketit ja myymälät
Martinlaakson SM	Laajavuorenkuja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	1 926	1	marketit ja myymälät
Martinmiilu Koy	Laajaniityntie 3	01620	VANTAA	1988	21 %	1 309	2	marketit ja myymälät
Munkkiniemen puistotie 17 As. Oy	Munkkiniemen puistotie 17	00330	HELSINKI	1959	5 %	148	1	marketit ja myymälät
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920	HELSINKI	1966	20 %	1 137	1	marketit ja myymälät
Myyrinpuro As.Oy	Virtatie 9	01600	VANTAA	1972	4 %	275	2	marketit ja myymälät
Myyrmanni	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	74 %	30 586	108	kauppakeskukset
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakeari 11	02150	ESPOO	1969	39 %	336	1	marketit ja myymälät
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkantie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 610	2	marketit ja myymälät
Pihlajamäen Ostoskeskus Oy	Meripihkantie 3	00710	HELSINKI	1963	13 %	249	2	marketit ja myymälät
Porthaninhovi As. Oy	Porthaninkatu 11	00530	HELSINKI	1961	10 %	317	1	marketit ja myymälät

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjausvuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720	HELSINKI	1968	44 %	629	1	marketit ja myymälät
Raitinlinna As Oy	Länsituulentie 8	02100	ESPOO	1978	4 %	169	1	marketit ja myymälät
Runeberginkatu 30 As. Oy	Runeberginkatu 30	00100	HELSINKI	1926	3 %	137	1	marketit ja myymälät
Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	592	1	marketit ja myymälät
Saturnus Koy	Kalevankatu 12	00100	HELSINKI	1967	20 %	1 221	4	marketit ja myymälät
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Sibeliuksenkatu 14	04400	JÄRVENPÄÄ	1983	26 %	892	2	marketit ja myymälät
Siltavoudintie 3 As. Oy	Siltavoudintie 3	00640	HELSINKI	1963	21 %	204	1	marketit ja myymälät
Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/92	100 %	15 956	14	marketit ja myymälät
Soukan Itäinen torni As.Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 547	1	marketit ja myymälät
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Tapiontori	02100	ESPOO	1961	29 %	1 192	2	marketit ja myymälät
Tikkuri	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/91	84 %	10 802	44	kauppakeskukset
Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	11 200	1	marketit ja myymälät
Töölönhoivi As. Oy	Runeberginkatu 57	00260	HELSINKI	1935/94	8 %	139	1	marketit ja myymälät
Töölönkulma As. Oy	Töölönkatu 29	00260	HELSINKI	1935/90	13 %	341	3	marketit ja myymälät
Ulappatori	Ulappakatu 1	02320	ESPOO	1991	100 %	5 258	31	kauppakeskukset
Ultima	Äyritie 1	01510	VANTAA	tontti	100 %	0	0	marketit ja myymälät
Uudenmaankatu 2 Koy	Uudenmaankatu 2	05800	HYVINKÄÄ	1960	10 %	400	2	marketit ja myymälät
Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 866	20	marketit ja myymälät
Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	HELSINKI	1950/92	100 %	2 794	9	marketit ja myymälät
Viiskulma As. Oy	Laivurinkatu 43	00150	HELSINKI	1927	3 %	196	1	marketit ja myymälät
Vuosaaren Liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	00960	HELSINKI	1965	11 %	369	3	marketit ja myymälät
Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700	HELSINKI	1989	10 %	300	1	marketit ja myymälät

#### SUURIMMAT KAUPUNGIT: TURKU, TAMPERE, LAHTI, JYVÄSKYLÄ, OULU, KUOPIO, LAPPEENRANTA, VAASA, KOTKA, PORI

Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	41 %	2 749	2	marketit ja myymälät
Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	33900	TAMPERE	1977	100 %	1 820	3	marketit ja myymälät
Iso-Karhu	Yrjönkatu 16	28100	PORI	1972/01	100 %	11 537	32	kauppakeskukset
Iso-Kristiina	Brahenkatu 7	53100	LAPPEENRANTA	1987/93	84 %	10 693	18	kauppakeskukset
Jankan Liikekeskus Koy	Ristinarkuntie 20	33700	TAMPERE	1989	18 %	201	1	marketit ja myymälät
Jyväskeskus	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/93	100 %	8 129	46	kauppakeskukset
Kaivokolmio As. Oy	Hämeenkatu 5	20500	TURKU	1973	14 %	579	1	marketit ja myymälät
Kauppapuistikko 32 As. Oy	Kauppapuistikko 32	65100	VAASA	1969	9 %	196	1	marketit ja myymälät
Keijutie 15 Koy	Keijutie 15	15700	LAHTI	1975	100 %	7 116	1	marketit ja myymälät
Koskikeskus	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/95	46 %	8 114	11	kauppakeskukset
Kotkan SM	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 242	1	marketit ja myymälät
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	Kuovintie 7	90540	OULU	1983	82 %	565	1	marketit ja myymälät
Kuopion Anttila	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO		100 %	11 125	15	marketit ja myymälät
Kuopion Kauppakatu 13 As. Oy	Kauppakatu 13	70100	KUOPIO	1927	7 %	126	1	marketit ja myymälät
Kuopion Neulasypäi As. Oy	Juontotie 6	70150	KUOPIO	1986	8 %	201	3	marketit ja myymälät
Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	15830	LAHTI	1975	34 %	636	1	marketit ja myymälät
Käsityömestari As.Oy	Yliopistonkatu.30A	20100	TURKU	1982	9 %	385	1	marketit ja myymälät
Lahden Paavolan CM	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 577	1	marketit ja myymälät
Lahden Seudun Maakuntatalo oy								
	Hämeenkatu 9	15110	LAHTI	1964	13 %	367	1	marketit ja myymälät
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/87	56 %	32 143	73	kauppakeskukset
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210	LAHTI	1970	91 %	674	1	marketit ja myymälät
Nekalan Rakentajatalo	Viinikankatu 36	33800	TAMPERE	1987	20 %	490	2	marketit ja myymälät
Opiskelijankadun Liikekeskus Koy								
	Opiskelijankatu 1	33720	TAMPERE	1981	43 %	331	4	marketit ja myymälät
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %	4 227	25	kauppakeskukset
Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986	100 %	6 806	1	marketit ja myymälät
Porin Asema-Aukio ja CM	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/93	100 %	18 986	17	marketit ja myymälät

K I I N T E I S T Ö L U E T T E L O

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy								
	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 412	1	marketit ja myymälät
Puutorinkulma As. Oy	Maariankatu 1	20100	TURKU	1956	3 %	417	1	marketit ja myymälät
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Kappelinmäentie 8	65370	VAASA	1978	44 %	981	1	marketit ja myymälät
Saariportti Koy	Kullervonkatu 14	70500	KUOPIO	1972	57 %	384	1	marketit ja myymälät
Tawastinkulma Koy	Kauppakatu 33	40100	JYVÄSKYLÄ	1970	5 %	510	1	marketit ja myymälät
Tulliherra As. Oy	Tulliportinkatu 23-25	70100	KUOPIO	1982	23 %	733	1	marketit ja myymälät
Väinöläntammi Koy	Joukahaisentie 8	28330	PORI	1979	55 %	600	1	marketit ja myymälät
Välivainion Ostoskeskus Koy	Siirtolantie 10	90530	OULU	1966/84	66 %	520	1	marketit ja myymälät
<b>MUUT ALUEET</b>								
Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37630	VALKEAKOSKI	1980	63 %	820	1	marketit ja myymälät
Hämeentie 3	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 406	3	marketit ja myymälät
Imatran Keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120	IMATRA	1977	9 %	315	2	marketit ja myymälät
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoentie 1	85100	KALAJOKI	1976	47 %	1 126	1	marketit ja myymälät
Karakeskus Koy	Valtakatu 30	45100	KOUVOLA	1988	3 %	359	1	marketit ja myymälät
Karjaan SM	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 046	1	marketit ja myymälät
Karkkilan Linja-autoasema	Huhdintie 10-12	03600	KARKKILA	1989	8 %	289	1	marketit ja myymälät
Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100	IISALMI	1792	60 %	1 600	4	marketit ja myymälät
Kemin City-kulma Oy	Kauppakatu 9-11	94100	KEMI	1973	17 %	773	1	marketit ja myymälät
Kommila Koy	Savontie 42	78900	VARKAUS	1974	43 %	702	1	marketit ja myymälät
Kouvolan Eskolanmäki	Tasankotie 13	45150	KOUVOLA	1975	100 %	1 476	1	marketit ja myymälät
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Keskuskatu 3	93600	KUUSAMO	1983	70 %	1 620	1	marketit ja myymälät
Kuusankosken SM	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 028	1	marketit ja myymälät
Loviisan Ulrika Koy	Kuningattarenkatu 9	07900	LOVIISA	1988	100 %	1 881	11	marketit ja myymälät
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600	MULTIA	1982	46 %	496	1	marketit ja myymälät
Mäntyvuoksi Koy	Vuoksemmiskantie	55800	IMATRA	1974	87 %	1 268	1	marketit ja myymälät
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkalantie 29	59100	PARIKKALA	1970	50 %	478	1	marketit ja myymälät
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	41900	PETÄJÄVESI	1980	49 %	628	1	marketit ja myymälät
Pietarsaaren Liiketalo	Raatihuoneenkatu 11	68600	PIETARSAARI	1967	100 %	4 487	4	marketit ja myymälät
Runeberginkatu 3 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 255	1	marketit ja myymälät
Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 608	1	marketit ja myymälät
Rovaniemen Sampokeskus	Rovakatu 28	96100	ROVANIEMI	1990	100 %	11 769	49	kauppakeskukset
Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993	89 %	9 920	1	marketit ja myymälät
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy								
	Tulliportinkatu 8-10	57100	SAVONLINNA	1967/96	100 %	11 071	1	marketit ja myymälät
Seinäjoen Varasto- ja teollisuustie								
	Teollisuustie 10	60100	SEINÄJOKI	1964/85	100 %	13 165	8	marketit ja myymälät
Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900	UUSIKAARLEPPY	1979	35 %	712	1	marketit ja myymälät
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800	SÄKYLÄ	1969/99	100 %	976	1	marketit ja myymälät
Taivalalasan Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	89800	SUOMUSSALMI	1979	85 %	568	0	marketit ja myymälät
Tornion Kauppakatu Koy	Kauppakatu 11	95400	TORNIO	1983	68 %	1 169	7	marketit ja myymälät
Valkeakosken SM	Apiankatu 6	37600	VALKEAKOSKI	1982	100 %	4 006	1	marketit ja myymälät
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/92	31 %	502	2	marketit ja myymälät
Varkauden K-Kauppakeskus Oy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 145	1	marketit ja myymälät
Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	03400	VIHTI	1978	30 %	817	2	marketit ja myymälät
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	90830	HAUKIPUDAS	1978	68 %	854	1	marketit ja myymälät
Hollolan keskuskatu Koy	Keskuskatu 4	15870	HOLLOLA	1989	50 %	1 349	13	marketit ja myymälät
Hollolan Keskuspuoti Koy	Kauppakuja 4	15870	HOLLOLA	1987	100 %	1 838	14	marketit ja myymälät
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puntarinkatu 3	20780	KAARINA	1988	26 %	325	2	marketit ja myymälät
Kaarinan Liiketalo	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/82	100 %	9 185	11	marketit ja myymälät
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340	LAUKAA	1986	100 %	2 802	1	marketit ja myymälät

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470	YLÖJÄRVI	1978/89	29 %	688	3	marketit ja myymälät
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985	100 %	3 010	6	marketit ja myymälät
Orimattilan Markkinatalo	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 410	1	marketit ja myymälät
Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Erkontie 15	16300	ORIMATTILA	1981	57 %	2 603	6	marketit ja myymälät
Syppis As. Oy	Rakentajantie 8	15870	HOLLOLA	1981	6 %	121	1	marketit ja myymälät
Välikatu 17-Nokia	Välikatu 17	37100	NOKIA	1965/90	100 %	868	7	marketit ja myymälät

Olemme arvioineet Citycon Oyj:n tilinpäätöksen 31.12.2002 mukaisen kiinteistöomaisuuden noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Citycon Oyj:n kiinteistöomaisuus koostuu 152 kohteesta, jotka ovat pääosin myymälä- ja liiketiloja. Arviointi on suoritettu kohdekohtaisesti perustuen pääasiassa tuottoarvomenetelmään, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot on pääomitettu. Tuottovaatimuksessa on otettu huomioon vallitseva korkotaso, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likvidisyys. Tuottovaatimus vaihtelee kohteittain 6,75 % - 14 %, keskimäärin n. 8,2 %. Olemme käyttäneet kohdekohtaisten tuottovaatimusten korko- ja inflaatioluvuissamme 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, osittain myös vuoden 2002 aikana.

### **MARKKINATILANNE ARVIOINTIHETKELLÄ**

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

Korkotaso on vuoden 2002 lopulla laskenut merkittävästi ja sen odotetaan pysyvän suhteellisen vakaana. Inflaatio-odotukset ovat pysyneet maltillisina. Talouden yleisistä epävarmuustekijöistä, paikallisten markkinaolosuhteiden muutoksista ym. johtuen ovat kohdekohtaiset riskit jonkin verran kohonneet.

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

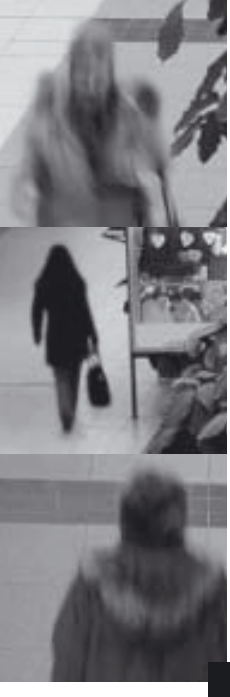
**Käsityksemme mukaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vastaa sen kirjanpitoarvoa 649,2 milj. euroa.**

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2003

Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy

Jouko Peltola, Tekn.Lis.  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija  
(AKA) Yleisauktorisoitu  
Puh: (09) 6850 3512  
gsm: 0500 476 074





# CITYCON

Citycon Oyj  
Pohjoisesplanadi 35 AB  
00100 Helsinki  
puhelin (09) 680 3670, faksi (09) 680 36 788  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)