

CITYCON



Vuosikertomus 2003





SISÄLLYSLUETTELO

- *Citycon lyhyesti... 1*
- *Missio, visio ja strategia... 2*
- *Toimitusjohtajan katsaus... 4*
- *Toimintaympäristö... 6*
- *Liiketoiminta... 8*
- *Kauppakeskukset... 10*
- *Marketit ja myymälät... 14*
- *Kiinteistökehitys... 18*
- *Henkilöstö... 20*
- *Talous ja rahoitus... 22*
- *Corporate Governance... 26*
- *Tietoja osakkeenomistajille... 32*

CITYCON OYJ

Liiketoilujen osaaja

- Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.
- Yhtiö omistaa, vuokraa, johtaa ja jalostaa lähes 722 miljoonan euron arvoista kiinteistöomaisuuttaan aktiivisesti.
- Yhtiön toiminnan alueelliset painopisteet ovat pääkaupunkiseutu ja muut Suomen suurimmat alueelliset keskuskeskukset.
- Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.
- Asiakkailleen Citycon on vähittäiskaupan asiantuntija ja kumppani.
- Vuonna 2003 yhtiö täsmensi liiketoimintansa rakennetta, kasvatti kiinteistöomaisuuttaan ja panosti asiakastarpeiden ja markkina-tilanteen tiiviiseen seurantaan.
- Vuonna 2003 kotimaisten ja kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Cityconia kohtaan heräsi, yhtiön omistusrakenne muuttui merkittävästi ja osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä vilkastui edellisvuosista.

AVAINLUVUT

	2003	2002
Liikevaihto, Me	78,1	79,0
Liikevoitto, Me	43,3	43,9
% liikevaihdosta	55,5	55,6
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me	19,1	19,2
Tilikauden tulos, Me	14,3	13,8
Tulos/osake, euroa	0,14	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,01	1,96
P/E-luku	11	8
Osinko/osake, euroa	0,14 ¹	0,09
Oman pääoman tuotto, %	7,1	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	4,9	4,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,8	6,0
Omavaraisuusaste, %	44,9	48,4
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	36,7	39,1
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,5	8,6
Vuokrausaste, %	97,3	97,8
Henkilöstö tilikauden lopussa	34	33

1) hallituksen esitys

VÄHITTÄISKAUPAN LIIKETILOJEN *asiantuntija*

■ **MISSIO** Citycon omistaa, vuokraa, johtaa ja jalostaa vähittäiskaupan liiketiloina toimivia kiinteistöjä. Yhtiö vastaa asiakkaiden tilatarpeisiin joustavasti ja tehokkaasti. Omistajille Citycon on vahvan osingonmaksukykynsä ansiosta vartenotettava sijoituskohde.

■ **VISIO JA TAVOITTEET** Citycon on Suomen johtava kauppakeskusomistaja. Yhtiö on tunnettu tuottavasta kiinteistöomaisuudestaan ja tuloksentekevyydestään, korkeatasoisista palveluistaan sekä taidostaan jalostaa ja kehittää vähittäiskaupan liiketilaratkaisuja.

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

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

■ **STRATEGIA** Cityconin strategiana on säilyttää liiketoiminnan selkeä painopiste vähittäiskaupan liiketiloissa ja keskittää yhtiön kiinteistöomaisuus Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Citycon kehittää omistamiaan kohteita aktiivisesti ja panostaa kokonaan uusien kauppapaikkojen kehittämiseen, joista tärkeimpiä ovat Retail Park -liikekeskukset.

Citycon hyödyntää yhtiön kertynyttä osaamista liiketoimintansa kehittämisessä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.



CITYCONIN KEHITYS MARKKINAJOHTAJAKSI

1998

Citycon erikoistuu vähittäiskaupan liiketiloihin. Yhtiön omistukseen siirtyy 223 liikekiinteistöä eri puolelta Suomea.

1999

Citycon vahvistaa asemaansa ja profiiliaan vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiö kaksinkertaistaa kiinteistöomaisuutensa ja valitsee sen alueelliseksi painopisteiksi pääkaupunkiseudun sekä muut Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungit.

2000

Citycon kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan strategiansa mukaisilla alueilla ja vähentää omistuksiin yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattomissa kohdissa.

2001

Citycon keskittyy yhä vahvemmin vähittäiskaupan liiketilojen omistamiseen ja vuokraamiseen sekä kehittää kiinteistöomaisuuttaan ostoin ja myyntein. Yhtiön liikevaihto kasvaa ja tulokset jatkuvat selvästi nousujohteisena.

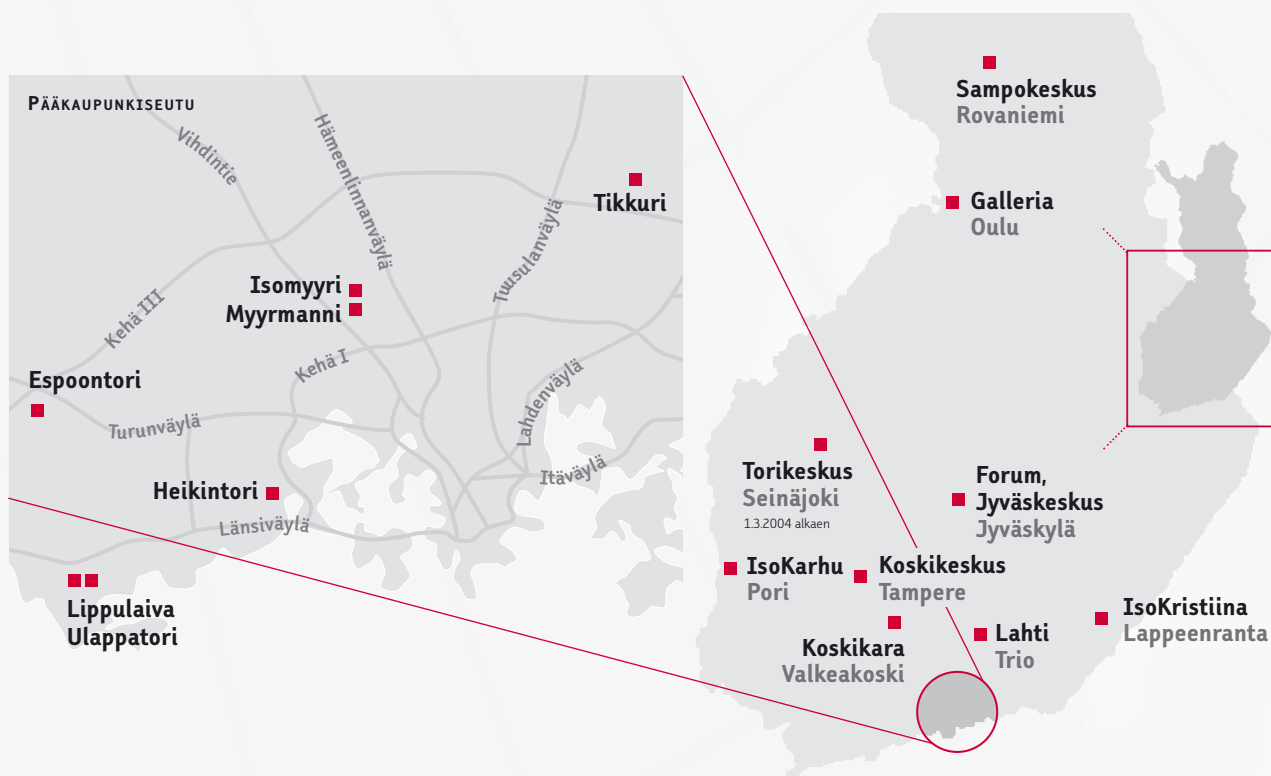
2002

Citycon vahvistaa asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeiseksi. Yhtiön liiketoiminnan taloudellisen tuloksen kehitys jatkuu positiivisena ja kannattavuus paranee.

2003

Citycon täsmentää liiketoimintansa rakennetta ja laajentaa toimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja johtamisen lisäksi myös kehittämiseen. Yhtiön kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi. Omistusrakenne muuttuu aikaisempien pääomistajien luopuessa osakkeistaan ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto Cityconia kohtaan herää.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET



KASVUN JA KEHITYKSEN VUOSI



■ **VUONNA 2003** *Citycon käynnisti kasvun ydinliiketoiminnassaan investoimalla lähes 85 miljoonaa euroa kauppakeskusten ostoon ja kehittämiseen. Näin vahvistimme asemaamme Suomen kauppakeskusliiketoiminnan johtajana. Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten osuus Suomen kauppakeskusten kokonaismyynnistä on jo lähes 30 prosenttia.*

TOIMINNAN PAINOPISTE LIIKEKIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISESSÄ JA JALOSTAMISESSA

Vuosi käynnistyi Cityconissa organisaatiomuutoksella ja ydinliiketoiminnan terävöittämisellä. Suuntasimme entistä enemmän resurssjamme liiketoimintamme ja liikekiinteistöjemme kehittämiseen ja jalostamiseen. Uusi, kiinteistötyyppien mukaan

organisoitu liiketoimintamalli mahdollistaa tehokkaan erikoistumisen kiinteistöjen johtamisessa ja kaupallisessa kehittämisessä. Kolmen erilaisiin asiakastarpeisiin keskittyneen liiketoimintaryhmän myötä asiakaslähtöisyys korostuu toiminnassamme.

Myös jatkossa keskitämme toimintamme ja resurssimme suuriin kaupunkeihin ja niiden elinkelpoisiin yksiköihin sekä panostamme erityisesti yhteistyöhön asiakkaiden kanssa.

KILPAILUN LISÄÄNTYMINEN NÄKYÄ KIINTEISTÖMARKKINOIDEN PIRISTYMISENÄ

Markkinatilanne vähittäiskaupan liiketilojen osalta säilyi yhtiön kannalta hyvänä erityisesti pääkaupunkiseudulla, vilkkaasta uudisrakentamisesta huolimatta. Kuluttajien luottamuksen omaan talouteensa sekä ennustettujen veroalennusten odotetaan lisäävän vähittäiskaupan myynnin kasvua myös tänä vuonna.

Liiketilojen vajaakäyttöaste Suomen suurimmissa kaupungeissa on edelleen poikkeuksellisen matala. Laadukkaiden liiketilojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino on pitänyt tilojen käyttöasteet ja vuokrat hyvällä tasolla, ja uskomme että tilanne pysyy ennallaan myös vuonna 2004. On kuitenkin ilmeistä, että uusien vähittäiskaupan yksiköiden rakentamisen myötä sekä tarjonta että kilpailu markkinoilla tulevat lisääntymään. Vastaamme kilpailuun laajentamalla parhaita kauppakeskuksiamme sekä kehittämällä niiden liiketoimintoja jatkuvasti. Retail Park -hankkeiden kehitys jatkuu edelleen hitaasti pitkäkestoisesta kaavoitusprosessista johtuen. Päätöksiä hankkeiden toteuttamisesta ja maanhankinnoista arvioimme tehtäväksi aikaisintaan vuonna 2005.

Selvitämme myös aktiivisesti mahdollisuuksia uusien kiinteistöjen ostojen ja kehityshankkeiden toteuttamiselle. Pienien ja ydinliiketoimintamme kuulumattomien kohteiden myyntiä jatketaan edelleen.

SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAT KANSAINVÄLISESTI MIELENKIINTOISET

Ulkomaalaisten sijoittajien aktiivisuus Suomen kiinteistömarkkinoilla lisääntyy ennusteiden mukaan edelleen. Suomen markkinoita pidetään kansainvälisesti mielenkiintoisina maan vakaan talouden, yhteisvaluutan sekä kiinteistöjen hyvien nettovuokratuottojen ansiosta. Voimakas kansainvälinen kilpailu hyvistä ostokohteista näkyy vihdoin myös kotimaisten markkinoiden merkittävänä piristymisenä.

Liikekiinteistöihin sijoittaminen on ollut pitkään kannattavaa tilojen hyvän käyttöasteen ja vuokratason ansiosta.

Vahvasti liikekiinteistöihin erikoistuneena yhtiönä Citycon on ollut kiinnostava sijoituskohte, mikä näkyy myös yhtiön osakkeiden kaupankäynnin voimakkaana lisääntymisenä. Suurena ja erikoistuneena kiinteistösijoittajana meillä on hyvät edellytykset hankkia ja sitouttaa yhtiöön parasta ammattillista osaamista. Tämä vahvistaa edelleen Cityconin asemaa markkinoilla ydinliiketoimintansa parhaana osaajana, mistä hyötyvät myös yhtiön asiakkaat ja kuluttajat.

TAVOITTEENA KANSAINVÄLISTYVIEN MARKKINOIDEN ODOTUKSIIN VASTAAMINEN

Vuoden lopulla hankitut Jyväskylän Forum, Tampereen Koskikeskus, Valkeakosken Koskikara, helmikuussa toteutuva Seinäjoen Torikeskuksen osto, sekä investointi kauppakeskus IsoKarhun laajennukseen Porissa vahvistivat asemaamme liiketilojen markkinajohtajana Suomessa. Vuoden aikana tehdyt tai päätetyt, lähes 100 miljoonan euron investoinnit kasvattavat yhtiön liikevaihtoa ja tulosta jo vuonna 2004.

Marraskuussa Cityconin omistajarakenteessa tapahtui merkittävä muutos, aikaisempien pääomistajiemme myydessä lähes 74 prosenttia osakkeista kansainvälisille ja kotimaisille sijoittajille. Yhtiön osaketta aiemmin vaivannut alhainen vaihtuvuus vaikuttaa nyt taaksejääneeltä ongelmalta. Markkinarivion mukaan niin sanottuja vapaasti vaihdettavia osakkeita on nyt jopa 100 prosenttia yhtiön osakekannasta.

Kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen ja sidosryhmiemme laajeneminen merkitsevät myös Cityconiin kohdistuvien odotusten kasvamista. Tavoitteemme on täyttää nämä odotukset sekä edelleen vahvistaa Cityconin asemaa ja tunnettuutta kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajana Suomessa. Vuonna 2004 panostamme erityisesti sijoittaja- ja asiakassuhteiden kehittämiseen.

Kiitän Cityconin henkilöstöä sekä asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme menestyksekkäästä vuodesta. Meillä on hyvät edellytykset jatkaa kasvua myös vuonna 2004.

Helsingissä 16. helmikuuta 2004



Petri Olkinuora
Citycon Oyj

LIIKETILOJEN KYSYNTÄ

jatkui vilkkaana vuonna 2003

Cityconin toiminta kohdistuu vähittäiskaupan liiketiloihin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa. Citycon omistaa ja johtaa 15 kauppakeskusta ja 133 markettia ja myymälää. Cityconin omistamista kiinteistöistä 98 prosenttia on liikekiinteistöjä. Kiinteistöjen vuokralaiset ovat pääosin vähittäiskaupan toimijoita.

KULUTTAJIEN LUOTTAMUS JA VÄHITTÄISKAUPAN KASVU YLLÄPITÄVÄT KYSYNTÄÄ

Vähittäiskaupan myynti kasvoi vuonna 2003 edelleen, vaikka kasvu hidastuikin hieman edellisvuodesta. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan kokonaisymyynti kasvoi 4,2 prosenttia vuonna 2003. Tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavara-kauppa 3,7 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna¹.

Vähittäiskaupan kasvu perustuu talouden yleiseen kehitykseen sekä etenkin kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen

lisääntymiseen. Yksityisen kulutuksen kasvun taustalla ovat palkakorotukset, matala korkotaso ja inflaatio sekä veronkevennykset. Tilastokeskuksen julkistaman kuluttajabarometrin mukaan suomalaisten kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen on vuonna 2003 edelleen pysynyt korkeana. Tämä ylläpitää yksityisen kulutuksen ja kaupan kasvua nyt ja lähitulevaisuudessa.

Talouskehityksen ja vähittäiskaupan kasvaneen tilatarpeen myötä liiketilojen kysyntä jatkui vilkkaana sekä pääkaupunkiseudulla että muissa Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa. Ostovoiman keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja Suomen muihin alueellisiin keskuksiin jatkui edelleen ja erityisesti hyvällä liikepaikalla sijaitsevien tilojen kysyntä oli voimakasta.

HINTAKILPAILU KIRISTYY VÄHITTÄISKAUPAN RAKENNEMUUTOKSEN MYÖTÄ

Viime vuosina kaupan kehityksessä merkittävää on ollut kansainvälisten vähittäiskaupan ketjujen rantautuminen Suomeen. Tämä



on johtanut kotimaisten ketjujen kasvuun joko yritysjärjestelyiden tai tehostetun yhteistoiminnan kautta. Hintakilpailun kiristyminen edellyttää yrityksiltä kykyä sopeutua muuttuneisiin olosuhteisiin ja kehittää toimintaansa². Toisaalta kansainvälistyminen on toiminut myös toisin päin; esimerkiksi Kesko on laajentanut toimintaansa Baltiassa. Merkkejä hintakilpailusta ja sen tuomista haasteista ovat uusien kaupan konseptien testaukset Suomessa, muun muassa päivittäistavaran halpahinta- ja liikennemyymälät sekä kaupan ketjujen merkkituotteiden pysyvät hinnanalennukset.

Kuluttajien näkökulmasta kaupan kansainvälistyminen ja kiristyvä kilpailu ovat positiivisia ilmiöitä: hintataso alenee, valikoimat laajenevat ja monipuolistuvat ja ostomahdollisuuksien määrä kasvaa.

KIINTEISTÖSIIJOITUSYHTIÖILLÄ MIELENKIINTOINEN VUOSI

Suomessa suurimpia kiinteistönomistajia ovat julkinen sektori, instituutionaaliset sijoittajat, käyttäjäomistajat ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Kiinteistösijoitusyhtiöistä Cityconin lisäksi viisi on listattu Helsingin Pörssissä. Listattujen yhtiöiden markkina-arvo 31.12.2003 oli yhteensä 938,2 miljoonaa euroa. Suomalaisista listatuista kiinteistösijoitusyhtiöistä Citycon on ainoa, joka on keskittänyt omistuksensa vain liiketiloihin, muilla sijoitusomaisuus jakautuu useamman kiinteistötyypin kesken.

Listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille vuosi 2003 oli mielenkiintoinen ja aiempien vuosien kehityksestä poikkeava. Kansainvälinen kiinnostus suomalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä kohtaan kasvoi huomattavasti. Tämä lisäsi yhtiöiden osakkeiden vaihtoa ja kasvatti niiden arvoa. HEX-sijoitustoimialaindeksi nousikin vuoden aikana 26,5 prosenttia, mikä on selvästi yli HEX-yleisindeksin kasvun.

Vuonna 2003 kiinteistöalalla ryhdyttiin tutkimaan myös muita kiinteistösijoitusinstrumentteja. Kiinteistötalouden instituutilta (KTI) valmistui tutkimus kiinteistörahastojen soveltuvuudesta Suomen sijoitusmarkkinoille. Mallia on haettu muista Euroopan maista, joissa kiinteistörahastoja on jo otettu käyttöön markkinoilla, viimeisimpänä Ranskassa.

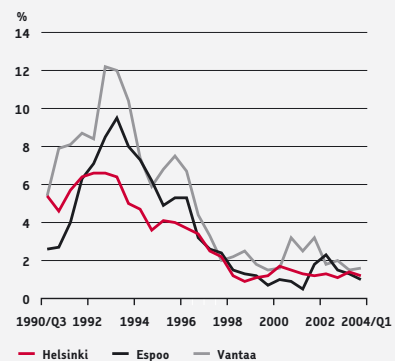
KANSAINVÄLISTYMINEN LISÄÄ AVOIMUUTTA

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia kiinteistömarkkinoita kohtaan kasvaa edelleen³. Kansainvälistymisen myötä kiinteistösijoitusyhtiöiden toiminnan avoimuutta koskevat vaatimukset ovat kasvaneet. Ulkomaiset sijoittajat edellyttävät yhtiöiltä yhä aktiivisempaa ja läpinäkyvämpää raportointia ja tiedottamista.

Suomen kiinteistömarkkinat ovat kansainvälisesti kilpailukykyiset vakaan talouden sekä markkinoiden läpinäkyvyyden ja positiivisen kasvun ansiosta.

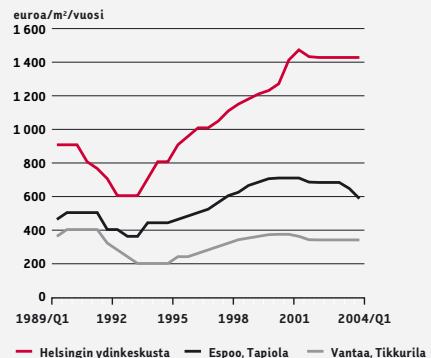
1) LÄHDE: Tilastokeskus 2) LÄHDE: LTT-Tutkimus Oy 3) LÄHDE: Catella Kiinteistökonkultointi Oy

LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖASTEET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



LÄHDE: CATELLA KIINTEISTÖKONSULTOINTI OY

LIIKETILOJEN VUOKRATASOT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



LÄHDE: CATELLA KIINTEISTÖKONSULTOINTI OY

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORI



LÄHDE: TILASTOKESKUS JA EUROOPAN KOMISSIO

MENESTYSTEKIJÄNÄ kehittyvä kohdevalikoima

Citycon on vähittäiskaupan liiketilöiden markkinajohtaja Suomessa. Yhtiön kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten osuus kauppakeskusten kokonaismyynnistä Suomessa on noin 27 prosenttia¹. Alueellisesti yhtiön kiinteistöomaisuus keskittyy pääkaupunkiseudulle sekä muihin Suomen alueellisiin keskuksiin.

Cityconin suurimpia asiakasryhmiä ovat päivittäis- ja käyttötavarakaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset. Vuoden 2003 lopussa yhtiöllä oli yhteensä 1 371 vuokrasopimusta 770 vuokralaisen kanssa. Vuonna 2003 ostetut kohteet, kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara lisäsivät Cityconin vuokrasopimusten lukumäärää 263 kappaleella ja vuokralaisten lukumäärää 226 kappaleella. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,6 vuotta.

Cityconin liikevaihto vuonna 2003 oli 78,1 miljoonaa euroa. Pääosan liikevaihdosta muodostavat vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotot, joista 15 kauppakeskuksen ja 15 suurimman marketin osuus on lähes 80 prosenttia.

Cityconin vuokratuotoista noin 67 prosenttia muodostuu 10 suurimman asiakkaan kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista. Vuonna 2003 vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat yhteensä 54,7 miljoonaa euroa, joista kauppakeskusten osuus oli 50,2 prosenttia ja markettien ja myymälöiden osuus 49,8 prosenttia. Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,3 prosenttia.

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN ASiantuntija

Citycon on asiakkailleen kokenut kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija ja yhteistyökumppani. Yhtiön vahvuuksia ovat vähittäiskaupan toimijoiden liiketoiminnan ja tilatarpeiden ymmärtäminen sekä liikepaikkojen elinkaaren hallinta. Liikekiinteistöjen kehittämisen ja jalostamisen painopisteitä ovat kohteiden laadun ja asiakastytyvyyden ylläpitäminen, kustannustehokkuus sekä ympäristön huomioon ottaminen.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2003

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Cityconin vuokrattava pinta-ala (GLA)	216 600	279 700	496 300
Bruttovuokratuotot, Me	36,5	36,5	72,9
Nettovuokratuotot, Me	27,5	27,2	54,7
Keskimääräinen kiinteistöomaisuuden arvo, Me	368,9	306,1	675,0
Nettotuottoaste, %	8,1 %	8,9 %	8,5 %

Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita.

VUOKRASOPIMUSTEN KESTO 31.12.2003

	1 vuosi tai alle	1-3 vuotta	3-5 vuotta	5-10 vuotta	Keskimääräinen kesto *
Kauppakeskukset	31 %	28 %	22 %	18 %	3,0 vuotta
Marketit ja myymälät	27 %	12 %	25 %	37 %	4,4 vuotta
Kaikki yhteensä	29 %	21 %	23 %	27 %	3,6 vuotta

* Painotettu bruttovuokratuotoilla

KIINTEISTÖOMAISUUS ALUEITTAIN 31.12.2003, Me

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	210,5	131,9	342,3
Muut suuret, yli 50 000 asukkaan kaupungit	191,2	65,9	257,1
Muu Suomi	16,2	106,1	122,4
Yhteensä	417,9	303,9	721,8

Tiedot perustuvat 31.12.2003 kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvoihin.

BRUTTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN 2003, Me

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	22,6	14,9	37,5
Muut suuret, yli 50 000 asukkaan kaupungit	12,2	8,8	21,0
Muu Suomi	1,6	12,8	14,4
Yhteensä	36,5	36,5	72,9

Kiinteistöjensä energiankäytön tehostamiseksi Citycon on mukana Kauppa- ja teollisuusministeriön ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n KRESS -sopimuksessa. Sopimuksen toteutumista ja sen avulla saavutettavia säästöjä seurataan Cityconissa vuosittain ja niistä raportoidaan energiansäästön palvelukeskus Motivalle.

Cityconin menestys perustuu kykyyn luoda vähittäiskaupan yritysten liiketoiminnalle suotuisat puitteet, ja siten auttaa vuokralaisiaan tekemään ostotapahtumasta miellyttävä kuluttajille. Laajan kiinteistöomaisuutensa ansiosta Cityconilla on hyvät edellytykset kehittää kohteiden liiketoimintoja ja vahvistaa niiden asemaa markkinoilla.

KIINTEISTÖTYYPPEIHIN ERIKOISTUMINEN TEHOSTAA TOIMINTAA

Cityconin liiketoiminta organisoitiin vuoden 2003 alusta lähtien kolmeen liiketoimintaryhmään: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Retail Park (Kiinteistökehitys). Erilaisiin asiakastarpeisiin ja liiketilatyyppeihin erikoistuneet liiketoimintaryhmät pystyvät toimimaan asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti. Mittavammista laajennus- ja kehityshankkeiden toteuttamisesta liiketoimintaryhmät vastaavat yhdessä asiakkaiden sekä Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä palvelee kauppakeskusten nykyisiä ja potentiaalisia asiakkaita, vastaa niiden kuluttajamarkkinoinnista sekä johtaa kohteiden ylläpitoa. Käytännössä tämä käsittää muun muassa markkinoinnin keinojen ja kanavien kehittämisen, tilojen muuntelun vuokralaisyritysten tarpeiden mukaan sekä vuokrasopimusneuvottelut asiakkaiden kanssa.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä palvelee päivittäistavarakaupan ketjuja. Ryhmä keskittyy market- ja myymäläkiinteistöjen vuokraukseen, kohteiden hallinnointiin ja teknisen ylläpidon johtamiseen.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä vastaa kauppapaikkojen kehityshankkeista yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Hankkeisiin kuuluu kauppakeskusten ja markettien kehittäminen ja laajentaminen sekä uusien kauppapaikkojen rakennuttaminen, joista tärkeimmät ovat Retail Park -liikekeskukset. Ryhmä vastaa keskusten maanhankinnasta, suunnittelun ohjauksesta ja muusta kehittämistyöstä sekä tilamarkkinoinnista.

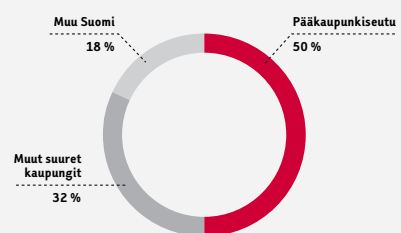
HANKINNAT VAHVISTAVAT LIIKETOIMINNAN YDINTÄ

Citycon omisti vuoden 2003 lopussa 148 kiinteistökohdetta, joiden markkina-arvo oli yhteensä 726,5 miljoonaa. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta 98 prosenttia eli lähes kaikki muodostuu liikekiinteistöistä, joiden vuokralaiset ovat pääosin vähittäiskaupan toimijoita.

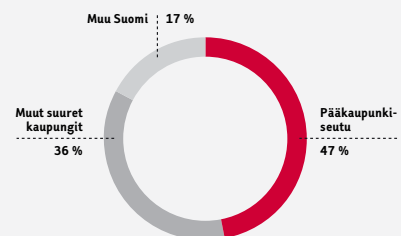
Vuonna 2003 Citycon vahvisti asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketilojen tarjoajana. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin hankinta If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä sekä Polar Kiinteistöt Oy:ltä ostetut osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta vahvistavat yhtiön liiketoiminnan ydintä. Lisäksi Citycon investoi kiinteistöjen perusrannukseen ja kohteiden kehityshankkeisiin sekä vähensi omistustaan ydinliiketoimintaansa kuuluttamattomissa kohteissa.

1) Luvut perustuvat vuoden 2002 tietoihin. LÄHDE: Entrecon Oy

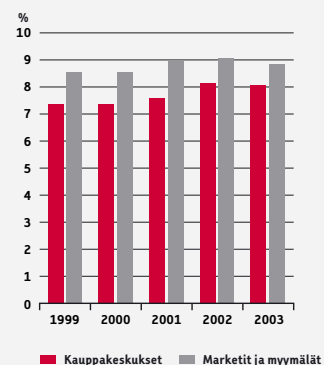
NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN ²



NETTOTUOTTOPROSENTIN VUOTUINEN KEHITYS



2) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen

KAUPPAKESKUKSET

- *Cityconin liiketoiminnan ydin*

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiön kauppakeskukset ovat yksilöllisiä, keskeisillä liikepaikoilla sijaitsevia, kehittyviä keskuksia, jotka muodostavat ainutlaatuisen kokonaisuuden Suomen liikekiinteistömarkkinoilla. Omistamalla useita kauppakeskuksia yhtiö pystyy tehokkaasti kehittämään kohteiden liiketoimintoja ja vahvistamaan niiden asemaa markkinoilla.

Cityconin kauppakeskukset ovat kuluttajia palvelevia, vilkkaita kauppapaikkoja, joiden johtamisesta vastaa yhtiön Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä. Ryhmä palvelee kauppakeskusten nykyisiä ja potentiaalisia asiakkaita, vastaa niiden kuluttajamarkkinoinnista sekä johtaa kohteiden ylläpitoa. Tällä tarkoitetaan muun muassa markkinoinnin keinojen ja kanavien kehittämistä, tilojen muuntelua vuokralaisyritysten tarpeiden mukaan sekä vuokrasopimusneuvotteluja asiakkaiden kanssa.

Kauppakeskukset-ryhmän vahvuksia ovat pitkäaikainen kokemus kauppakeskusjohtamisesta sekä osaava ja ammattitaitoinen henkilöstö. Ryhmän tavoitteena on johtaa kohteitaan siten, että kauppakeskuksissa asioiva kuluttaja saa haluamansa palvelun

ja monipuolisen tarjonnan hyvällä hinta-laatu -suhteella. Onnistuneet kuluttajakokemukset rakentavat vuokralaisille tärkeää asiakasvirtaa, mikä puolestaan on Cityconin liiketoiminnan edellytys.

Kauppakeskuksia kehitetään aktiivisesti, ja mittavimmat muutokset toteutetaan yhdessä Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa. Vuonna 2003 merkittävimpiä hankkeita olivat Porin IsoKarhun syksyllä 2004 valmistuva laajennus ja Jyväskylän Jyväskeskuksen liiketilojen saneeraus. Lisäksi valmisteltiin useita kehityshankkeita, kuten Myyrmannin, Lippulaivan ja Koskikeskuksen laajennushankkeita.

MONIPUOLINEN VUOKRALAISRAKENNE JA PALVELUTARJONTA

Kauppakeskukset-ryhmän asiakkaita ovat tunnetut kotimaiset ja kansainväliset erikois- ja päivittäistavara-kaupan ketjut, supermarketit ja tavaratalot. Tärkeän asiakasryhmän muodostavat myös itsenäiset, ketjuihin kuulumattomat yrittäjät. Tunnetut ketjut ovat usein kauppakeskusten niin sanottuja ankkuriliikkeitä, jotka



houkuttelevat asiakkaita kohteeseen kerta toisensa jälkeen. Itsenäiset yrittäjät puolestaan monipuolistavat keskusten palvelutarjontaa ja toimivat parhaimmillaan persoonallisina erottautumistekijöinä.

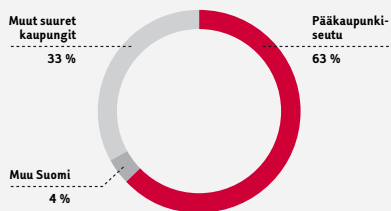
Sekä Cityconin, yhtiön asiakkaiden että kuluttajien kannalta on olennaisinta, että kauppakeskusten tuote- ja palvelutarjonta on monipuolinen, toisiaan täydentävä ja paikalliset erityispiirteet huomioon ottava.

Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 27,5 miljoonaa euroa, mikä on noin 50 prosenttia yhtiön vuokraustoiminnan tuotoista.

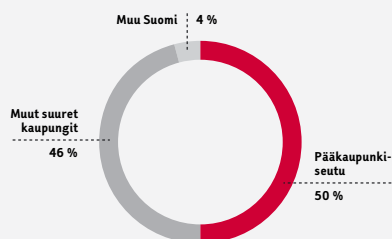
Kauppakeskusten vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,0 vuotta. Ankkurivuokralaisia lukuun ottamatta kauppakeskuksissa ei tavoitella keskimääräistä kestoaikaa pidempiä sopimuksia, jotta keskuksen vuokralaiskoonpanoa on mahdollista uudistaa. Kauppakeskusten vuokrat on pääosin jaettu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Pääomavuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti ja ylläpitovuokraa puolestaan suhteessa kohteen ylläpitokustannuksiin.

Vuoden lopussa Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmällä oli 950 vuokrasopimusta 569 asiakkaan kanssa.

NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN KAUPPAKESKUKSET-RYHMÄSSÄ



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN KAUPPAKESKUKSET-RYHMÄSSÄ ¹



1) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen

KappAhl Porin IsoKarhun laajennusosan ankkuriksi

KappAhl tarjoaa edullista muotia koko perheelle ja on yksi Pohjoismaiden johtavista kauppaketjuista. KappAhlilla on useita vuokrakohteita Cityconin omistamissa kauppakeskuksissa ympäri Suomea.

"Elokuussa 2004 valmistuva laajennushanke vahvistaa entisestään kauppakeskus IsoKarhun asemaa Porin ja lähialueen kaupan kiistattomana ykköspaikkana. KappAhlin myymälä on yksi uudessa laajennusosassa sijaitsevan muodin ja vaatetuksen ryhmitymän ankkurivuokralaisista. Uskon, että monipuolinen ja kattava tarjonta, terve kilpailu ja uudet, ajanmukaiset tilat houkuttelevat IsoKarhuun yhä enemmän asiakkaita, mikä vaikuttaa positiivisesti myös meidän liiketoimintaamme.

Citycon vastaa projektin toteuttamisesta ja on ollut todella aktiivinen. Yhteistyö on toiminut hyvin; olemme olleet tiiviisti mukana laajennushankkeen suunnittelussa ja meidän odotuksemme, toiveemme ja tarpeemme on otettu huomioon jo erittäin varhaisessa vaiheessa. Muutto uusiin tiloihin on meille myös hyvä tilaisuus uudistaa myymäläkonseptimme ja ajanmukaistaa myymälän ilme.

Uskon, että aktiivinen yhteistyö Cityconin ja kauppakeskusten vuokralaisyriyten kanssa näkyy jatkossa muun muassa markkinoinnin sekä huollon ja ylläpidon kehittämisenä. Kauppakeskuksen tehtävänä on tarjota asiakkaille turvallinen, siisti, miellyttävä ja ajanmukainen ostosympäristö. Hyvä yhteistyö vuokranantajan, vuokralaisten, kaupungin ja päättäjien välillä on paras keino täyttää asiakkaiden odotukset, ja siitä hyötyvät kaikki osapuolet.

Tulevaisuudessa IsoKarhun toimintaa voisi viedä eteenpäin esimerkiksi kehittämällä Porin keskustan kävelykatualuetta yhä houkuttelevammaksi sekä yhdenmukaistamalla kauppakeskuksen yritysten aukioloaikoja, jolloin sekä yritykset että kuluttajat saavat paremman hyödyn ilta- ja sunnuntaiaukioloajoista."

Jari Lahtinen
Toimitusjohtaja
KappAhl Oy

Café Konditoria Elonen uusiin tiloihin

Elosen Konditoria Oy on keskiuomalainen perheyryitys, jolla on leipomo- ja kahvila-ravintola-toimintaa Jämsässä ja Jyväskylässä.

Jyväskeskuksen Café Konditoria Elonen on toiminut hyvällä liikepaikalla kauppakeskuksen pääsisäänkäynnin tuntumassa jo vuodesta 1996.

”Vuonna 2003 Jyväskeskuksessa käynnistettiin kehitysprojekti, jonka tavoitteena oli saada kaupungin keskustan kauppakeskus entistä tehokkaampaan käyttöön. Osana Jyväskeskuksen uudelleenjärjestelyä Citycon tarjoutui hankkimaan Café Eloselle vastavankokoiset ja vähintään samantasoiset tilat. Uudet tilat löytyivät hyvältä liikepaikalta nykyisten tilojemme vierestä, ja sijaitsevat myös kahdessa kerroksessa. Muutto uusiin tiloihin tapahtuu huhtikuussa 2004.

Yhteistyö Cityconin kanssa on sujunut hyvin. Meidän kannaltamme tärkeintä on ollut toimiva keskusteluyhteys ja se, että tarpeemme ja toiveemme on otettu hyvin huomioon. Uudet tilat löytyivät nopeasti ja vastasivat odotuksiamme, lupaukset on pidetty ja kaikki on edistynyt ajallaan ja suunnitelmien mukaan. Uskomme, että uudelleenjärjestely tuo kauppakeskukseen lisää asiakasvirtaa ja näkyy siten positiivisesti myös meidän liiketoiminnassamme.”

Jari Elonen
Leipomonjohtaja
Elosen Konditoria Oy

KOORDINOINTI JA YHTEISTYÖ TUOVAT TEHOKKUUTTA

Vuonna 2003 Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä panosti kauppakeskusmarkkinoinnin systematisointiin sekä toiminnan tehostamiseen ja asiakaspalvelun parantamiseen.

Asiakaspalvelun lähtökohtana on tiivis kumppanuus asiakkaiden kanssa. Toimiva yhteistyö edellyttää kaikilta osapuolilta aktiivisuutta ja aloitteellisuutta. Yhteistyö asiakkaiden kanssa alkaa jo sopimusneuvotteluista ja jatkuu koko vuokrasuhteen ajan.

Kauppakeskusten kuluttajamarkkinointi on merkittävässä asemassa kohteiden asiakasvirtojen ja myynnin kehityksen kannalta. Markkinointia toteutetaan kunkin keskuksen profiiliin ja yksilöllisten tarpeiden mukaisesti, hyödyntäen Cityconin laajan omistuksen tuomia etuja. Vahvan markkina-aseman ja kauppakeskusten välisen yhteistyön tuomia etuja yksittäisille kohteille ovat muun muassa kustannussäästöt sekä ideoiden ja vertailukohteiden runsaus. Vuonna 2003 käynnistettiin ensimmäiset useampaa keskusta koskevat markkinointitoimenpiteet.

YLLÄPIDOSSA PANOSTETAAN KUSTANNUSTEHOKKUUTEEN, LAATUUN JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYTEEN

Kauppakeskusten toiminnassa on olennaisen tärkeää, että kohteiden tekniikka, siisteys ja vartiointitaso vastaavat keskusten tarpeita. Ylläpidossa tavoitellaan oikeaa kustannustehokkuuden ja korkean laadun välistä suhdetta. Vuonna 2003 ryhmä teki muun muassa kohteiden vakuutuksia, sähkön hankintaa ja hissien huoltoa koskevia ylläpidon yhteisiä hankintasopimuksia.

Citycon kiinnittää erityistä huomiota kauppakeskustensa turvallisuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. KRESS-sopimukseen liittyen energiakatselmuksia suoritettiin vuonna 2003 kuudessa kauppakeskuksessa, ja toimintaa energiankäytön tehostamiseksi kohteissa jatketaan myös vuonna 2004.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET

Kauppakeskus	Paikkakunta	Vaikutus- alueen asukaspohja ¹	Alueen ostovoima milj. euroa ¹	Koko keskuksen pinta- ala, m ² ²	Cityconin osuus kes- kuksesta, %	Myynti, milj. euroa ³	Kävijä- määrä, milj. ³
Espoonatori	Espoo	28 900	133	15 000	58	30,1	3,5
Heikintori	Espoo	42 000	193	9 500	52	30,0 ⁴	3,2 ⁴
Lippulaiva	Espoo	46 700	215	18 000	100	55,7	3,4
Isomyyri	Vantaa	50 700	233	14 800	68	40,0 ⁴	2,0
Myyrmani	Vantaa	50 700	233	42 000	74	160,5	7,3
Tikkuri	Vantaa	36 900	170	15 300	84	29,2	2,9
Trio	Lahti	168 600	669	58 000	56	78,5	8,9
IsoKristiina	Lappeenranta	69 600	276	19 800	60	43,6	2,3 ⁴
Koskikeskus	Tampere	306 200	1 215	28 800	88	111,0	6,0
Koskikara	Valkeakoski	34 000	138	9 800	55	30,0 ⁴	2,5
IsoKarhu	Pori	115 600	459	10 300	100	28,0	3,2
Forum	Jyväskylä	142 900	487	23 000	73	43,0 ⁴	8,0 ⁴
Jyväskeskus	Jyväskylä	142 900	487	11 500	48	15,5	4,1
Galleria	Oulu	196 100	678	4 200	100	8,6 ⁴	0,7 ⁴
Sampokeskus	Rovaniemi	126 000	435	14 300	84	20,0 ⁴	1,9 ⁴
Yhteensä		1 557 800	6 021	294 300		723,7	59,9

1) Lähde: Entrecon Oy 2) Sis. toimistotilat 3) Tiedot vuodelta 2003 4) Arvio

HANKINNAT VAHVISTIVAT CITYCONIN ASEMAA

Vuonna 2003 Citycon vahvisti asemaansa suomalaisilla liikekiinteistömarkkinoilla. Yhtiö osti lokakuun lopussa kauppakeskus Jyväskylän Forumin If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä. Joulukuussa Citycon osti Polar Kiinteistöt Oyj:ltä osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta. Jyväskylän Forumin kauppahinta oli 28,3 miljoonaa euroa ja Koskikeskuksen ja Koskikaran kauppahinta oli yhteensä 49,3 miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin esisopimus Seinäjoen Torikeskuksen ostamisesta helmikuussa 2004.

Kauppakeskukset-ryhmä johtaa yhteensä 15 kohdetta, joiden vuokrattava pinta-ala oli noin 216 600 m². Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo noin 417,9 miljoonaa euroa, mikä on noin 57,9 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta.

Kauppakeskuksista 50,4 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 45,8 prosenttia Suomen muissa alueellisissa keskuksissa ja 3,9 prosenttia muualla Suomessa¹. Kohteiden nettotuottoaste oli vuoden lopussa yhteensä 8,1 prosenttia (8,2 %) ja vuokrausaste 97,6 prosenttia (98 %).

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten osuus kauppakeskusten kokonaismyynnistä Suomessa on noin 27

prosenttia. Kauppakeskuksissa käytävän kaupan osuus Suomen koko vähittäiskaupasta on noin 11 prosenttia².

Hankinnat vahvistivat Kauppakeskukset-ryhmän kykyä tarjota asiakkaille kattava valikoima liikepaikkavaihtoehtoja ympäri Suomea. Lisäksi Koskikeskuksen laajennusmahdollisuus tuo liiketoimintaryhmälle lisää kehityspotentiaalia.

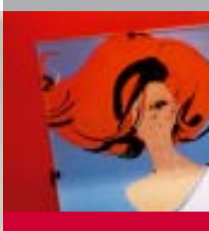
KAUPPAKESKUKSET ERIKOISTUVAT

Ostovoiman keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja Suomen muihin alueellisiin keskuksiin jatkuu edelleen voimakkaana, kauppakeskusten määrä kasvaa ja myymäläverkostot harvenevat haja-asutusalueilla.

Kauppakeskukset-ryhmän haasteena on keskusten paikallisia vahvuuksia hyödyntämällä kehittää niiden toiminnallisuutta ja palvelutarjontaa tavoiteltavan asiakaskunnan tarpeisiin. Tulevaisuudessa kauppakeskukset ovat kohderyhmäkohtaisia vähittäiskaupan keskuksia, joissa kysyntä ja tarjonta kohtaavat.

1) Kirjanpitoarvolla mitattuna.

2) Luvut perustuvat vuoden 2002 tietoihin ja ovat osin arvioita. LÄHDE: Entrecor Oy.



MARKETIT JA MYYMÄLÄT

– päivittäistavarakaupan kumppani

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä palvelee pääasiassa päivittäistavarakaupan ketjuja. Ryhmä keskittyy market- ja myymäläkiinteistöjen vuokraukseen, kohteiden hallintaan ja teknisen ylläpidon johtamiseen. Marketit ja myymälät -ryhmä kehittää kohteitaan yhdessä asiakkaiden ja Cityconin Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa.

Marketit ja myymälät -ryhmän erikoistuminen tarkasti kohdennettuun asiakasryhmään mahdollistaa perehtymisen asiakkaiden liiketoimintaan ja tarpeisiin. Näiden tekijöiden ymmärtäminen ja kyky esittää ratkaisuja erilaisiin tilatarpeisiin ovat erottautumistekijöitä kiristyvässä kilpailutilanteessa.

Liiketoimintaryhmän ydinosaamista on vähittäiskaupan tilatarpeiden ja tuottavan kiinteistöliiketoiminnan yhdistäminen. Ryhmä luo puitteet kestäväälle, pitkäjänteiselle ja kaikille osapuolille kannattavalle yhteistyölle.

KATTAVA LIIKETILAVALIKOIMA SUOMEN SUURIMMISSA KAUPUNGEISSA

Marketit ja myymälät -ryhmän suurimpia asiakkaita ovat Keskon eri ketjut, kuten Citymarketit sekä Anttila-tavaratalot. Muita suuria asiakkaita ovat S-ryhmä sekä Nordea, Sampo-pankki ja Huoneistokeskus.

Suuret päivittäistavarakaupan ketjut viihtyvät Cityconin kiinteistöissä, sillä yhtiö tarjoaa niille hyvän asiakasvirran mahdollistavat liikepaikat, monipuolisen ja kehittyvän palvelutason sekä kattavan liiketilavaliokiman Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Markettien ja myymälöiden nettovuokratuotot olivat 27,2 miljoonaa euroa, mikä on noin 49,8 prosenttia (50,7 %) Cityconin vuokraustoiminnan tuotoista. Viidentoista suurimman marketin nettovuokratuotot edustavat noin 62,3 prosenttia Marketit ja myymälät -ryhmän tuotoista.



Market- ja myymäläkiinteistöjen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,4 vuotta. Sopimukset on lähes poikkeuksetta sidottu elinkustannusindeksiin.

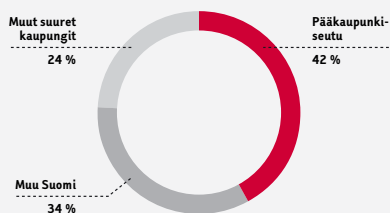
Vuoden lopussa Marketit ja myymälät -ryhmällä oli 421 vuokrasopimusta 230 asiakkaan kanssa.

Vuonna 2003 Marketit ja myymälät -ryhmä käynnisti kiinteistöjen kunnossapidon pitkäjänteisen ja järjestelmällisen suunnittelun. Viidessä kohteessa teetettiin KRESS -sopimuksen mukaiset energiakatselmukselut sekä kuntoarviot. Katselmoitujen kohteiden yhteenlasketuista energiakustannuksista löydettiin merkittävä vuotuinen säästöpotentiaali.

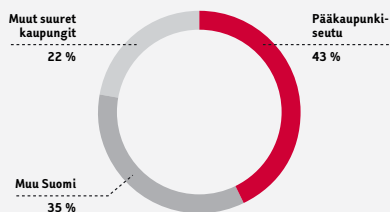
KEHITYSHANKKEET VAHVISTIVAT KOHTEIDEN MARKKINA-ASEMAA

Vuonna 2003 Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmässä oli käynnissä useita merkittäviä kehityshankkeita. Vuoden aikana valmistuivat asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutetut Porin Citymarketin sekä Espoossa sijaitsevan Mankkaan K-Super-

NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKETIT JA MYYMÄLÄT -RYHMÄSSÄ



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKETIT JA MYYMÄLÄT -RYHMÄSSÄ ¹



1) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen

Toimivaa yhteistyötä vuodesta 1998

Ruokakesko on markkinoidensa johtava ruokakaupan palveluyritys, joka luo kumppaneidensa kanssa asiakkaiden arvostamia kauppapalveluja. Citycon on ollut yksi Ruokakeskon yhteistyökumppaneista vuodesta 1998 lähtien.

"Yhteistyön edetessä me olemme tuoneet esille ruokakaupan kehittämisen keskeisiä elementtejä ja tarpeita, ja Citycon on ottanut nämä huomioon. Näin molemmat osapuolet ovat saaneet yhteistyöstä parhaan hyödyn. Tavoitteemme on löytää mahdollisimman yksinkertainen toimintatapa, joka mahdollistaa Ruokakeskon liiketoimintakonseptin huomioimisen kiinteistön elinkaaren suunnittelussa ja hallinnassa. Vähittäiskaupan alalla kehitys- ja muutostarpeiden rytmi on erittäin nopea, mikä asettaa erityisvaatimuksia myös liiketoimille.

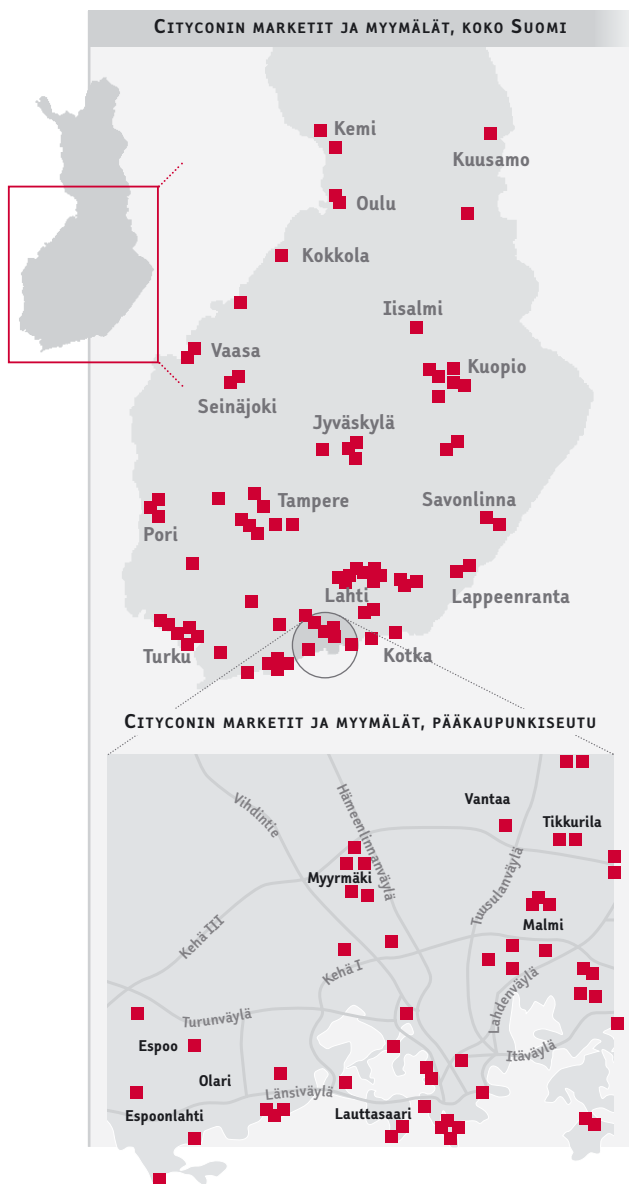
Tavoitteemme on aina asiakkaan tyytyväisyys. Myymälämme suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ostostapahtuma on mahdollisimman miellyttävä, ja tässä ulkoisilla puitteilla, kuten kiinteistöllä ja kulku-yhteyksillä on tietenkin tärkeä rooli.

Hyvä esimerkki Ruokakeskon ja Cityconin yhteistyöhankkeista on vuonna 2003 valmistunut Mankkaan K-supermarketin uudistus. Alueen markkinatilanne oli muuttunut nopeasti, kiinteistön elinkaari oli jo pitkällä ja palvelutarjonnan kehittäminen edellytti mittavia muutoksia. Liiketoimintojen kehittäminen ohjasi suunnittelua alusta alkaen. Sovimme Cityconin kanssa hankkeen tavoitteista, aikataulusta ja työnjaosta. Ruokakesko määritteli K-supermarketin toimintojen tarpeet ja koordinoi logistiset ratkaisut Alkon myymälän kanssa. Citycon osallistui hankkeen toteuttamiseen ja kustannuksiin.

Projekti käynnistyi elokuussa 2002 ja uuden palvelukokonaisuuden avajaiset olivat pääsiäisenä 2003. Olemme saavuttaneet investoinneille asettamamme tavoitteet, ja lopputuloksesta hyötyvät kaikki osapuolet.

Muuttuvassa verkosto- ja kilpailutilanteessa kauppapaikan kehittämistä ja suunnittelua ohjaava tavoite on aina asiakkaiden odotusten ylittäminen."

Toivo Hulkkonen
Kauppapaikkapäällikkö, Etelä-Suomen toimialue
Ruokakesko



marketin laajennus- ja saneeraushankkeet, joiden tavoitteena on vahvistaa kohteiden markkina-asemaa. Investointien myönteiset vaikutukset kohteiden vuokratuottoihin näkyivät jo vuoden loppupuolella. Vastaavanlainen kehityshanke toteutettiin myös Valkeakosken K-Supermarketin liiketiloissa.

Lisäksi liiketoimintaryhmä tutki vuoden 2003 aikana useiden laajennus- ja kehityshankkeiden toteuttamismahdollisuuksia. Mittavimpia suunnitteilla olevia hankkeita ovat Espoon Länsikeskuksen sekä Tampereen Hervannassa sijaitsevan liikekeskuksen kehittäminen. Ryhmä selvitti myös mahdollisuuksia Lahdessa sijaitsevan Paavolan Citymarketin kehittämiseksi.

VETOVOIMAISIA MARKETTEJA JA MYYMÄLÖITÄ

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä vuokraa ja hallinnoi yhteensä 133 kohdetta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 279 700 m². Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 303,9 miljoonaa euroa, mikä on noin 42,1 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta.

Market- ja myymäläkiinteistöistä 43,4 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 21,7 prosenttia Suomen muissa alueellisissa keskuksissa ja 34,9 prosenttia muualla Suomessa¹. Kohteiden nettotuottoaste oli vuoden lopussa yhteensä 8,9 prosenttia (9,1 %) ja vuokrausaste 96,8 prosenttia (97,7 %).

Marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöomaisuus on jaettu kolmeen osaan: marketteihin, myymälöihin ja muihin kohteisiin.

CITYCONIN 15 SUURINTA MARKETIA

Kohde	Paikkakunta	Liiketilapinta-ala, m ²	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 %

Marketteihin kuuluu 15 suurinta tavarataloa sekä hyper- ja supermarketia. Näiden kohteiden kirjanpitoarvo on 173,7 miljoonaa euroa, ja kohteet tuottavat 57,8 prosenttia liikevoimintaryhmän tuotoista. Marketit ovat pääosin Cityconin kokonaan omistamia ja vuokrattu yhdellä vuokrasopimuksella. Asiakkaana Marketeissa ovat Keskon Citymarketit, Anttilat sekä muut suuret päivittäistavaramyymälät. Marketit sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen alueellisissa keskuksissa.

Myymläkiinteistöihin kuuluu 84 kohdetta, jotka ovat Cityconin maantieteellisillä painopistealueilla sijaitsevia marketteja, liikehuoneistoja tai -rakennuksia. Tiloissa harjoitetaan pääasiassa päivittäistavara- ja erikoiskauppaa sekä ravintola- ja pankkitoimintaa.

Market- ja myymäläkiinteistöjen lisäksi Citycon omistaa 34 muuta kohdetta, jotka eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan joko tilatyypinsä tai sijaintinsa vuoksi.

Vuonna 2003 Citycon vähensi omistustaan strategiansa mukaisesti osittain tai kokonaan kahdeksassa kohteessa.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN RAKENNE- MUUTOS ANTAA MAHDOLLISUUKSIA

Päivittäistavara- ja kauppa kasvoi edelleen vuonna 2003. Vahvan myynnin ansiosta liikevoimintaryhmän vuokrauskysyntä jatkui ja vajaakäyttöasteet säilyivät noin kahdessa prosentissa sekä pääkaupunkiseudulla että muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Kasvun myötä myös päivittäistavara- ja kauppa kilpailutilanne kiristyi, mikä näkyi erityisesti kaupan eri ryhmittymien kilpailuna uusista kauppapaikoista pääkaupunkiseudulla. Taistelu markkinaosuudesta käydään kilpailuna kattavasta myymäläverkostosta ja siihen sopivista hyvistä kauppapaikoista.

Aukioloaikoja ja rakentamista koskevat lainsäädännön muutokset ovat luoneet kaupalle tarpeita uudistaa toimintamallejaan ja konseptiaan. Päivittäistavara- ja kauppa rakennemuutoksen ja kohteiden kehityspotentiaalinsa ansiosta Cityconilla on hyvät edellytykset kehittää Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmää ja sen kohteiden toimintaa.

1) Kirjanpitoarvolla mitattuna



UUSIA KAUPPAPAIKKOJA *vähittäiskaupan kasvaviin tarpeisiin*

Vuoden 2004 alussa Cityconin Retail Park -liiketoimintaryhmä muutti nimensä Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmäksi. Kiinteistökehitys-ryhmä vastaa Cityconin kauppapaikkojen kehityshankkeista yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Hankkeisiin kuuluu kauppakeskusten ja markettien kehittäminen ja laajentaminen sekä uusien kauppapaikkojen rakentaminen, joista esimerkkinä ovat Retail Park -liikekeskukset. Ryhmä vastaa keskusten maanhankinnasta, suunnittelun ohjauksesta ja muusta kehittämistyöstä sekä tilamarkkinoinnista.

Ryhmän vahvuuksia ovat liikepaikkojen kehityksen hallinta sekä kaupan ketjujen ja tilaa vievän kaupan uusien liiketoimintakonseptien tuntemus. Kuluttajien ostomotiivien ja tarpeiden ymmärtäminen mahdollistaa houkuttelevien ja toimivien liikepaikkojen suunnittelun ja toteuttamisen.

KAUPAN TILAKSYNNÄN KEHITYS KASVUSSA

Kaupan tilakysynnän odotetaan kasvavan edelleen lähivuosina. Vähittäiskaupan tehokkuus- ja sijaintivaatimukset lisääntyvät, ja Suomeen rantautuu yhä lisää ulkomaisia kauppaketjuja. Liiketoimintakonseptien nopea uudistusrytmi vaatii uusia liiketilakonsepteja ja -ratkaisuja, joissa asiakkaat viihtyvät.

Kiinteistökehitys-ryhmä vastaa kaupan tilatarjontaan kohdistuvaan uuteen kysyntään. Cityconin tavoitteena on tarjota asiakkailleen sekä uudistuvia kauppakeskustiloja että yhteisen konseptin mukaisia, tilaa vaativan kaupan myymäläympäristöjä.

Ryhmän tavoitteena on kehittää Cityconin kiinteistöomaisuutta ja lisätä vuokratuottoja ja siten edelleen vahvistaa yhtiön markkina-asemaa Suomen johtavana vähittäiskaupan tilojen tarjoajana.



HYVÄT EDELLYTYKSET KANNATTAVALLE RETAIL PARK -LIIKEPAIKKOJEN KEHITYKSELLE

Citycon jatkoi markkinoiden koon, kilpailutilanteen sekä liikepaikkojen menestymismahdollisuuksien selvittämistä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla.

Asemakaava- ja maanomistusneuvottelut jatkuivat suunnitelmien mukaisesti Vantaalla sekä Tampereen ja Turun alueilla. Citycon vaikutti aktiivisesti tulevien asemakaavojen sisältöön ja mitoitukseen sekä liikennetarkaisuihin. Kaavoitustilanteesta johtuen toteutus päätöksiä arvioidaan tehtävän aikaisintaan vuonna 2005.

KAUPPAKESKUKSISSA KÄYNNISSÄ USEITA MERKITTÄVIÄ KEHITYSHANKKEITA

Cityconin kauppakeskuksissa oli vuonna 2003 käynnissä useita merkittäviä kehitysprojekteja. Porin IsoKärhän laajennushanke aloitettiin toukokuussa, ja vuoden vaihteessa sen uusien tilojen vuokrausaste oli jo 90 prosenttia. Hanke valmistuu elokuussa. Espoossa on vireillä asemakaavoitus, joka tähtää Lippulaivan laajentamiseen ja Ulappatorin muuttamiseen asuntopainotteiseen käyttöön. Luonnossuunnitelmat Myyrmannin laajentamiseksi nykyisen keskuksen pohjoispuolelle valmistuivat, ja asemakaavoitus voidaan mahdollisesti aloittaa jo vuonna 2004.

Citycon selvitti Espoon keskuksen kehittämismahdollisuuksia yhdessä muiden maanomistajien ja Espoon kaupungin kanssa. Heikintorin laajentamista selvitettiin osana Tapiolan keskustan kehitystä. Lahden Trion ja Tampereen Koskikeskuksen kehittämiseksi laadittiin luonnossuunnitelmat.

Citycon panosti myös kauppakeskus Jyväskylän kaupalliseen kehittämiseen. Keskuksen houkuttelevuutta lisätään muun muassa uuden ankkurivuokralaisen avulla sekä kohteen ravintolapalveluita kehittämällä.

MARKETIT JA MYYMÄLÄT UUDISTUVAT

Markettien ja myymälöiden merkittävimmät kehityshankkeet vuonna 2003 olivat Espoossa, Tampereella ja Lahdessa. Espoon Länsikeskuksessa selvitettiin mahdollisuuksia kohteen laajentamiseksi ja yhdistämiseksi naapuritontille suunnittelemaan uudisrakennukseen. Tampereen Hervannassa laadittiin luonnossuunnitelmat kokonaispinta-alaltaan noin 10 000 kerrosala-m²:n laajennuksen rakennuttamiseksi ja liittämiseksi nykyiseen liikekeskukseen. Lahdessa ryhdyttiin selvittämään mahdollisuuksia Paavolan Citymarketin kehittämiseksi.

Vuonna 2003 valmistuivat asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutetut Porin Citymarketin, Espoossa sijaitsevan Mankkaan K-Supermarketin sekä Valkeakosken K-Supermarketin kehityshankkeet.

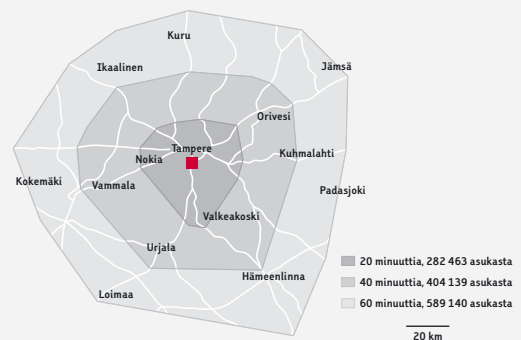
Monipuolisia ostos- ja liikekeskuksia

Retail Park -liikekeskukset suunnitellaan tilaa vaativille kaupan suuryksiköille, kuten kodin elektroniikka-, huonekalu-, sisustus-, sekä rauta- ja urheiluvälinekaupoille. Lisäksi keskuksiin toivotaan palveluyrityksiä, tehtaiden poistomyymälöitä, päivittäistavara-kauppoja, sekä ravintola-, kahvila- ja huoltamopalveluita.

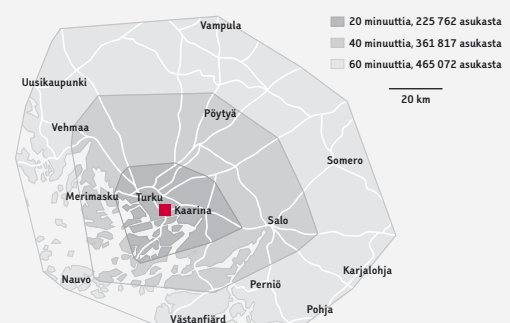
Keskusten tavoitteena on muodostaa sijaintialueensa suurin kodin ja vapaa-ajan erikoiskaupan keskitymä. Kuluttajia keskuksiin houkuttelevat edulliset hinnat sekä runsaat valikoimat ja tapahtumatarjonta.

Retail Park -keskuksista muodostuvan ketjun kilpailuetuja ovat sijainti, koko, konsepti ja kustannustehokkuus. Muita etuja vuokralaisille ovat vakaa omistus, tehokas yhteismarkkinointi sekä kehittynyt elinkaari-ajattelu kiinteistöjen rakentamisessa ja ylläpidossa.

TAMPEREEN VAIKUTUSALUEKARTTA



TURUN VAIKUTUSALUEKARTTA



LÄHDE: TP GROUP FINLAND OY

PALVELEVA JA KOKENUT *asiantuntijaorganisaatio*

Cityconin organisaatio koostuu kolmesta kiinteistötyyppien ja asiakastarpeiden mukaan jaetusta liiketoimintaryhmästä sekä taloushallinnon ja hallinnon yksiköistä.

Vuoden 2003 lopussa Citycon-konsernin palveluksessa työskenteli 34 henkilöä, joista 27 oli emoyhtiön palveluksessa. Henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta, ja työntekijöistä 11 on miehiä ja 23 naisia. Kaikki työntekijät olivat vakinaisessa työsuhteessa.

Vuoden 2003 alussa Cityconissa toteutettiin organisaatiomuutos, jonka myötä liiketoiminta-alueiden vastuunjako yhtiössä selkeytettiin. Uusi toimintarakenne on otettu hyvin vastaan henkilöstön keskuudessa, ja selkeytynyt vastuunjako näkyy toiminnan tehokkuuden ja tavoitteellisuuden lisääntymisenä.

Vuoden 2004 alussa uusien liikekeskusten suunnittelusta, kehittämisestä ja markkinoinnista vastannut Retail Park -liiketoimintaryhmä muuttui Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmäksi.

Ryhmä vastaa kohteiden mittavien kehityshankkeiden suunnittelusta ja toteuttamisesta yhdessä Kauppakeskukset- sekä Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmien kanssa.

OSAAMINEN JA PALVELUKYKY

Citycon on asiantuntijaorganisaatio, jossa työskentelee pitkän kokemuksen omaavia kiinteistöliiketoiminnan ammattilaisia. Työntekijöiden monipuolisten koulutustaustojen, ammatillisen osaamisen ja kokemuksen myötä Cityconiin kertynyt tietopääoma on yksi yhtiön merkittävimpiä vahvuuksia.

Cityconin henkilöstön osaamista ylläpidetään ja kehitetään säännöllisellä ja jatkuvalla koulutuksella, rekrytoimalla tarvittaessa uusia osaajia sekä perehdyttämällä uudet työntekijät hyvin yhtiön liiketoimintaan.

Henkilökohtaisiin koulutusohjelmiin kuuluu muun muassa kauppakeskus- ja rakennuttamisen johtamiseen liittyvää koulu-



tusta sekä muuta kiinteistöjohtamisen koulutusta. Lisäksi järjestetään kiinteistöalan kehitykseen liittyvää koulutusta tarpeen mukaan. Ammatillisen osaamisen kehittäminen on yksi kehityskeskustelujen tärkeimpiä painopistealueita, ja myös omaehtoiseen koulutukseen ja opiskeluun kannustetaan.

Vuonna 2003 toteutettiin edellisvuoden tapaan koko Cityconin henkilöstön keskuudessa ilmapiiritutkimus. Tutkimuksen tulokset analysoitiin yhtiö- ja yksikötasolla, ja samalla sovittiin jatkotoimenpiteistä ja seurannasta. Ilmapiiritutkimus toteutetaan jatkossakin vuosittain.

HYVINVOINTI JA PALKITSEMINEN

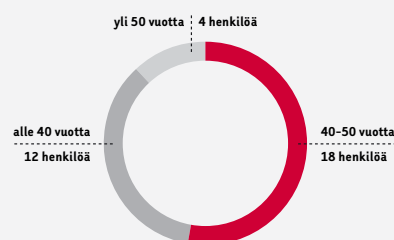
Citycon ylläpitää ja kehittää henkilöstönsä työkykyä ja hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla, johon kuuluvat muun muassa ergonomiaselvitykset. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikunta- ja virkistystoimintaa.

Henkilöstön hyvinvointia seurataan säännöllisten kehityskeskustelujen sekä ilmapiirimittausten avulla. Henkilöstön työturvallisuudesta huolehditaan työterveyshuollon ja työsuojelutoimikunnan järjestämällä työpaikkakartoituksilla sekä työsuojeluorganisaation säännöllisellä koulutuksella.

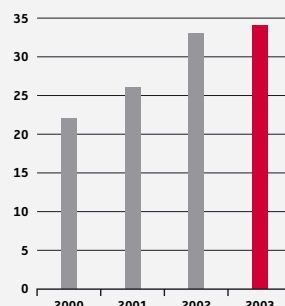
Vuoden 2003 alussa toteutetun organisaatiomuutoksen yhteydessä uudistettiin myös Cityconin kannustinpalkkiojärjestelmä. Koko henkilöstöä koskevat palkitsemiskriteerit perustuvat yhtiö- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Korkein mahdollinen kannustinpalkkio on kolmen kuukauden palkka.

Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiojärjestelmän lisäksi Cityconissa on käytössä optio-ohjelma, jonka tavoitteena on kannustaa ja sitouttaa henkilöstöä pitkäjänteiseen toimintaan yhtiön markkina-arvon kasvattamiseksi.

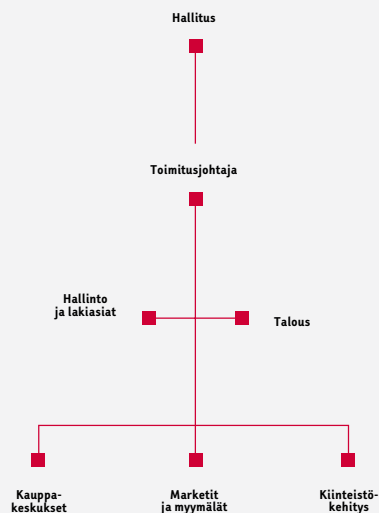
HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA



HENKILÖSTÖN MÄÄRÄN KEHITYS



CITYCONIN ORGANISAATIO



VAHVA TALOUS

luo edellytykset kasvulle

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liike-tilojen vuokratuotoista. Yhtiön liikevaihto vuonna 2003 oli 78,1 miljoonaa euroa (79,0 milj. euroa), josta nettovuokratuottojen osuus oli 54,7 miljoonaa euroa (56,2 milj. euroa).

Cityconin omistamien kauppakeskusten osuus vuokratuotoista oli 50,2 prosenttia (49,3 %) ja markettien ja myymälöiden osuus oli 49,8 prosenttia (50,7 %). Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 78,9 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.

Tilikauden poistot olivat 6,5 miljoonaa euroa (7,6 milj. euroa).

Tilikauden liikevoitto oli 43,3 miljoonaa euroa (43,9 milj. euroa). Liikevoitto pieneni myyjien kiinteistöjen vaikutuksesta edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden tulos oli 14,3 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (myyntivoittoa 0,7 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 5,8 prosenttia (6,0 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 7,1 prosenttia (7,1 %). Osakekohtainen tulos oli 0,14 euroa/osake (0,14 e/osake). Oma pääoma osaketta kohden oli 2,01 euroa (1,96 e).

TASE JA VELKARAKENNE

Citycon omisti vuoden 2003 lopussa 148 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 721,8 miljoonaa euroa (649,2 milj. euroa). Taseen loppusumma oli 835,3 miljoonaa euroa (746,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 15,1 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 457,5 miljoonaa euroa (383,3 milj. euroa). Korollista velkaa oli 512,3 miljoonaa euroa (440,5 milj. euroa), josta pääomallainan osuus oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa).



Cityconin nettoraahoituskulut laskivat ja olivat 24,2 miljoonaa euroa (24,7 milj. euroa). Korollisen vieraan pääoman keski-korko oli 5,5 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (5,5 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,0 vuotta (4,1 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 44,9 prosenttia (48,4 %) ja 36,7 prosenttia (39,1 %), kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan.

Vuoden 2003 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 87 prosenttia (84 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69 prosenttia (50 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 12 prosenttia (33 %) oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 302,2 miljoonaa euroa (199,0 milj. euroa) ja korkokattosopimusten 53,8 miljoonaa euroa (132,5 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2003 oli -11,4 miljoonaa euroa (-12,0 milj. euroa). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettoraahoituskuluihin, oli 2,1 (2,1).

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Takaisinmaksut, Me	13	13	24	83	83	292
%-osuus	2,6	2,6	4,7	16,3	16,3	57,5

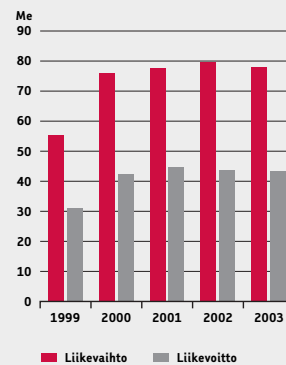
KORONVAIHTOSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2007	2008	2009	2010
Erääntyvät, Me	78	50	91	83
%-osuus	25,8	16,6	30,1	27,5

KORKO-OPTIOSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2004
Erääntyvät, Me	54
%-osuus	100

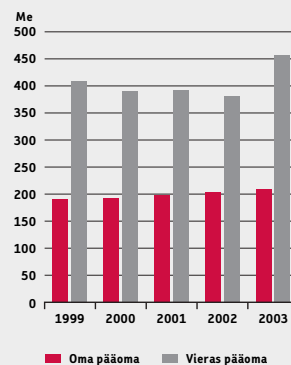
LIIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO



SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO JA OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



OMAN JA VIERAAN PÄÄOMAN SUHDE



INVESTOINNIT

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2003 yhteensä 84,2 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 79,5 miljoonaa euroa.

Vuoden merkittävimmät kiinteistöihankinnat olivat loka-kuussa If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä ostettu kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä joulukuussa toteutunut kauppa Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa, jossa Citycon osti Polar Kiinteistöt Oyj:n omistamat osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta. Jyväskylän Forumin kauppahinta oli 28,3 miljoonaa euroa ja Koskikeskuksen ja Koskikaran kauppahinta oli yhteensä 49,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa tehtiin esisopimus Seinäjoen Torikeskuksen ostmisesta helmikuussa 2004.

Merkittäviä investointeja olivat myös Porissa sijaitsevan kauppakeskus IsoKarhun laajennus sekä kauppakeskus Jyväskeskuksen kaupallinen kehittäminen.

RAHOITUS

Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin rahoittamiseksi Citycon nosti 25 miljoonan euron syndikoidun lainan ja Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara rahoitettiin 45 miljoonan euron syndikoidulla lainalla. Laina-ajat ja -ehdot vastaavat marraskuussa 2002 tehtyä rahoitussopimusta. Vieraan pääoman lisääntyminen laski konsernin omavaraisuusastetta tilikauden aikana 3,5 prosenttiyksiköllä 44,9 prosenttiin.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

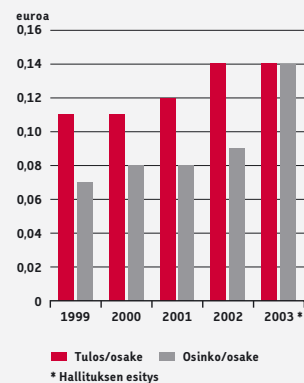
Cityconin liiketoimintaan liittyvät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä.

Cityconin merkittävin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositivista tulee vähintään 50 ja enintään 100 prosenttia olla suojattuna. Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korkokattosopimuksia. Citycon käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

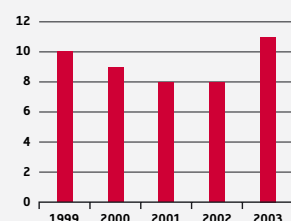
Cityconin velkasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu 1 prosenttiyksiköllä vuonna 2003 olisi nostanut korkokustannuksia vuositasolla 5,5 prosentista 5,7 prosenttiin eli 1,1 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku 1 prosenttiyksiköllä olisi alentanut korkokustannuksia 5,2 prosenttiin eli 1,1 miljoonaa euroa. Cityconilla ei ole valuuttariskiä.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten negatiivinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan ja valvontaan.

TULOS/OSAKE JA OSINKO/OSAKE



P/E-LUKU



CITYCON JA IFRS

Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IAS/IFRS- standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuonna 2005 osavuositauksissaan ja tilinpäätöksessään.

Valmistautuminen standardien käyttöönottoon aloitettiin Cityconissa vuonna 2002 perustamalla IAS-projektiryhmä. Vuosina 2002 ja 2003 projektiryhmä on kartoittanut eroja, joita IFRS:n ja suomalaisen tilinpäätöskäytännön välillä on Cityconin tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa. Cityconin taloushallinnon lisäksi myös muu henkilöstö on käynyt läpi yhtiölle keskeisimpiä standardeja ja niiden vaikutuksia tuloslaskelmaan, taseeseen ja tunnuslukuihin.

Citycon on tehnyt päätökset keskeisimmistä valinnaisista IFRS:n mukaisista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista vuoden 2004 alussa. Alustavan analyysin mukaan IFRS:n käyttöönotto vaikuttaa Cityconin tilinpäätösperiaatteisiin seuraavilla osa-alueilla:

- Citycon on päättänyt käyttää käyvän arvon mallia kiinteistöjen arvostuksessa, jolloin arvonneuotokset tullaan kirjaamaan tuloslaskelmaan (IAS 40).
- Lainojen korkosuojauksessa käytettävät johdannaisinstrumentit tullaan käsittelemään suojauslaskennan periaatetta noudattaen, jolloin johdannaisinstrumentit arvostetaan käypään arvoon ja arvonneuotus kirjataan omaan pääomaan (IAS 32 ja 39).
- Pääomalaina käsitellään IFRS:n mukaan velkana (IAS 32 ja 39).
- IFRS:n mukaisten tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden noudattaminen vaikuttaa laskennallisten verovelkojen ja -saamisten määrään (IAS 12).
- Yhteisösuuksien esittäminen tilinpäätöksessä muuttuu (IAS 31).



CORPORATE GOVERNANCE

Cityconin hallinnointiperiaatteet

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan hyvää hallinnointitapaa. Yhtiön hallinnointiperiaatteet noudattavat Suomen osakeyhtiölakia sekä joulukuussa 2003 Helsingin pörssin, Keskuskauppa-kamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton julkaisemaa suositusta pörssiyhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance) kaikilta osin viimeistään 1.7.2004. Suositusta täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekovelinten työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

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.

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksissa käsiteltävistä asioista. Yhtiökokoukset järjestetään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Cityconin toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen.

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 kuului kuusi jäsentä tilikaudella 2003. Hallituksen jäsenten lukumäärän päättää ja jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Cityconin hallituksen jäsenten enemmistö on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, joista kumpikaan ei voi olla yhtiön toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenten toimikausi on noin yksi vuosi eli varsinaisten yhtiökokousten välinen aika. Vuonna 2003 Cityconin hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin keskimäärin 96 prosenttisesti pidettyjen kokousten ja osallistuneiden jäsenten lukumäärällä laskettuna.

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 ja budjetin sekä 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 vastualueet sekä raportointijärjestelmän
- päättää henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteista
- laatii osinkopolitiikan.

Cityconin hallitus arvioi toistaiseksi toimintaansa ja työskentelytapojaan itsearviona.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa 3 valiokuntaa. Valiokunnassa työskentelevät hallituksen jäsenet voivat perehtyä

valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokunnat avustavat hallitusta valmistelemalla sille kuuluvia asioita.

TARKASTUSVALIOKUNTA

Cityconin tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään 3 yhtiön hallituksen valitsemaa jäsentä. Tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja heillä on oltava valiokunnan tehtäväalueen edellyttämä pätevyys. Tilintarkastajat voivat tarvittaessa osallistua valiokunnan kutsumina asiantuntijoina valiokunnan kokouksiin. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on käydä läpi tilinpäätökseen ja taloudelliseen raportointiin liittyviä kysymyksiä, arvioida sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyttä, käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmia ja raportteja, valmistella tilintarkastajan valintapäätöstä sekä tarvittaessa käsitellä muita yhtiön talouden tai rahoituksen erityiskysymyksiä. Tarkastusvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa. Tarkastusvaliokunnassa tehdyt päätökset esitetään hallitukselle hyväksyttäväksi lukuun ottamatta yhtiökokoukselle tehtävää tilintarkastajien valintaa koskevaa ehdotusta.

NIMITYSVALIOKUNTA

Cityconin nimitysvaliokuntaan kuuluu 2-4 hallituksen valitsemaa jäsentä. Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa yhtiökokoukselle tehtävää ehdotusta varten, valmistella hallituksen jäsenten palkitsemisasiota sekä etsiä hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Nimitysvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa. Nimitysvaliokunnassa tehdyt päätökset raportoidaan hallitukselle.

PALKITSEMISVALIOKUNTA

Cityconin palkitsemisvaliokuntaan kuuluu 2-4 hallituksen valitsemaa jäsentä. Valiokunnan tehtävänä on hallituksen vahvistamien suuntaviivojen ja antamien ohjeiden mukaisesti yksityiskohtaisemmin valmistella hallituksen päätettäväksi erityisesti Cityconin organisaatioon, johdon nimityksiin sekä henkilöstön palkkaukseen ja palkitsemisjärjestelmiin liittyviä asioita. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa. Valiokunnassa tehdyt päätökset esitetään hallitukselle hyväksyttäväksi.

TOIMITUSJOHTAJA

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan ehdosta. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

Toimitusjohtajan on 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 luontaisetujen 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 päätehtävä on toimitusjohtajan avustaminen, yhtiön toiminnan seuraaminen ja kehittäminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti, informaation jakaminen sekä päätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa. 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.

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 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.

Vuonna 2003 Cityconin hallituksen jäsenille maksettiin 107 210 euroa palkkioita, joista 80 400 euroa eli 75 prosenttia käytettiin yhtiön osakkeiden hankintaan. Cityconin hallituksen jäseniä ei palkita optioilla. Valiokuntien jäsenet eivät vuonna 2003 ole saaneet erillistä korvausta jäsenyydestään.

SISÄPIIRI

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu täydennykseksi arvopaperimarkkinalakiin ja Rahoitustarkastuksen sekä Helsingin Pörssin sisäpiiriä koskeviin ohjeisiin. Yhtiössä noudetaan 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 sihteeri, talouspäällikkö, kauppakeskusjohtajat ja sijoitusanalyttikko sekä näiden sihteerit. Yhteensä määrättyjen sisäpiiriläisten määrä oli 31.12.2003 Cityconissa 10.

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.

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 sisäpiiri-vastaavalta arvion suunnitteleman 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 asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät.

Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteumaa ja ennustetta liukuvasti 3 ja 12 kuukauden jaksoissa. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

SISÄINEN VALVONTA

Cityconin sisäinen valvonta sisältää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatiorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on selkeästi ja kattavasti sekä kirjallisesti määritelty.

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.

Tilintarkastajien vuoden aikana hallitukselle ja toimitusjohtajalle laatimaan raportointiin sisältyy myös hallinnon tarkastusta ja tilintarkastajille kuuluu soveltuvin osin myös yhtiön sisäinen tarkastus, jolla sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan. Tarkastusvaliokunta laatii tätä tarkoitusta varten vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen suorittajina tulee olla tilintarkastusyhteisön muut tilintarkastajat, kuin yhtiön varsinaista tilintarkastusta suorittavat henkilöt. Tilintarkastajat raportoivat sisäisestä tarkastuksesta hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoiminnassa tai muutoin havaitut sisäisen valvonnan puutteet ja kehittämiskohteet dokumentoidaan ja niistä raportoidaan toimitusjohtajalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin.

TILINTARKASTAJAT

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.

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 yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastajat voivat tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumina asiantuntijoina valiokunnan kokouksiin.

Vuonna 2003 Citycon maksoi tilintarkastajille tilintarkastukseen liittyviä palkkioita yhteensä 126 308 euroa. Lisäksi Citycon osti IAS/IFRS -standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 24 447 eurolla.

RISKIENHALLINTA

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

Cityconissa käydään vuosittain käydä läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa. Kullekin riskikartan osalle on nimetty vastuullinen johtoryhmän jäsen, jonka tulee omassa toimessaan erityisesti seurata kyseisen riskialueen tilannetta yhtiössä.

TIEDOTTAMINEN

Cityconin viestinnän tärkein tehtävä on tiedottaa pääomamarkkinoille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti ja tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille.



Takarivissä vasemmalta: Juhani Järvi, Carl G. Nordman ja Juha Olkinuora
Eturivissä vasemmalta: Jorma Lehtonen, Stig-Erik Bergström ja Heikki Hyppönen

HALLITUS

■ Stig-Erik Bergström, s. 1941

Hallituksen puheenjohtaja
Kauppatieteiden tohtori
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002

Merkittävä työkokemus:

- Stockmann Oyj Abp, varatoimitusjohtaja 1988–2002
- Midland Montagu Osakepankki, toimitusjohtaja 1986–1988
- Rauma-Repola Oy, varatoimitusjohtaja, 1984–1986

Hallituksen varapuheenjohtaja

Svenska Handelsbankenissa (Suomen aluepankki)
Hallituksen jäsen Norvestia Oyj:ssä ja Neomarkka Oyj:ssä
Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen
Cityconin osakkeita: 23 581 kpl

■ Jorma Lehtonen, s. 1958

Hallituksen varapuheenjohtaja
Diplomi-insinööri
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 1998 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2002

Merkittävä työkokemus:

- Sampo konserni, kiinteistöjohtaja vuodesta 1997

- Sampo konserni, kiinteistö-sijoituspäällikkö 1991–1996
- Richard Ellis, Bryssel, Belgia, Investment Surveyor 1990–1991
- Huoneistokeskus Oy, kiinteistökonsultti 1985–1990

Hallituksen jäsen Ovenia Oy:ssä ja SIPA Scandinavian Property Investors Associationissa sekä hallituksen varajäsen Dividum Oy:ssä
Hallintoneuvoston jäsen WVO:ssa
Cityconin osakkeita: 10 363 kpl

■ Heikki Hyppönen, s. 1945

Hallituksen jäsen
Ekonomi
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2001

Merkittävä työkokemus:

- Suomen Yhdyspankki, Merita ja Nordea, kiinteistöjohtaja, 1988–2002
- Polar Yhtymä Oyj, rahoitus- ja kiinteistöjohtaja, 1979–1988

Hallituksen puheenjohtaja Dividum Oy:ssä ja Realinvest Oy Ab:ssä
Hallituksen jäsen Sato-Yhtymä Oyj:ssä
Cityconin osakkeita: 26 803 kpl

■ Juhani Järvi, s. 1952

Hallituksen jäsen
Kauppatieteiden maisteri
Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2002

Merkittävä työkokemus:

- Kesko Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja vuodesta 2001
- Kesko Oyj, johtaja, talous ja hallinto 1999–2000
- Kesko Oyj, hallintojohtaja 1998–1999
- Patria Industries Oyj, talousjohtaja, 1997–1998
Cityconin osakkeita: 9 699 kpl

■ Carl G. Nordman, s. 1939

Hallituksen jäsen
Teollisuusneuvos
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 1999

Merkittävä työkokemus:

- Oy Aga Ab, toimitusjohtaja 1978–2000

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: 17 872 kpl

■ Juha Olkinuora, s. 1952

Hallituksen jäsen
Diplomi-insinööri
Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 1999

Merkittävä työkokemus:

- Nordea Pankki Suomi Oyj, yksikönjohtaja vuodesta 2001
- Merita Kiinteistöt Oy, toimitusjohtaja 1999–2001
- Merita Kiinteistöt Oy, aluejohtaja, 1995–1998

Hallituksen jäsen Dividum Oy:ssä, Realinvest Oy Ab:ssa, Turun Arvokiinteistöt Oy:ssä ja JSP Facilities Oy:ssä
Cityconin osakkeita: 10 223 kpl

JOHTORYHMÄ

■ Petri Olkinuora, s. 1957

Toimitusjohtaja

Diplomi-insinööri, MBA

Merkittävä työkokemus:

- Uponor Oyj, Real Estate division, toimitusjohtaja 1996–2002
- Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990–2002
- Jouko Salonen Oy, rakennuttaja-konsultti 1984–1989
- Oy Kaista & Sebbas Ab, rakenne-suunnittelija 1980–1984
- Cityconin osakkeita: 100 000 kpl
- Optio-oikeuksia: 1 500 000 kpl

■ Kaisa Vuorio, s. 1967

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Kauppakeskukset

Diplomi-insinööri, AKA

Merkittävä työkokemus:

- Citycon Oyj, kauppakeskusjohtaja 2003
- Citycon Oyj, aluejohtaja, muu Suomi 2001–2002
- Citycon Oyj, liiketoimintajohtaja, marketit ja myymälät 2000–2001
- Catella Kiinteistökonsultointi Oy, kiinteistöanalytikko 1998–2000, arviointiasiantuntija 1994–1998, asiantuntijapalvelut 1993–1994
- Cityconin osakkeita: 1 000 kpl
- Optio-oikeuksia: 150 000 kpl

■ Jyrki Karjalainen, s. 1965

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Marketit ja myymälät

Diplomi-insinööri

Merkittävä työkokemus:

- Citycon Oyj, tekninen johtaja 2001–2003
- Kiinteistö Oy Myyrmanni, kiinteistöpäällikkö 1994–2001
- Oy Huber Ab, tuotekehitysinsinööri 1989–1994
- Cityconin osakkeita: -
- Optio-oikeuksia: 96 670 kpl

■ Carl Slätis, s. 1959

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Kiinteistökehitys

Diplomi-insinööri, MBA

Merkittävä työkokemus:

- McDonald's Oy, liikepaikkapäällikkö, kehitysosasto 1996–2002
- Posinet Oy, toimitilapäällikkö, 1994–1996
- Suomen Osakaskiinteistöt Oy, toimitusjohtaja 1990–1994
- Suomen Osakaskiinteistöt Oy, sijoituspäällikkö 1989–1990
- Cityconin osakkeita: 2 000 kpl
- Optio-oikeuksia: 100 000 kpl

■ Pirkko Salminen, s. 1957

Talousjohtaja

Yo-merkonomi, taloustieteiden yo

Merkittävä työkokemus:

- Stockmann Oyj Abp, rahoituspäällikkö 1995–2003
- A. Ahlström Osakeyhtiö, rahoituspäällikkö 1992–1995
- Polar-Yhtymä Oy, kassapäällikkö 1992
- Tampella Oy, kassapäällikkö 1987–1992
- Cityconin osakkeita: -
- Optio-oikeuksia: 150 000 kpl

■ Outi Raekivi, s. 1968

Lakiasiaintohtaja

Oikeustieteen kandidaatti, KJs

Merkittävä työkokemus:

- Rasi-Kiinteistöt Oy (Nordea-konserni), hallintojohtaja 2000–2002
- Aleksia Oyj, Hallintojohtaja 1999–2000
- Merita Kiinteistöt Oy, apulaisjohtaja 1997–1998, lakimies 1995–1997
- Sabinvest Oy (Suomen Yhdyspankki-konserni), lakimies 1991–1995
- Cityconin osakkeita: -
- Optio-oikeuksia: 100 000 kpl



■ Petri Olkinuora

Toimitusjohtaja



■ Kaisa Vuorio

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Kauppakeskukset



■ Jyrki Karjalainen

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Marketit ja myymälät



■ Carl Slätis

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Kiinteistökehitys



■ Pirkko Salminen

Talousjohtaja



■ Outi Raekivi

Lakiasiaintohtaja

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 15. maaliskuuta 2004 klo 10.00 Kansallissalissa, osoitteessa Aleksanterinkatu 44, 2. kerros, 00100 Helsinki.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokouseen, tulee olla merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon viimeistään 5.3.2004 ja hänen tulee ilmoittautua yhtiökokouseen viimeistään 11.3.2004 ennen klo 16.00 joko puhelimitse Raija Rinne-Ingbergille (09) 680 3670, faksilla numeroon (09) 6803 6788, sähköpostitse osoitteeseen rajja.rinne-ingberg@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 0,14 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2003 maksetaan 25.3.2004 osakkeenomistajille, jotka on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 18.3.2004.

OSAKEREKISTERI

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

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2004 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 27.4.2004 osavuositarkastus tammi-maaliskuulta
- 11.8.2004 osavuositarkastus tammi-kesäkuulta
- 21.10.2004 osavuositarkastus tammi-syyskuulta

Citycon julkaisee vuoden 2003 vuosikertomuksen viikolla 10. Painetun vuosikertomuksen voi tilata yhtiön verkkosivuilta, sähköpostitse osoitteesta rajja.rinneingberg@citycon.fi tai puhelimitse numerosta (09) 680 3670.

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset sekä muut tiedotteet julkaistaan myös Cityconin verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

SIJOITTAJASUHTEET

Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora
Puhelin (09) 6803 6738
Faksi (09) 6803 6788
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja
Pirkko Salminen
Puhelin (09) 6803 6730
Faksi (09) 6803 6788
pirkko.salminen@citycon.fi

Cityconin edustajat eivät kommentoi yhtiön tulosta kauden päättymisen ja kyseistä kautta koskevan tulostiedotteen julkistamisen välisenä aikana.



Paperit: Kannet Impressions Textures Linear 250 g/m², sivut Multifine 130 g/m²
Suunnittelu ja toteutus: Viestintä Oy Premio
Graafinen suunnittelu ja taitto: Nymandesign
Valokuvat: Studio Pekka Kiirala Ky
Käännöstyö: Oy Oxford Translators Ltd
Painotyö: Frenckellin kirjapaino Oy 2004

CITYCON

Citycon Oyj
Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki
puhelin (09) 680 3670, faksi (09) 6803 6788
www.citycon.fi

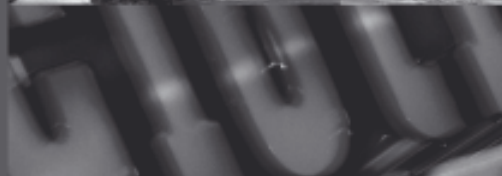
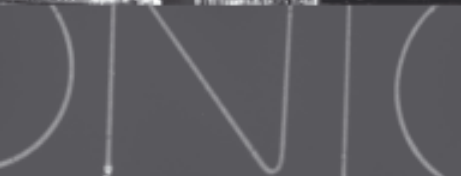


CITYCON



tilinpäätös 2003





tilinpäätös 2003

SISÄLLYSLUETTELO

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vähittäiskaupan myynti kasvoi edellisvuotta hitaammin, mutta kasvu oli edelleen vahvaa. Tilastokeskuksen mukaan tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavara-kauppa 3,7 prosenttia edellisvuodesta. Yksityinen kulutuskysyntä kasvoi Suomessa muuta euroaluetta nopeammin.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilöiden vuokrauskysyntä jatkui hyvänä ja vajaakäyttöasteet säilyivät matalina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla liiketilöiden vajaakäyttöaste oli 1,0 prosenttia ja Tampereella, Lahdessa sekä Jyväskylässä 1,3–2,5 prosenttia.

Cityconin vahva asema nykyisessä markkinatilanteessa perustuu keskittymiseen vähittäiskaupan liiketilöihin, joiden osuus yhtiön kiinteistöomaisuudesta on yli 98 prosenttia. Suurin osa, 47,4 prosenttia, kiinteistöomaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 35,6 prosenttia Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa.

ASIAKKAAT JA SOPIMUSKANNAN KEHITYS

Cityconin asiakasrakenne ei muuttunut merkittävästi vuonna 2003. Yhtiön suurimpana asiakasryhmänä ovat päivittäis- ja käyttötavara-kaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Tilikaudella ostetut kohteet eli kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta lisäsivät Cityconin vuokrasopimusten lukumäärää 263 kappaleella ja vuokralaisten lukumäärää 226 kappaleella.

Vuoden lopussa Cityconilla oli 1 371 (1 150) vuokrasopimusta 770 (700) vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto on 3,6 vuotta.

VUOKRATUOTOT

Cityconin vuokratuotoista noin 67 prosenttia muodostui 10 suurimman asiakkaan kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista. Vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat vuonna 2003 yhteensä 54,7 miljoonaa euroa (56,2 milj. euroa).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 50,2 prosenttia (49,3 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 49,8 prosenttia (50,7 %). Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,3 prosenttia (97,8 %). Kauppakeskusten nettotuottoaste oli yhteensä 8,1 prosenttia (8,2 %) ja markettien ja myymälöiden nettotuottoaste yhteensä 8,9 prosenttia (9,1 %).

Cityconin joulukuun lopussa 2003 ostamien kauppakeskusten eli Tampereen Koskikeskuksen ja Valkeakosken Koskikaran vuokratuotot eivät sisälly yhtiön esittämiin tuottoihin vuodelta 2003.

LIIVEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Cityconin liikevaihto vuonna 2003 oli 78,1 miljoonaa euroa (79,0 milj. euroa). Yhtiön liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista, joiden osuus liikevaihdosta oli 93,3 prosenttia (93,3 %). Cityconin vuokratuotoista noin 78,9 prosenttia koostuu yhtiön omistamista 15 kauppakeskuksesta ja 15 suurimmasta marketista.

Tilikauden liikevoitto oli 43,3 miljoonaa euroa (43,9 milj. euroa). Liikevoitto pieneni myytyjen kiinteistöjen vaikutuksesta edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden tulos oli 14,3 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (myyntivoittoa 0,7 milj. euroa).

TASE JA RAHOITUS

Citycon omisti vuoden 2003 lopussa 148 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 721,8 miljoonaa euroa (649,2 milj. euroa). Kohteiden markkina-arvo ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan mukaan oli yhteensä 726,5 miljoonaa euroa (650,1 milj. euroa). Taseen loppusumma 31.12.2003 oli 835,3 miljoonaa euroa (746,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 15,1 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).

Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin rahoittamiseksi Citycon nosti 25 miljoonan euron syndikoidun lainan ja Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara rahoitettiin 45 miljoonan euron syndikoidulla lainalla. Laina-ajat ja -ehdot vastaavat marraskuussa 2002

tehtyä rahoitussopimusta. Vieraan pääoman lisääntyminen laski konsernin omavaraisuusastetta tilikauden aikana 3,5 prosenttiyksiköllä 44,9 prosenttiin.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 457,5 miljoonaa euroa (383,3 milj. euroa). Korollista velkaa oli 512,3 miljoonaa euroa (440,5 milj. euroa), josta pääomallainan osuus oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa).

Cityconin nettorahoituskulut laskivat ja olivat 24,2 miljoonaa euroa (24,7 milj. euroa). Korollisen vieraan pääoman keski-korko oli 5,5 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapä-omilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (5,5 vuotta) ja keski-määräinen korkosidonnaisuusaika 4,0 vuotta (4,1 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 44,9 prosenttia (48,4 %) ja 36,7 prosenttia (39,1 %), kun pääomallaina ei sisälly omaan pääomaan.

Vuoden 2003 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisäl-tyi 87 prosenttia (84 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69 pro-senttia (50 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopi-muksilla ja 12 prosenttia (33 %) oli suojattu korkokatosopi-muksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 302,2 miljoonaa euroa (199,0 milj. euroa) ja korkokat-tosopimusten 53,8 miljoonaa euroa (132,5 milj. euroa). Johdan-naissopimusten markkina-arvo 31.12.2003 oli -11,4 miljoonaa euroa (-12,0 milj. euroa). Velanhoidokykyä kuvaava velanhoido-kate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1 (2,1).

CITYCON JA IFRS

Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IAS/IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuonna 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään.

Citycon on tehnyt päätökset keskeisimmistä valinnaisista IFRS:n mukaisista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista vuoden 2004 alussa. Alustavan analyysin mukaan IFRS:n käyttöönotto vaikuttaa Cityconin tilinpäätösperiaatteisiin seuraavilla osa-alueilla:

- Citycon on päättänyt käyttää käyvän arvon mallia kiinteistö-jen arvostuksessa, jolloin arvomuutokset tullaan kirjaamaan tuloslaskelmaan.

- Lainojen korkosuojauksessa käytettävät johdannais-instrumentit tullaan käsittelemään suojauslaskennan peri-aatetta noudattaen, jolloin johdannaisopimukset arvostetaan käypään arvoon ja arvomuutos kirjataan omaan pääomaan.

- Pääomallaina käsitellään IFRS:n mukaan velkana.

- IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden noudattaminen vaikuttaa laskennallisten verovelkojen ja -saamisten määrään.

- Yhteisösuuksien esittäminen tilinpäätöksessä muuttuu.

INVESTOINNIT

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2003 yhteensä 84,2 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa), josta uusien hankinto-jen osuus oli 79,5 miljoonaa euroa.

KIINTEISTÖKOHTEIDEN HANKINNAT

Vuoden merkittävimmät kiinteistöshankinnat olivat lokakuussa IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä ostettu kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä joulukuussa Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa toteutunut kauppa, jossa Citycon osti Polarin omistaman osuuden Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta. Kaupan jälkeen Cityconin omistusosuus Koskikeskuksen pinta-alasta nousi 27 prosentista 88 prosenttiin. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Koskikaran pinta-alasta 55 prosenttia. Jyväskylän Forumin kauppahinta oli 28,3 miljoonaa euroa ja Koskikeskuksen ja Koskikaran kauppahinta oli yhteensä 49,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa tehtiin esisopimus kauppakeskus Seinäjoen Torikeskuksen ostamisesta helmikuussa 2004.

MYYNNIT

Citycon myi vuonna 2003 strategiansa mukaisesti kuusi kohdetta ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa. Käyttö-omaisuuden myynneistä aiheutui 0,5 miljoonan euron tappio.

MUUT INVESTOINNIT

Citycon on investoinut tilikaudella kiinteistöjen perusparannuksiin ja kohteiden kehityshankkeisiin yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän merkittävin kehityshanke oli Porin IsoKarhun laajennus, johon Citycon investoi tilikaudella 3,2 miljoonaa euroa. Hanke eteni suunnitellusti rakennusvaiheeseen ja yhtiö arvioi laajennuksen valmistuvan aikataulussaan elokuussa 2004. Uusien vuokrattavien tilojen kysyntä oli hyvä, ja vuoden lopussa tilojen vuokrausaste oli 90 prosenttia. Cityconin arvion mukaan laajennushanke lisää IsoKarhun vuokratuottoja noin 40 prosentilla.

Vuonna 2003 Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi myös Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua. Lisäksi ryhmä panosti kauppakeskus Jyväskeskuksen kaupalliseen kehittämiseen. Tavoitteena on lisätä Jyväskeskuksen kaupallista houkuttelevuutta muun muassa uuden ankkurivuokralaisen avulla ja kehittämällä kohteen ravintolapalveluita. Jyväskeskuksen kehittämiseen yhtiö investoi noin 2 miljoonaa euroa. Investointien positiivinen tulosvaikutus näkyy pääosin vuonna 2005.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmässä valmistui asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutetut Porin Citymarketin ja Espoossa sijaitsevan Mankkaan supermarketin kehityshankkeet. Hankkeiden tavoitteena on vahvistaa kohteiden markkina-asemaa. Citycon investoi hankkeisiin noin miljoonaa euroa. Investoinnit vaikuttivat kohteiden vuokratuottoihin positiivisesti tilikauden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Marketit ja myymälät -ryhmä toteutti myös toisen, vastaavanlaisen kehityshankkeen Valkeakosken supermarketissa. Citycon investoi hankkeeseen 0,8 miljoonaa euroa. Investointi lisää kohteen vuokratuottoja 12 prosenttia vuoden 2004 alusta.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä, aikaisemmin Retail Park -liiketoimintaryhmä, jatkoi uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Citycon panosti suunnitellusti maanhankinta- ja kaavoitusprosessien etenemiseen.

ORGANISAATIO, HENKILÖSTÖ JA PALKAT

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

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 34 (33) henkilöä, joista 27 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 2,1 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajien palkat ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa. Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 1,8 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa.

CITYCONIN OSAKE

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2003 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Olellainen muutos yhtiön omistajarakenteessa tapahtui marraskuussa, kun yhtiön pääomistajat Nordea Pankki Suomi Oyj, Kesko Oyj tytäryhtiöineen ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo myivät kokonaan 73,8 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä edustavan osuutensa Helsingin Pörssin kautta.

Tilikauden aikana osakkeiden vaihto vilkastui merkittävästi Helsingin Pörssissä. Vaihto oli 104,5 miljoonaa osaketta ja 153,8 miljoonaa euroa (8,6 milj. osaketta ja 9,1 milj. euroa).

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 1 450 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 46,1 miljoonaa kappaletta eli 43,6 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 59,7 miljoonaa kappaletta eli 56,4 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä.

Tilikauden ylin kurssinoteeraus oli 1,59 euroa (1,12 euroa) ja alin 1,00 euroa (0,98 euroa). Katsauskauden painotettu keskimurssi oli 1,47 euroa (1,06 euroa) ja kauden viimeisen pörssipäivän noteeraus 1,52 euroa (1,10 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.12.2003 oli 154,9 miljoonaa euroa (112,1 milj. euroa), kun yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty. Vuoden 2003 aikana HEX-yleisindeksi nousi 4,4 prosenttia ja -portfolioindeksi 16,2 pro-

senttia. HEX-sijoitus-toimialan indeksi nousi 26,5 prosenttia. Cityconin osakekurssi nousi vastaavasti 38,2 prosenttia.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Niiden kirjainpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2003 yhteensä 98 541 osaketta, mikä oli 0,09 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.12.2003.

VALTUUTUKSET

Cityconin 20.3.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta.

Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai muun yhtiön liiketoiminnalle tärkeän omaisuuden hankinnoissa.

Vuoden 2003 lopussa kaikki annetut valtuutukset olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiökokous valitsi 20.3.2003 hallituksen jäseniksi uudelleen kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergströmin, ekonomi Heikki Hyppösen, kauppatieteiden maisteri Juhani Järven, diplomi-insinööri Jorma Lehtosen, teollisuusneuvos Carl G. Nordmanin ja diplomi-insinööri Juha Olkinuoran. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajana Jorma Lehtonen.

Tilintarkastajina toimivat edelleen KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman ja varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

HALLITUKSEN OSINGONJAKOEHDOTUS

Cityconin hallitus ehdottaa 15.3.2004 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2003 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 18.3.2004 ja osingonmaksupäivä 25.3.2004.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Koska vähittäiskaupan kasvun ennustetaan jatkuvan vuonna 2004, Citycon arvioi liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Citycon arvioi vuoden 2004 liikevaihdon ja tuloksen kasvavan edelliseen vuoteen verrattuna myönteisten markkinanäkymien ja yhtiön vuoden 2003 lopulla tekemien kauppakeskushankintojen ansiosta.

Helsingissä 12.2.2004

Citycon Oyj
Hallitus

1 000 euroa	Liite	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
LIIKEVAIHTO	1.	78 064	78 950	72 912	73 687
Muut tuotot	2.	-482	734	691	510
KULUT					
Materiaalit ja palvelut	3.	18 688	18 881	897	2 283
Henkilöstökulut	4.	2 625	2 469	2 287	2 160
Poistot ja arvonalentumiset	5.	6 534	7 620	1 249	1 970
Vuokrat ja vastikkeet	6.	4 071	4 268	19 066	17 479
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta		422	493		
Muut liiketoiminnan kulut		1 930	2 058	1 913	2 058
Kulut yhteensä		34 270	35 789	25 413	25 951
LIIKEVOITTO		43 312	43 895	48 190	48 246
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-24 174	-24 715	-32 165	-33 308
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIIRTOJA JA VEROJA		19 137	19 180	16 025	14 938
Välittömät verot	8.	-4 870	-5 355	-4 130	-4 476
Vähemmistön osuus		-8	-24		
TILIKAUDEN VOITTO		14 260	13 801	11 895	10 462

1 000 euroa	Liite	Konserni 31.12.2003	Konserni 31.12.2002	Emoyhtiö 31.12.2003	Emoyhtiö 31.12.2002
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	9.				
Aineettomat hyödykkeet		4 493	4 036	3 380	1 609
Aineelliset hyödykkeet		729 089	625 508	25 392	13 522
Sijoitukset					
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10.			531 087	469 483
Osuudet osakkuusyriksissä	11.	55 510	75 282	57 890	77 576
Omat osakkeet	18.	4 676	4 261	4 676	4 261
Muut sijoitukset		23 093	22 427	105 504	88 040
Sijoitukset yhteensä		83 278	101 971	699 156	639 360
Pysyvät vastaavat yhteensä		816 860	731 515	727 928	654 491
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset	12.	3 390	3 088	5 478	6 069
Rahat ja pankkisaamiset		15 074	11 730	11 921	9 039
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		18 464	14 818	17 399	15 108
Vastaavaa yhteensä		835 324	746 333	745 327	669 599
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	13.				
Osakepääoma		142 800	142 800	142 800	142 800
Ylikurssirahasto		28 253	28 253	28 253	28 253
Omien osakkeiden rahasto		4 676	4 261	4 676	4 261
Muut rahastot		6 551	6 551	6 551	6 551
Edellisten tilikausien voitto/tappio		13 010	8 378	6 832	5 541
Tilikauden voitto/tappio		14 260	13 801	11 895	10 462
Pääomalaina	14.	68 452	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä		278 002	272 498	269 460	266 321
Vähemmistöosuus		99 803	90 521		
Vieras pääoma	16.				
Pitkäaikainen vieras pääoma		428 344	371 769	447 085	388 352
Lyhytaikainen vieras pääoma		29 175	11 545	28 783	14 925
Vieras pääoma yhteensä		457 519	383 315	475 868	403 278
Vastattavaa yhteensä		835 324	746 333	745 327	669 599

1 000 euroa	Konserni 1.1.-31.12.2003	Konserni 1.1.-31.12.2002	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2003	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	19 137	19 180	16 025	14 938
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	6 534	7 620	1 249	1 970
Rahoitustuotot- ja kulut	24 174	24 715	32 165	33 308
Muut oikaisut	919	-165	496	-436
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	50 764	51 350	49 935	49 781
Käyttöpääoman muutos	-16	5	723	-25
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	50 748	51 356	50 658	49 756
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-24 129	-23 814	-26 057	-23 462
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	492	246	481	230
Maksetut välittömät verot	-4 686	-3 626	-4 674	-3 632
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	22 425	24 162	20 407	22 893
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 869	-1 943	-1 578	-393
Investoinnit muihin sijoituksiin	-765	-1 330	-77 817	-8 395
Luovutustuotot muista sijoituksista	1 574	5 192	2 954	6 447
Myönnettyt lainat	0	0	-3 179	-82
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-77 140	-5 850	0	0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1 379	1 215	0	0
Muut erät	119	62	621	69
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)	-79 702	-2 654	-78 999	-2 354
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Vähemmistön rahastosuoritukset	35	78	0	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	2 100	17	2 100	0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-7 105	0	-7 100
Pitkäaikaisten lainojen nostot	67 900	3 924	67 900	3 802
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-244	-4 311	0	-4 037
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-9 171	-8 152	-9 171	-8 152
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)	60 621	-15 548	60 829	-15 487
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys(+)/vähennys(-)	3 344	5 960	2 237	5 053
Rovaniemen Sampotalo rahavarat, sulautuminen			645	
Rahavarat tilikauden alussa	11 730	5 770	9 039	3 987
Rahavarat tilikauden lopussa	15 074	11 730	11 921	9 039

KIINTEISTÖOMAISUUS

Rakennusten hankintameno poistetaan suunnitelman mukaan 1 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintamenuon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävistä sopimusvuok-
rasta johtuvaa yliarvoa, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskautena, jos kohteen arvon kehityk-
sen katsotaan jäävän sopimuskaudella hankintamenuon ala-
puolelle. 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 poiste-
taan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja
korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoai-
kana. Koneet ja kalusto poistetaan 4–30 vuodessa. Koneisiin
ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden
perusparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön 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.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöt on yhdistetty pääomaosuusmenetelmää käyt-
täen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenuosta on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin

asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1 pro-
sentin vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osak-
kuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläke-
vakuutuksin.

OMAT OSAKKEET

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

PÄÄOMALAINA

Pääomalaina on esitetty omana eränään omassa pääomassa. Tun-
nuslukuja laskettaessa pääomalaina on käsitelty luon-
teensa mukaisesti velkana.

VEROT

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

YMPÄRISTÖMENOT

Konsernin ympäristömenot muodostuvat jätteiden käsittelystä, lajittelusta ja kierrätyksestä. Liiketoimintaan liittyvät ympäris-
tömenot on kirjattu tilikauden kuluksi. Tilikauden aikana ei ole tehty merkittäviä ympäristöinvestointeja.

HUOMIOITAVAA

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

1 000 euroa	Konserni 2003	Konserni 2002	Emoyhtiö 2003	Emoyhtiö 2002
1. LIIKEVAIHTO	78 064	78 950	72 912	73 687
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä.				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konsernilta veloitettuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja.			448	480
2. MUUT TUOTOT				
Emoyhtiön on 31.12.2003 sulautunut Koy Rovaniemen Sampotalo				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	147	448	190	436
Kaivokadun Tunnelin kauppahinnan palautus	-631		-631	
Liiketoiminnan muut tuotot				
Sulautumisesta syntynyt voitto, Rovaniemen Sampotalo			1 132	
Poisto-oikaisuja ja alv-palautuksia aikaisemmilta vuosilta	2	287		74
Muut tuotot yhteensä	-482	734	691	510
3. MATERIAALIT PALVELUT				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	18 444	18 343	654	1 745
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	244	538	244	538
Materiaalit ja palvelut yhteensä	18 688	18 881	897	2 283
4. HENKILÖSTÖTIEDOT				
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	33	33	27	27
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 079	1 962	1 802	1 710
Eläkekulut	365	330	322	289
Muut henkilöstökulut	181	177	163	161
Henkilöstökulut yhteensä	2 625	2 469	2 287	2 160
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	240	200	152	132
Hallituksen palkat ja palkkiot	107	99	107	99
Yhteensä	347	299	259	231
Toimissopimuksen perustuen toimitusjohtajalla on yhteensä 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaista optiota, jotka on luovutettu vuonna 2002.				
Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus.				
Toimitusjohtajan toimissopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos sopimus irtisanotaan yrityksen puolelta muusta kuin toimitusjohtajasta johtavasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomissajan palkan lisäksi.				
5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomista hyödykkeistä	708	549	688	529
Rakennuksista ja rakennelmista	5 139	5 524	520	575
Koneista ja kalustosta	687	732	41	51
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	6 534	6 805	1 249	1 156
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä				
Rakennukset ja rakennelmat		815		815
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä yhteensä	6 534	7 620	1 249	1 970
6. VUOKRAT JA VASTIKKEET				
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettua vuokria ja vastikkeita			15 302	13 515
7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			61	60
Muilta	80	18	79	17
Osinkotuotot yhteensä	80	18	140	77
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			2 555	3 139
Omistusyhteisyrityksiltä	4	3	4	3
Muilta	-46	56	-46	56
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	-43	59	2 512	3 198
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			25	25
Muilta	442	220	432	204
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	442	220	457	229
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	479	297	3 109	3 504
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			10 670	11 856
Muille	24 653	25 012	24 603	24 956
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	24 653	25 012	35 274	36 813
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 174	-24 715	-32 165	-33 308
8. VÄLITTÖMÄT VEROT				
Tilikauden verot	-4 870	-5 355	-4 130	-4 476
Veroina käytetty tilikauden tulosta vastaavia veroja				

1 000 euroa	Konserni 2003	Konserni 2002	Emoyhtiö 2003	Emoyhtiö 2002
9. PYSYVÄT VASTAAVAT				
Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.				
Emoyhtiön on sulautunut 31.12.2003 Koy Rovaniemen Sampotalo ja tilikauden lopussa on yhtiöitetty 2003 emoyhtiön hankittu Jyväskylän Forum. Yhtiöittämisen vaikutukset näkyvät emoyhtiön rakennuksissa, maa-alueissa ja tytäryhtiöosakkeissa lisäyksenä ja siirtona erien välillä.				
Aineettomat hyödykkeet				
<u>Aineettomat oikeudet</u>				
Hankintameno	1.1.	192	188	188
Lisäykset		44	3	44
Siirto erien välillä		54		54
Hankintameno	31.12.	289	192	285
Kertyneet poistot	1.1.	81	45	81
Tilikauden poisto		51	36	51
Kertyneet poistot	31.12.	132	81	132
Kirjanpitoarvo	31.12.	157	110	153
<u>Liittymismaksut</u>				
Hankintameno	1.1.	2 640	2 463	3
Lisäykset		144	195	97
Vähennykset		-5	-18	
Kirjanpitoarvo	31.12.	2 779	2 640	101
<u>Muut pitkävaikutteiset menot</u>				
Hankintameno	1.1.	3 073	4 162	3 265
Lisäykset		2 507	356	2 232
Vähennykset		-447	-1	-447
Siirto erien välillä		-1 712	-1 444	41
Hankintameno	31.12.	3 422	3 073	5 092
Kertyneet poistot	1.1.	1 787	1 274	1 767
Tilikauden poisto		462	494	443
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-385	19	-243
Kertyneet poistot	31.12.	1 865	1 787	1 966
Kirjanpitoarvo	31.12.	1 557	1 286	3 126
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	31.12.	4 493	4 036	3 380
Aineelliset hyödykkeet				
<u>Maa-alueet</u>				
Hankintameno	1.1.	123 862	121 284	69
Lisäykset		21 754	2 950	10 110
Vähennykset		-589	-372	
Siirto erien välillä				-8 320
Hankintameno	31.12.	145 027	123 862	1 859
<u>Rakennukset ja rakennelmat</u>				
Hankintameno	1.1.	516 691	505 336	19 556
Lisäykset		83 457	12 973	48 303
Vähennykset		-995	-1 618	
Siirto erien välillä				-21 118
Hankintameno	31.12.	599 153	516 691	46 741
Kertyneet poistot	1.1.	30 389	25 069	5 746
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen				16 893
Tilikauden poisto		5 138	5 485	520
Vähennysten kertyneet poistot		34	-165	
Kertyneet poistot	31.12.	35 561	30 389	23 159
Kertyneet arvonalennukset	1.1.	-1 572	-757	-815
Tilikauden arvonalennus			-815	
Kertyneet arvonalennukset	31.12.	-1 572	-1 572	-815
Kirjanpitoarvo	31.12.	562 020	484 730	22 767
<u>Koneet ja kalusto</u>				
Hankintameno	1.1.	17 513	17 293	395
Lisäykset		1 179	244	2 358
Vähennykset		-8	-24	0
Siirto erien välillä			-1	
Hankintameno	31.12.	18 683	17 513	2 752
Kertyneet poistot	1.1.	2 714	1 983	243
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen				1 999
Tilikauden poisto		687	732	41
Vähennysten kertyneet poistot		-1	-1	
Kertyneet poistot	31.12.	3 400	2 714	2 282
Kirjanpitoarvo	31.12.	15 283	14 798	470

Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet.

1 000 euroa		Konserni 2003	Konserni 2002	E moyhtiö 2003	E moyhtiö 2002
Muut aineelliset hyödykkeet					
Hankintameno	1.1.	3 055	409	13	9
Lisäykset			5	197	5
Vähennykset			-1		
Siirto erien välillä		1 753	2 642		
Hankintameno	31.12.	4 808	3 055	211	13
Kertyneet poistot	1.1.	1 229	32		
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		141	1 197		
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen				75	
Tilikauden poisto		0	0		
Kertyneet poistot	31.12.	1 370	1 229	75	
Kirjanpitoarvo	31.12.	3 438	1 826	135	13
Keskeneräiset hankinnat					
Hankintameno	1.1.	291	65	291	65
Lisäykset		3 207	226	46	226
Vähennykset		-82		-82	
Siirto erien välillä		-95		-95	
Kirjanpitoarvo	31.12.	3 321	291	161	291
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		729 089	625 508	25 392	13 522
Sijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.1.			469 979	456 450
Lisäykset				48 791	3 050
Vähennykset				-15 675	-1 868
Siirto erien välillä				28 488	12 347
Hankintameno	31.12.			531 583	469 979
Kertyneet poistot	1.1. ja 31.12.			-496	-496
Kirjanpitoarvo	31.12.			531 087	469 483
Osakkuusyhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.1.	77 363	90 627	77 576	90 629
Lisäykset		769	22	769	22
Vähennykset		-507	-3 141	-286	-2 930
Siirto erien välillä		-20 168	-10 146	-20 168	-10 146
Hankintameno	31.12.	57 456	77 363	57 890	77 576
Kertyneet poistot	1.1.	2 080	2 008		
Tilikauden poisto		204	276		
Vähennysten kertyneet poistot		-339	-204		
Kertyneet poistot	31.12.	1 946	2 080		
Kirjanpitoarvo	31.12.	55 510	75 282	57 890	77 576
Omat osakkeet					
Hankintameno	1.1.	4 261	3 951	4 261	3 951
Arvon muutos	31.12.	414	310	414	310
Kirjanpitoarvo	31.12.	4 676	4 261	4 676	4 261
Muut sijoitukset					
Vähemmistöyhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.1.	22 388	24 325	19 826	21 943
Lisäykset		12	1 488	8	1 308
Vähennykset		-995	-1 224	-995	-1 224
Siirto erien välillä			-2 201		-2 201
Hankintameno	31.12.	21 404	22 388	18 839	19 826
Kirjanpitoarvo	31.12.	21 404	22 388	18 839	19 826
Lainasaamiset					
Tytäryhtiöiltä				86 627	68 174
Osakkuusyhtiöiltä		38	40	38	40
Muilta		1 651			
Muut sijoitukset yhteensä	31.12.	23 093	22 427	105 504	88 040
Sijoitukset yhteensä	31.12.	83 278	101 971	699 156	639 360

10. KONSERNIYRITYKSET	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus %
Asolantien Liikekiinteistö	Vantaa	100,00
Eskolanmäki	Kouvola	100,00
Forssan Hämeentie 3	Forssa	100,00
Hannunhelmi	Espoo	100,00
Hollolan Keskuspuoti	Hollola	100,00
Härmälän Markkinatalo	Tampere	100,00
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	100,00
Jyväskylän Kauppakatu 31	Jyväskylä	100,00
Kaarinan Liiketalo	Kaarina	100,00
Kanervatien Hallitalo	Laukaa	100,00
Karjaan Ratakatu 59	Karjaa	100,00
Kauppakeskus IsoKarhu Keijutie 15	Pori	100,00
Kotkan Keskuskatu 11	Lahti	100,00
Kuopion Kauppakatu 41	Kotka	100,00
Kuusankosken Kauppakatu 7	Kuopio	100,00
Kuvernöörintie 8	Kuusankoski	100,00
Lahden Kauppakatu 13	Helsinki	100,00
Latokasen Ostoskeskus	Lahti	100,00
Lippulaiva	Espoo	100,00
Loviisan Ulrika	Espoo	100,00
Martinlaakson Kiviuorentie 4	Loviisa	100,00
Martinlaakson tie 36	Vantaa	100,00
Minkkikuja 4	Vantaa	100,00
Naantalin Tullikatu	Vantaa	100,00
Nokian Välikatu 17	Naantali	100,00
Oulun Galleria	Nokia	100,00
Porin Asema-Aukio	Oulu	100,00
Porin Isolinankatu 18	Pori	100,00
Runeberginkatu 33	Pori	100,00
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10	Porvoo	100,00
Seinäjoen Teollisuustie	Savonlinna	100,00
Seinäjoen Varastotie	Seinäjoki	100,00
Sinikalliontie	Seinäjoki	100,00
Säkylän Liiketalo	Espoo	100,00
Talvikkitie	Säkylä	100,00
Tampereen Hantanpää	Vantaa	100,00
Tampereen Svantokatu	Tampere	100,00
Ulappatori	Tampere	100,00
Ultima	Espoo	100,00
Valkeakosken Apiankatu	Helsinki	100,00
Valkeakosken Torikatu	Valkeakoski	100,00
Vantaan Laajavuorenpää	Valkeakoski	100,00
Varkauden Relanderinkatu 30	Vantaa	100,00
Wavulinentie	Varkaus	100,00
Veniamo-Invest	Helsinki	100,00
Vaakalintu	Helsinki	100,00
Metsäpellon Liikekeskus	Riihimäki	95,80
Linjurin Kauppakeskus	Lahti	91,30
Mäntyyvuoksi	Salo	88,50
Taivalalaisen Liiketalo	Imatra	86,80
Lappeenrannan Brahenkatu	Suomussalmi	84,50
Tikkurilan Kauppakeskus	Lappeenranta	84,40
Koskikeskuksen Huolto	Vantaa	83,84
Orimattilan Markkinatalo	Tampere	81,67
Lappeen Liikekeskus	Orimattila	77,30
Myrmani	Lappeenranta	75,27
Kuusamon Linja-autoasema	Vantaa	74,01
Tornion Kauppakatu	Kuusamo	69,70
Myrmanen Kauppakeskus	Tornio	68,10
Haukiputaan Markkinatalo	Vantaa	67,80
Kirkkonummen Liikekeskus	Haukipudas	67,70
Espontori	Kirkkonummi	66,70
Välivainion Ostoskeskus	Espoo	66,64
Tampereen Koskenranta	Oulu	66,00
Eerolan Liikekeskus	Tampere	63,73
Vantaan Säästötalo	Valkeakoski	62,90
Kivensilmänkuja	Vantaa	61,24
Ulappapaikoitus	Helsinki	60,00
Saariportti	Espoo	59,85
Orimattilan Säästöpankkitalo	Kuopio	57,30
Lahden Trio	Orimattila	56,90
Väinöläntammi	Lahti	55,56
Kauppapaha	Pori	55,00
Heikintori	Iisalmi	54,61
Hollolan Keskuskatu	Espoo	52,10
	Hollola	50,30

Konserniyrityksiä yhteensä 76 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
Hyyrylän 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
Myrmanen Autopaikoitus	Vantaa	46,38	0,00
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
Valkeakosken Liikekeskus	Valkeakoski	25,39	25,39
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

Omistusyhteisyyksiä yhteensä 39 kpl

1 000 euroa	Konserni 2003	Konserni 2002	Emoyhtiö 2003	Emoyhtiö 2002
12. LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	591	480	457	373
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Muut saamiset			3 197	3 777
Siirtosaamiset				3
Yhteensä			3 197	3 781
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Muut saamiset	12	1	12	0
Yhteensä	12	1	12	0
Muut saamiset	2 114	1 886	1 365	1 557
Siirtosaamiset	674	722	446	358
Lyhytaikaiset saamiset	3 390	3 088	5 478	6 069
Merkittävät siirtosaamiset				
Korko-capin preemio	119	323	119	323
13. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	1.1.	142 800	142 324	142 324
Rahastoanti	15.4.2002		476	476
Osakepääoma	31.12.	142 800	142 800	142 800
Ylikurszirahasto	1.1. ja 31.12.	28 253	28 253	28 253
Omien osakkeiden rahasto	1.1.	4 261	3 951	3 951
Arvon muutos	31.12.	414	310	310
Omien osakkeiden rahasto	31.12.	4 676	4 261	4 261
Muut rahastot	1.1. ja 31.12.	6 551	6 551	6 551
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	1.1.	22 179	17 006	14 169
Siirto osakepääomaan			-476	-476
Osingonjako		-9 171	-8 152	-8 152
Voitto edellisiltä tilikausilta	31.12.	13 010	8 378	6 832
Tilikauden voitto	31.12.	14 260	13 801	11 895
Pääomalaina	31.12.	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä	31.12.	278 002	272 498	269 460

14. PÄÄOMALAINA I/1999

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 68 452 486 euroa.

Pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustavilla 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.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljelläolevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on Suomen valtion viitelainan korko vastaavalle ajanjaksolle lisätynä 2,75 prosenttiyksikköllä.

Laina-aika päättyy 30.6.2009

Korko on maksettu vuosittain 30.6. ja kirjattu korkokuluihin.

15. OPTIO-OIKEUDET

Optioita yhteensä	kpl	nimellisarvo yhteensä	osakkeiden merkintäaika alkaa
A-optiot	1 800 000	2 430 000,00	1.9.2000
B-optiot	1 800 000	2 430 000,00	1.9.2002
C-optiot	1 741 670	2 351 254,50	1.9.2004
Vapaana	158 330	213 745,50	1.9.2004
	5 500 000	7 425 000,00	

Osakkeiden merkintähinta on 2 euroa vähennettynä 4.11.1999 jälkeen ja ennen osakemerkintää maksettavilla osakekohtaisilla osingoilla. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo. Osakkeen merkintähinta vuonna 2003 maksetun osingon jälkeen on 1,68 euroa osakkeelta.

Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

1 000 euroa	Konserni 2003	Konserni 2002	Emoyhtiö 2003	Emoyhtiö 2002
16. VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista				
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	302 200	199 000	302 200	199 000
suojattu korkokatolla	53 800	132 000	53 800	132 000
markkinaehtoisia euribor-korkoihin sidottuja lainoja	85 750	40 971	84 798	39 798
Yhteensä	441 750	371 971	440 798	370 798
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-13 423	-221	-13 200	0
Yhteensä	428 327	371 749	427 598	370 798
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	428 327	371 749	427 598	370 798
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	19 487	17 555
Lainat muilta	17	20	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	428 344	371 769	447 085	388 352
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	224 201	245 961	224 000	245 600
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452	68 452
Yhteensä	292 654	314 414	292 452	314 052
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	13 897	244	13 200	0
Saadut ennakot	322	295	192	183
Ostovelat	1 083	627	142	131
Yhteensä	15 301	1 165	13 534	314
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat	0	0	7 106	8 832
Siirtovelat				1
Yhteensä	0	0	7 106	8 834
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat	21	4		
Siirtovelat		1		1
Yhteensä	21	5		1
Muut velat	3 295	3 070	1 647	763
Siirtovelat	10 558	7 305	6 496	5 014
Yhteensä	13 853	10 375	8 143	5 776
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	29 175	11 545	28 783	14 925
Vieras pääoma yhteensä	457 519	383 315	475 868	403 278
Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	4 253	4 191	4 247	4 183
Varainsiirtoverovelat	776		776	
Verovelka	2 307	1 825		246
Yhteensä	7 336	6 017	5 023	4 430
Vastuusitoumukset veloista				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	338 430	323 440	16 100	0
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	76 684	96 506	594 615	552 832
Muut annetut vakuudet	3 165	633	3 165	633
Vuoden 2002 lainajärjestelyjen yhteydessä vakuuksia on laajennettu koskemaan myös konserniyhtiöiden kiinnityksiä.				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita				
Rahalaitoslainat	442 220	371 982	440 798	370 798
Leasingvastuut	643	555	496	538
Seuraavana 12 kk aikana erääntyvät leasingvastuut	254	234	202	231
Alv palautusvastuut	2 668	2 023	638	668
Muut vastuut	0	631	0	631

1 000 euroa	31.12.2003 Nimellisarvot	Käyvät arvot	31.12.2002 Nimellisarvot	Käyvät arvot
Konsernin johdannaisopimukset 31.12.2003				
<u>Korkojohdannaiset</u>				
Koronvaihtosopimukset				
2004 erääntyvät			50 000	-1 491
2007 erääntyvät	78 200	1 143		
2008 erääntyvät	50 000	-1 344		
2009 erääntyvät	91 000	-5 439	66 000	-5 111
2010 erääntyvät	83 000	-5 750	83 000	-5 418
Koronvaihtosopimukset yhteensä	302 200	-11 390	199 000	-12 020
Korko-optiosopimukset				
Ostetut				
Korkokattosopimukset			78 712	
2003 erääntyvät			53 800	
2004 erääntyvät	53 800	0,0		-1
Korkokattosopimukset yhteensä	53 800	0,0	132 512	-1

Johdannaisopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät tilikauden kertyneet korot 0,6 milj. euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

17. MUUT SITOUKSET

Omaraisuus sitoumus

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. Omaraisuutta 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 31.12.2003 konsernin omavaraisuusaste oli 40,4 %, korkosidonnaisuusaika oli 4,0 vuotta ja korkokate oli 2,1.

Negative Pledge

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

18. HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET

	2003	2002
Lukumäärä, 1 000 kpl	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo, 1 000 euroa	5 230	5 230
Osuus osakepääomasta, %	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	3,7
Suoritettu vastike, 1 000 euroa	4 676	4 676

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

1 000 euroa	laskentakaava/ viite	2003	2002	2001	2000	1999
TULOSLASKELMATIEDOT						
Liikevaihto		78 064	78 950	75 771	73 013	54 872
Muut tuotot		-482	734	2 050	3 139	690
Sunnitelman mukaiset poistot		6 534	6 805	6 792	8 522	6 649
Arvonlennuspoistot			815			
Liikevoitto		43 312	43 895	44 895	42 279	31 068
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		19 137	19 180	17 643	15 819	15 972
Tulos ennen veroja		19 137	19 180	17 643	15 819	15 972
Tilikauden tulos		14 260	13 801	12 595	11 288	10 689
TASETIEDOT						
Pysyvät vastaavat		816 860	731 515	738 980	735 095	741 989
-josta omat osakkeet		4 676	4 261	3 951	3 642	1 037
Vaihtuvat vastaavat		18 464	14 818	9 948	8 289	18 213
Oma pääoma ja omat osakkeet		209 550	204 045	198 086	193 422	190 084
Pääomalaina		68 452	68 452	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus		99 803	90 521	89 918	91 026	92 640
Vieras pääoma		457 519	383 315	392 471	390 484	409 025
Taseen loppusumma		835 324	746 333	748 928	743 384	760 202
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT						
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1 1)	7,1	7,1	6,7	6,0	6,4
Oman pääoman tuotto-% kun vähemmistöosuus huomioidaan	1)	4,9	4,8	4,5	4,0	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2	5,8	6,0	6,1	5,8	6,2
Omavaraisuusaste, %	3	44,9	48,4	47,3	47,2	46,2
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan		36,7	39,1	38,2	38,0	37,2
Omavaraisuus pankille, %		40,4	44,2	43,0	42,7	
Current ratio	4	0,6	1,3	0,3	0,2	0,7
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5	163,2	147,7	156,9	160,2	165,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, 1 000 €		84 244	5 854	20 368	9 739	327 588
%-osuus liikevaihdosta		107,9	7,4	26,2	12,8	589,6
Henkilöstö keskimäärin		33	33	26	22	12
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos/osake, €	6 1)	0,14	0,14	0,12	0,11	0,11
Oma pääoma/osake, €	7 1)	2,01	1,96	1,91	1,86	1,80
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	8 1)	11	8	8	9	10
Osakekohtainen osinko, €	2)	0,14	0,09	0,08	0,08	0,07
Osinko tuloksesta, %	9 2)	100,0	66,5	64,7	73,0	59,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	10 2)	9,2	8,2	7,8	8,6	5,8

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

2) Hallituksen esitys

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 yhtiöjärjestystä muuttamatta.

Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2003 oli 142 800 108,30 euroa, joka jakautui 105 777 858 nimellis-arvoltaan 1,35 euron osakkeeseen. Cityconin osakepääoman kehitys vuodesta 1988 alkaen on kuvattu yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

OSAKKEET JA OSAKKEIDEN NOTEERAUS

Cityconilla on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Cityconin osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön kaupankäyntitunnus on CTY1S, toimialaluokitus sijoitus ja pörssierä 1 000 kpl. Kaupankäynti tapahtuu euroissa.

Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin osakkeista 99,9 prosenttia, eli yhteensä 105 770 034 osaketta, oli vuoden 2003 loppuun mennessä

liitetty arvo-osuusjärjestelmään, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Järjestelmään oli edelleen siirtämättä 7 824 osaketta.

Vuoden 2003 lopussa Cityconilla oli yhteensä 1 450 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 46,1 miljoonaa kappaletta eli 43,6 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 59,7 miljoonaa kappaletta eli 56,4 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

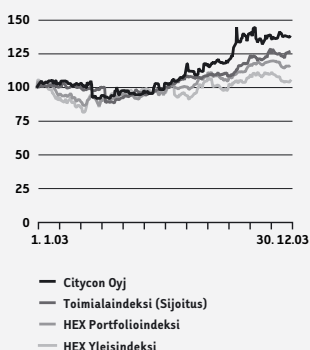
Cityconilla oli hallussaan omia osakkeita vuoden lopussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

Luettelo Cityconin suurimmista osakkeenomistajista on nähtävillä yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

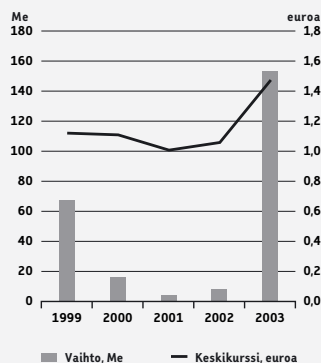
HALLITUKSEN JA JOHDON OSAKEOMISTUS

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2003 yhteensä 98 541 osaketta, mikä oli 0,09 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.12.2003. Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakkeenomistus on eritelty tarkemmin hallituksen esittelyn yhteydessä vuosikertomuksen sivuilla 30–31.

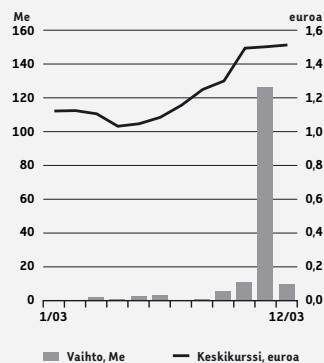
HEX-INDEKSIT JA CITYCONIN OSAKKEEN KURSSIKEHITYS 2003



OSAKKEIDEN VAIHTO JA KESKIKURSSI VUOSITTAIN



OSAKKEIDEN VAIHTO JA KESKIKURSSI VUONNA 2003



Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2003

Nimi	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 000 000	4,73
Oy H. Kuningas & Co. Ab	4 600 000	4,31
Pohjola Finland Value Sijoitusrahasto	2 500 000	2,36
Eläke-Fennia Keskinäinen Vakuutusyhtiö	2 158 000	2,04
Evli-Select sijoitusrahasto	1 937 900	1,83
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	1 250 000	1,18
Odin Finland Sijoitusrahasto	1 186 000	1,12
Suomen Kulttuurirahasto	1 000 000	0,96
Suomen Punainen Risti	800 000	0,76
Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys ry	750 000	0,71
Veikko Laine Oy	750 000	0,71
Thominvest Oy	700 000	0,66
Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	530 000	0,50
Sijoitusrahasto Gyllenberg Finlandia	515 000	0,49
FIM Fenno Sijoitusrahasto	500 000	0,47
FIM Forte Sijoitusrahasto	500 000	0,47
Oy Fincorp Ab	500 000	0,47
Svenska Handelsbanken Ab (Publ.) Filialverksamheten i Finland	427 000	0,40
Emil Aaltosen Säätiö	400 000	0,38
Gyllenberg Small Firm Fund	400 000	0,38
20 suurinta yhteensä	26 403 900	24,93
Citycon Oyj	3 874 000	3,66
Hallintarekisteröidyt	59 660 649	56,40
Muut	15 831 485	15,00
Rekisteröimättömät	7 824	0,01
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2003

	Lukumäärä,		Osake- ja äänimäärä,	
	kpl	%	kpl	%
Yritykset	186	12,83	15 760 818	14,90
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	23	1,59	67 977 549	64,26
Julkisyhteisöt	20	1,38	9 181 600	8,68
Voittoa tavoittelemattomat	40	2,76	4 686 251	4,43
Kotitaloudet	1 173	80,89	6 915 816	6,54
Ulkomaat	8	0,55	1 248 000	1,18
Yhteensä	1450	100,00	105 770 034	99,99
Rekisteröimättömät			7 824	0,01
Kaikki yhteensä			105 777 858	100,00

Taulukot perustuvat Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään rekisteriin.

OSAKKEEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS

Vuonna 2003 Cityconin osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörsissä yhteensä 153,8 miljoonan euron arvosta. Kokonaisvaihto oli 104,5 miljoonaa osaketta eli 102,5¹ prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä.

Osakkeen ylin hinta vuonna 2003 oli 1,59 (1,12) euroa ja 1,00 (0,98) euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keski-kurssi oli 1,47 (1,06) euroa. Vuoden 2003 HEX-yleisindeksi nousi 4,4 prosenttia ja portfolioindeksi nousi 16,2 prosenttia.

Cityconin osakkeen päätöskurssi 31.12.2003 oli 1,52 (1,10). Osakkeen markkina-arvo vuoden lopussa oli 154,9 miljoonaa euroa, kun hallussa olevien osakkeiden vaikutus on vähennetty. Cityconin osakkeen kurssikehitystä ja vaihtoa on kuvattu sivulla 20 graafisesti. Yhtiön osakkeiden hintaa ja vaihtomääriä voi seurata yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

OSINKO VUODELTA 2003

Citycon Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2003 jaetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta, mikä vastaa 100,0 prosenttia yhtiön tuloksesta. Efektiivinen osinkotuotto vuodelta 2003 on vastaavasti 9,2 prosenttia (8,2 %).

OSAKKEEN VEROTUSARVO 2003

Cityconin osakkeen verotusarvo vuodelle 2003 on 1,06 euroa.

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 nimellisarvoltaan yhden euron ja kolmenkymmenenviiden sentin (1,35 euroa) 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 alkoi 1.9.2004. Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on 2 euroa osakkeelta vähennettynä 4.11.1999 jälkeen maksettavilla osakekohtaisilla osingon jälkeen on 1,68 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007. Citycon Oyj:n osakepääoma voi nousta kaikkien merkintöjen seurauksena enintään 7 425 000 eurolla ja 5 500 000 uudella osakkeella, joka on enintään 5,4 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, kun yhtiön hallussa olevat omat osakkeet on vähennetty.

VALTUUTUKSET

Cityconin 20.3.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta.

Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai muun yhtiön liiketoiminnalle tärkeän omaisuuden hankinnoissa.

Vuoden 2003 lopussa kaikki annetut valtuutukset olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Omistusjakauma osakkeiden määrän mukaan 31.12.2003

Arvo-osuuksien määrä	Omistajien lukumäärä, kpl	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Äänimäärä kpl	%
1-1 000	557	38,42	303 873	303 873	0,29
1 001-5 000	502	34,62	1 482 434	1 482 434	1,40
5 001-10 000	153	10,55	1 243 504	1 243 504	1,18
10 001- 50 000	152	10,48	3 475 674	3 475 674	3,28
50 001-100 000	28	1,93	2 027 800	2 027 800	1,92
100 001-	58	4,00	97 236 749	97 236 749	91,92
Yhteensä	1 450	100	105 770 034	105 770 034	99,99
joista hallintarekistereitä	6		59 660 649	59 660 649	56,40
Rekisteröimättömät			7 824	7 824	0,01
Kaikki yhteensä			105 777 858	105 777 858	100,00

Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto

	laskentakaava / viite	2003	2002	2001	2000	1999
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat €						
Alin kurssi		1,00	0,98	0,93	0,92	0,90
Ylin kurssi		1,59	1,12	1,07	1,35	1,38
Keskikurssi	11	1,47	1,06	1,01	1,11	1,12
Osakekannan markkina-arvo, 1 000 €	12 1)	154 894	112 094	103 942	95 790	122 710
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		104 487	8 581	4 653	15 603	59 902
Osuus, % osakkeista	1)	102,5	8,4	4,6	15,3	57,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		101 904	101 904	101 904	102 073	94 016
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		101 904	101 904	101 904	101 904	104 880
Omien osakkeiden rahasto, 1 000 €		4 676	4 261	3 951	3 642	1 037
Omia osakkeita, 1 000 kpl		3 874	3 874	3 874	3 874	898

1) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä Laskentakaavat sivulla 24.

1	Oman pääoman tuotto, % (ROE)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{oma pääöma (painotettu keskiarvo)}} * 100$
2	Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korke ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)}} * 100$
3	Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääöma} + \text{pääömalaina} + \text{vähemmistöosuus} - \text{omat osakkeet}}{\text{taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} - \text{omat osakkeet}} * 100$
4	Current ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus} + \text{vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääöma}}$
5	Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{oma pääöma} + \text{vähemmistöosuus}} * 100$
6	Tulos/osake	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \pm \text{vähemmistöosuus}}{\text{tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$
7	Oma pääöma / osake	$\frac{\text{Oma pääöma} - \text{omat osakkeet (ilman pääömalainaa)}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
8	P/E luku (Hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{tulos/osake}}$
9	Osinko tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{tulos/osake}} * 100$
10	Efektiiivinen osinkotuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} * 100$
11	Keskikurssi	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{vaihdetujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
12	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä ilman omia osakkeita * tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
13	Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} * 100$
14	Nettotuotto, %	$\frac{\text{Vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{keskimääräinen kiinteistökannan arvo}} * 100$

Hoitokuluihin on huomioitu myös kuluksi kirjatut vuokratilan muutostyöt sekä aktiivoidun vuokratilan muutostyön poisto. Tuotot ja kulut on muutettu vuositason luvuiksi. Kiinteistökannan arvona on käytetty Cityconin omistusta vastaavaa vuoden keskimääräistä arvoa. Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

	2003	2003
	Konserni	Emoyhtiö
JAKOKELPOISET VARAT		
Muut rahastot	6 551 237,36	6 551 237,36
Voitto edellisiltä tilikausilta	13 009 922,55	6 831 564,08
Tilikauden voitto	14 259 788,55	11 895 253,44
	33 820 948,46	25 278 054,88

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta.

Tilinpäätöksen 31.12.2003 allekirjoitukset
Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2004

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 1.1.2003–31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

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

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

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2004

Ari Ahti Jaakko Nyman
KHT KHT

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
PÄÄKAUPUNKISEUTU								
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 Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49 %	880	2	marketit ja myymälät
Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770	ESPOO	1979	12 %	887	1	marketit ja myymälät
Espoonatori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1988	67 %	8 604	40	kauppakeskukset
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	ESPOO	1985	56 %	379	1	marketit ja myymälät
Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Hakopolku 2	01360	VANTAA	1981	7 %	317	1	marketit ja myymälät
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	772	3	marketit ja myymälät
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	30 %	2 154	4	marketit ja myymälät
Hannunhelmi Koy	Purokummuntie 2	02400	KIRKKONUMMI	1988	100 %	868	1	marketit ja myymälät
Heikintori Oy	Heikintori	02100	ESPOO	1968	52 %	4 384	26	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 Koy	Koskenmäentie 4	04300	TUUSULA	1983	21 %	597	4	marketit ja myymälät
Irjanpirtti As.Oy	Aleksis Kiventie 14	04200	KERAVA	1988	13 %	208	1	marketit ja myymälät
Isomyyri / Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	68 %	10 000	12	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 Liikekeskus Oy	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 Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988	34 %	4 332	1	marketit ja myymälät
Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 724	1	marketit ja myymälät
Kuvernöörintie 8 Koy	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 Koy	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 Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993	100 %	17 732	31	kauppakeskukset
Länsi-Keskus Koy	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 Kiviuorentie 4 Koy	Kiviuorentie 4	01620	VANTAA	1976	100 %	3 783	21	marketit ja myymälät
Vantaan Laajavuorenkujat 3 Koy	Laajavuorenkujat 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
Myymanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	74 %	30 586	112	kauppakeskukset
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 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

Kohteen kutsunimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
Porthaninhovi As.Oy	Porthaninkatu 11	00530	HELSINKI	1961	10 %	317	1	marketit ja myymälät
Pukimäen 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 %	15 516	14	marketit ja myymälät
Soukan Itäinentorni 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 / Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/91	84 %	10 802	47	kauppakeskukset
Tikkurilan Anttila / Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	11 200	1	marketit ja myymälät
Töölönhovi 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	4	marketit ja myymälät
Ulappatori Koy	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	HVINKÄÄ	1960	10 %	400	2	marketit ja myymälät
Vantaan Säästöalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 866	15	marketit ja myymälät
Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	HELSINKI	1950/92	100 %	2 794	6	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	9 %	296	2	marketit ja myymälät
Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700	HELSINKI	1989	10 %	300	1	marketit ja myymälät

SUURIMMAT KAUPUNGIT: TURKU, TAMPERE, LAHTI, JYVÄSKYÄ, 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-Kristiina / Lappeen Liikekeskus Koy, Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	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 / Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/93	100 %	8 129	41	kauppakeskukset
Jyväskylän Forum Koy	Asematie 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/72/80/91	100 %	17 117	38	kauppakeskukset
Kaivokolmio As.Oy	Hämeenkatu 5	20500	TURKU	1973	14 %	579	1	marketit ja myymälät
IsoKarhu /Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 16	28100	PORI	1972/01	100 %	11 537	32	kauppakeskukset
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 / Tampereen Koskenranta Koy, Tampereen Hatanpää Koy, Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100	TAMPERE	1988/95	88 %	28 000	169	kauppakeskukset
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 242	1	marketit ja myymälät
Kuopion Anttila / Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO		100 %	11 125	16	marketit ja myymälät
Kuopion Kauppakatu 13 As.Oy	Kauppakatu 13	70100	KUOPIO	1927	7 %	126	1	marketit ja myymälät
Kuopion Neulasyppi 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
Käsityöemestari As.Oy	Yliopistonk.30A	20100	TURKU	1982	9 %	385	1	marketit ja myymälät
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 577	1	marketit ja myymälät

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
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	67	kauppakeskukset
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210	LAHTI	1970	91 %	674	1	marketit ja myymälät
Nekalan Rakentajatalo Koy	Viinikankatu 36	33800	TAMPERE	1987	20 %	490	2	marketit ja myymälät
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %	4 227	25	kauppakeskukset
Porin Anttila / Isolinnankatu 18 Koy								
	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986	100 %	6 806	1	marketit ja myymälät
Porin Asema-Aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/93	100 %	18 986	16	marketit ja myymälät
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
MUUT ALUEET:								
Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37630	VALKEAKOSKI	1980	63 %	820	1	marketit ja myymälät
Forssan Hämmentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 406	3	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	4	marketit ja myymälät
Hollolan Keskuspuoti Koy	Kauppakuja 4	15870	HOLLOLA	1987	100 %	1 838	8	marketit ja myymälät
Imatran Keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120	IMATRA	1977	9 %	315	2	marketit ja myymälät
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puntarinkatu 3	20780	KAARINA	1988	26 %	325	2	marketit ja myymälät
Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/82	100 %	9 185	11	marketit ja myymälät
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoentie 1	85100	KALAJOKI	1976	47 %	1 126	1	marketit ja myymälät
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340	LAUKAA	1986	100 %	2 802	1	marketit ja myymälät
Karakeskus Koy	Valtakatu 30	45100	KOUVOLA	1988	3 %	359	0	marketit ja myymälät
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 046	1	marketit ja myymälät
Karkkilan Linja-autoasema Oy	Huhdintie 10–12	03600	KARKKILA	1989	8 %	289	1	marketit ja myymälät
Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100	IISALMI	1792	55 %	1 423	5	marketit ja myymälät
Kommila Koy	Savontie 42	78900	VARKAUS	1974	43 %	702	1	marketit ja myymälät
Koskikara / Valkeakosken Liikekeskus Koy								
	Valtakatu 9–11	37630	VALKEAKOSKI	1993	55 %	5 800	33	kauppakeskukset
Kouvolan Eskolanmäki Koy	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 Kauppakatu 7 Koy								
	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
Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470	YLÖJÄRVI	1978/89	29 %	688	2	marketit ja myymälät
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600	MULTIA	1982	46 %	496	1	marketit ja myymälät
Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie	55800	IMATRA	1974	87 %	1 268	1	marketit ja myymälät
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985	100 %	4 512	5	marketit ja myymälät
Nokian Välikatu 17 Koy	Välikatu 17	37100	NOKIA	1965/90	100 %	868	7	marketit ja myymälät
Orimattilan Markkinatalo Oy	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

Kohteen kutsumanimi	Katuosoite	Posti-numero	Paikka-kunta	Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi	Omistus-osuus	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Luokitus
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
Rovaniemen Sampokeskus Koy	Rovakatu 28	96100	ROVANIEMI	1990	100 %	11 582	55	kauppakeskukset
Runeberginkatu 3 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 255	1	marketit ja myymälät
Salon Anttila / Linjurin Kauppakeskus Koy	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 Koy	Teollisuustie 10	60100	SEINÄJOKI	1964/85	100 %	13 165	11	marketit ja myymälät
Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900	UUSIKAARLEPY	1979	35 %	712	1	marketit ja myymälät
Syppis As.Oy	Rakentajantie 8	15870	HOLLOLA	1981	6 %	121	1	marketit ja myymälät
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800	SÄKYLÄ	1969/99	100 %	1 141	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 %	1 217	8	marketit ja myymälät
Vaakalintu Koy / Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 608	1	marketit ja myymälät
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	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

Olemme arvioineet Citycon Oyj:n tilinpäätöksen 31.12.2003 mukaisen kiinteistöomaisuuden noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Citycon Oyj:n kiinteistöomaisuus koostuu 150 kohteesta, jotka ovat pääosin myymälä- ja liiketiloja. Arviointi on suoritettu kohdekohtaisesti perustuen pääasiassa tuottoarvomenetelmään, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot on pääomitettu. Tuottovaatimuksen määrittely on perustunut vallitsevaan korkotasoon, tuottojen kasvuodotuksiin, kohteisiin liittyviin tuotto- ja kiinteistöriskeihin sekä alue- ja kohdekohtaiseen likvidisyyteen. Tuottovaatimus vaihtelee kohteittain 6,75 %–14,25 %, keskimäärin 8,2 %.

Olemme käyttäneet kohdekohtaisten tuottovaatimusten korko- ja inflaatioluvuissamme mm. VM:n laatimia taloussuunnitelmia. Markkinavuokrat on määritetty vertailutietojen perusteella. Lisäksi voimassa olevien vuokrasopimusten vaikutus kohteiden arvoon on otettu huomioon kassavirtaperusteisesti. Kohteissa on suoritettu katselmukset vuosien 2000–2002, osittain myös vuoden 2003 aikana.

MARKKINATILANNE ARVIOINTIHETKELLÄ

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

Korkotaso oli vuoden 2003 lopussa likimain vuoden 2002 tasossa ja sen odotetaan pysyvän edelleen 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.

Arviomme mukaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo tilanteessa 31.12.2003 oli 726,5 miljoonaa euroa.

Helsingissä 26. päivänä tammikuuta 2004

Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy

Jouko Peltola, Tekn.Lis.

Auktorisoitu kiinteistöarvioija

(AKA) Yleisauktorisoitu

Puhelin: (09) 68503512

GSM: 0500 476074



CITYCON

Citycon Oyj
Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki
puhelin (09) 6803 670, faksi (09) 6803 6788
www.citycon.fi

