

LIIKETILOJEN OSAAJA >



# CITYCON



Vuosikertomus 2004



## SISÄLLYSLUETTELO

- › *Citycon lyhyesti... 1*
- › *Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille... 2*
- › *Missio, visio, tavoitteet ja strategia... 4*
- › *Toimitusjohtajan katsaus... 6*
- › *Toimintaympäristö... 8*
- › *Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta... 10*
- › *Kauppakeskukset... 14*
- › *Marketit ja myymälät... 18*
- › *Kiinteistökehitys... 22*
- › *Henkilöstö... 24*
- › *Talous ja rahoitus... 26*
- › *Hallinnointiperiaatteet... 30*

> Citycon lyhyesti

# CITYCON OYJ

## Liiketilöiden osaaaja

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö vuokraa, johtaa ja kehittää kiinteistöomaisuuttaan, jonka kirjanpitoarvo on noin 732,1 miljoonaa euroa. Citycon suunnittelee ja rakennuttaa myös uusia liiketiloja. Cityconin toiminta painottuu pääkaupunkiseudulle ja muihin Suomen suurimpiin, yli 50 000 asukkaan kaupunkeihin.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiö palvelee liiketiloja tarvitsevia yrityksiä, kotimaisia ja kansainvälisiä kauppaketjuja sekä yksityisiä yrittäjiä. Citycon on asiakkailleen vähittäiskaupan liiketilöiden asiantuntija ja kumppani.

Vuosi 2004 oli Cityconille menestyksenkäs. Yhtiön kasvu ja kansainvälistyminen jatkuivat. Cityconin omistusrakenne ja hallitus kansainvälistyivät, osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä kasvoi merkittävästi ja osakkeen arvo yli 1,6-kertaistui. Citycon panosti kiinteistöomaisuuden ja uusien kauppapaikkojen kehittämiseen sekä liiketoiminnan rakenteen ja toimintatapojen yhtenäistämiseen.

Citycon aloitti laajentumismahdollisuuksien tutkimisen Baltiassa ja Skandinaviassa. Samalla yhtiö jatkoi merkittävimpänä vähittäiskaupan liiketilöiden omistajana kasvustrategiansa toteuttamista Suomessa.

> A v a i n l u v u t

	2004	Muutos, %	2003
<b>Liikevaihto, Me</b>	88,6	13,4	78,1
<b>Liikevoitto, Me</b>	50,3	16,2	43,3
<b>Tilikauden tulos, Me</b>	17,4	21,7	14,3
<b>Kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo, Me</b>	732,1	1,4	721,8
<b>Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, Me</b>	738,7	1,7	726,5
<b>Taseen loppusumma, Me</b>	840,4	0,6	835,3
<b>Osakekannan markkina-arvo, Me</b>	273,9	76,8	154,9
<b>Oman pääoman tuotto (ROE), %</b>	8,4		7,1
<b>Oman pääoman tuotto, vähemmistöosuus huomioitu, %</b>	5,7		4,9
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %</b>	6,2		5,8
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	47,6		44,9
<b>Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei ole sisällytetty omaan pääomaan, %</b>	39,4		36,7
<b>Nettovelkaantumisaste, %</b>	146,8		163,2
<b>Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %</b>	8,5		8,5
<b>Vuokrausaste, %</b>	95,7		97,3
<b>Henkilöstö tilikauden lopussa</b>	45	32,4	34
<b>Tulos/osake, euroa</b>	0,17	21,4	0,14
<b>Tulos/osake laimennettu, euroa</b>	0,16	14,3	0,14
<b>Oma pääoma/osake, euroa</b>	2,04	1,5	2,01
<b>P/E-luku (hinta/voitto-suhde)</b>	15	36,4	11
<b>Osinko/osake, euroa</b>	0,14*		0,14

\* Hallituksen esitys

# CITYCON

## sijoituskohteena

### Sijoitus Cityconiin

› Sijoitus Cityconiin on sijoitus kannattavasti kasvavaan kiinteistösijoitusyhtiöön. Keskittyminen tuottaviin vähittäiskaupan liiketiloihin, kohteiden kehittäminen ja panostaminen uudenlaisten kaupan suuryksiköiden luomiseen yhdessä suotuisten vähittäiskaupan markkinaennusteiden kanssa luovat edellytykset Cityconin menestykselle jatkossakin.

Erikoistuneena yhtiönä Cityconilla on vahva markkinatuntemus ja ammattitaito ja etenkin yhtiön kauppakeskusjohtaminen on huippuluokkaa. Aktiivisena yhtiönä Citycon kehittää toimialaa ja lisää kiinteistöomaisuuden arvoa ja kasvattaa tuottoja.

### Vahvaa arvonnousua

› Cityconin asema osakemarkkinoilla muuttui vuonna 2004. Maltillisesti vaihdetusta tuotto-osakkeesta kasvoi likvidi ja houkutteleva sijoituskohde sekä kotimaisille että kansainvälisille sijoittajille. Osakkeen vaihto kasvoi 10,1 prosenttia ja osakkeen arvo yli 1,6-kertaistui. Cityconin osake oli eurooppalaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä yksi parhaiten menestynyt osakkeen arvonnousulla mitattuna.

Citycon on noteerattu Helsingin pörssin päälistalla vuodesta 1988 ja kuuluu sijoitustoimialaan. Osakekannan markkina-arvolla mitattuna Citycon on Suomen toiseksi suurin listattu kiinteistösijoitusyhtiö. Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden joukossa Citycon on pienimpiä yhtiöitä.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailuindekseihin. EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja GPR 250 Property Securities Index toimivat kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseinä ja mittaavat osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa.

### Taloudelliset tavoitteet

› Yhtiön taloudelliset tavoitteet ovat:

- Yhtiö jakaa vähintään 50 prosenttia verojen jälkeisestä tuloksesta osinkoina osakkeenomistajille. Osinko tuloksesta vuonna 2004 oli 84,1 prosenttia (100,0 %).
- Omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia perustuen FAS:iin. Vuonna 2004 omavaraisuusaste oli 47,6 prosenttia (44,9 %).

### Tietoja osakkeenomistajille

› Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 5.4.2005 klo 10.00 Kansallissalissa, osoitteessa Aleksanterinkatu 44, 2. kerros, 00100 Helsinki.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon viimeistään 26.3.2005 ja hänen tulee ilmoittautua yhtiökokoukseen viimeistään 31.3.2005 ennen klo 16.00 joko puhelimitse Raija Rinne-Ingbergille (09) 680 36 70, faksilla numeroon (09) 680 36 788, sähköpostitse osoitteeseen [raija.rinneingberg@citycon.fi](mailto:raija.rinneingberg@citycon.fi) tai kirjallisesti osoitteeseen Citycon Oyj, Raija Rinne-Ingberg, Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

› Hallituksen ehdotuksen mukaan 0,14 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2004 maksetaan 15.4.2005 osakkeenomistajille, jotka on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 8.4.2005.

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

► Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2005 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 27.4.2005 klo 12.00, osavuositiedot tammi-maaliskuulta
- 20.7.2005 klo 12.00, osavuositiedot tammi-kesäkuulta
- 18.10.2005 klo 12.00, osavuositiedot tammi-syyskuulta.

Citycon julkaisee vuoden 2004 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viikolla 10. Painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 12. Painetun vuosikertomuksen voi tilata yhtiön verkkosivuilta, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta (09) 680 36 70.

Cityconin julkaisemat vuosikertomukset, osavuositiedot ja muut tiedotteet sekä lisätietoja Citycon-konsernista löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi. Sivulla esitetään myös ajantasaiset tiedot osakkeen vaihdosta ja kurssikehityksestä.

► Citycon tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Tavoitteena on parantaa Cityconin toiminnan tunnettua, lisätä sijoitusinformaation avoimuutta ja siten Cityconin kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiön yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

Yhtiö ei järjestä tapaamisia eivätkä yhtiön edustajat kommentoi tulosta kauden päättymisen ja kyseistä kautta koskevan tulostiedotteen julkistamisen välisenä aikana.

#### ► Yhteystiedot

##### Toimitusjohtaja

Petri Olkinuora  
Puh. (09) 680 36 738  
petri.olkinuora@citycon.fi

##### Talousjohtaja

Pirkko Salminen  
Puhelin (09) 680 36 730  
pirkko.salminen@citycon.fi

##### Sijoittajasuhdepäällikkö

Jukka Vakula  
Puhelin (09) 680 36 742  
jukka.vakula@citycon.fi

► Seuraavat pankkien ja pankkiiriliikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat yhtiön saaman tiedon mukaan Citycon Oyj:tä. Luettelossa mainitut analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan. Lista ei välttämättä ole täydellinen. Citycon ei vastaa heidän kannanotoistaan.

##### Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000  
Beethovenstraat 300  
P.O. Box 75666  
1070 AR Amsterdam  
Alankomaat

##### Opstock Oy

Puhelin 010 252 7390  
Teollisuuskatu 1b, PL 362  
00101 Helsinki

##### FIM Pankkiiriliike Oy

Puhelin (09) 613 4600  
Pohjoisesplanadi 33 A  
00100 Helsinki

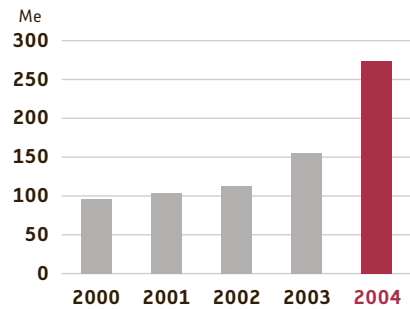
##### Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690  
Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs  
PL 1080  
00101 Helsinki

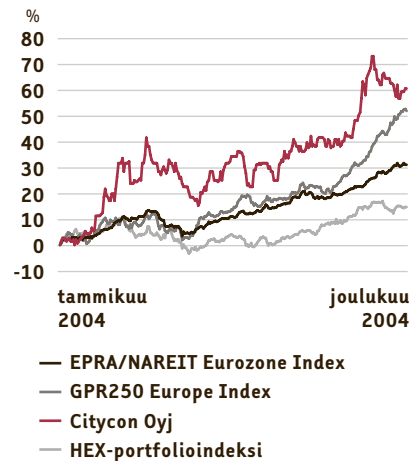
##### Mandatum Pankkiiriliike Oy

Puhelin 010 236 10  
Eteläesplanadi 8 A, PL 66  
00131 Helsinki

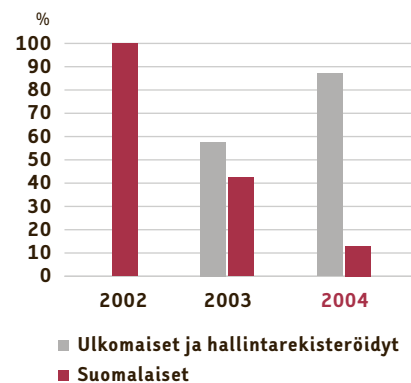
#### Osakkeen markkina-arvo



#### Vertailuindeksien kehitys



#### Omistujajakauma



# VÄHITTÄISKAUPAN liiketilojen asiantuntija

## MISSIO

> Citycon on vähittäiskaupan liiketilojen osaaja. Yhtiö omistaa, vuokraa, johtaa ja kehittää kauppakeskuksia sekä marketteja ja myymälöitä. Yhtiö suunnittelee ja rakennuttaa myös uusia vähittäiskaupan liiketiloja. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Citycon on kannattavasti kasvava ja jatkuvasti kehittyvä kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija. Omistajilleen yhtiö on kilpailukykyinen sijoitus, jonka vahvuutena on hyvä osingonmaksukyky.

## VISIO JA TAVOITTEET

> Citycon tavoittelee kiinteistöomaisuuden kasvua ja arvonnousua. Nykyisten kauppakeskusten kehittäminen, uusien kohteiden rakentaminen ja strategian mukaiset kiinteistöhankinnat luovat hyvät edellytykset tavoitteen saavuttamiseksi.

Toiminnassaan Citycon pyrkii yhtiön arvon ja osaamisen kasvattamiseen sekä vahvaan kumppanuuteen perustuviin asiakassuhteisiin. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimialoja tarjoamalla alan parasta osaamista ja asiakkaan tarpeita vastaavia tiloja.

Citycon on kehittyvä ja kannattavasti kasvava kiinteistösjoiutusyhtiö. Tavoitteena on säilyttää vahva ja kilpailukykyinen tuotto sijoittajalle. Yhtiön kyky kehittää vähittäiskaupan liiketila- ja palveluratkaisuja luo kasvumahdollisuuksia sekä lisää yhtiön kiinnostavuutta sijoituskohteena.

## STRATEGIA

> Citycon keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on valmis myymään strategiaan kuulumattomat kohteet rahoittaakseen ydinliiketoiminnan kasvua. Cityconin pääliiketoiminta-alueita ovat kasvukeskukset Suomessa ja yhtiö tutkii laajentumismahdollisuuksia Baltiaan ja Skandinaviaan.

Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan merkittävä painopistealue. Citycon johtaa kauppakeskuksiaan yhdenmukaisin liiketoimintaperiaattein. Vuokralaisille tarjotaan lisäarvopalveluita, kuten yhteismarkkinointia, turvallisuuspalveluja sekä markkinainformaatiota alueesta ja kohteesta.

Citycon kehittää kohteitaan kaupallisesti paremmiksi ja tuottavammiksi ja panostaa uusien MAXX-ostospuistojen rakennuttamiseen. MAXX-ostospuistot ovat tilaa vaativan kaupan suuryksiköille suunniteltuja uudentyyppeisiä kauppapaikkoja, jotka sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa.

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

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

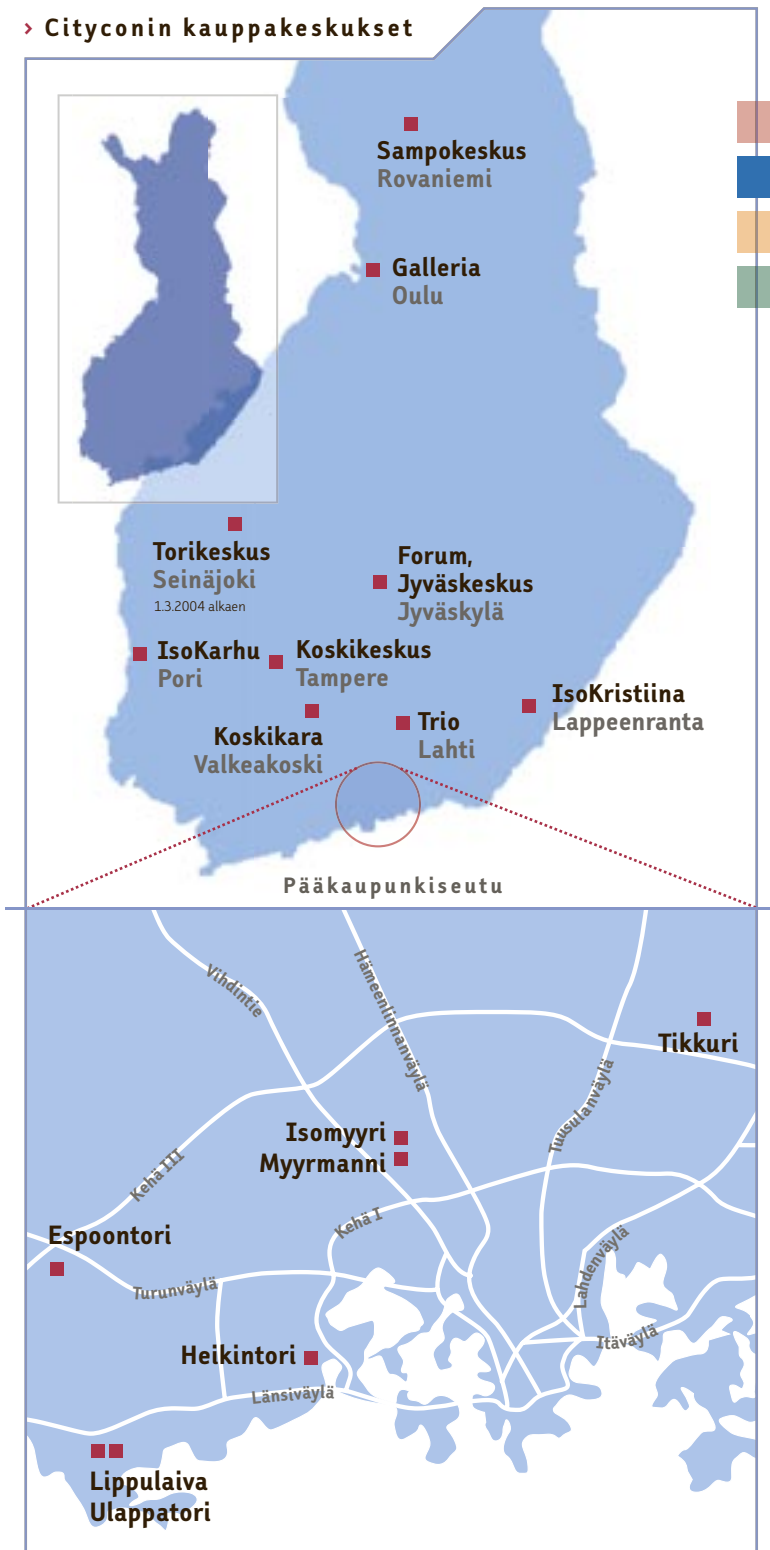
### > Kauppakeskus > MYYRMANNI, VANTAA



Rakentamisvuosi	1994
Koko keskuksen pinta-ala, m <sup>2</sup>	42 000
Autopaikat	1 297
joista katetuissa tiloissa	1 078
Yritysten lukumäärä	119
Ankkuriyrityksiä	Citymarket, Anttila, Apteekki, Alko, Tarjoustalo, Suomalainen Kirjakauppa, Intersport, Red Onion
Kävijämäärä, miljoonaa	7,3
Myynti, milj. euroa	163,3



## > Cityconin kauppakeskukset



## > Cityconin kehitys markkinajohtajaksi

**2 0 0 4** Cityconin kasvu ja omistusrakenteen kansainvälistyminen jatkuvat. Yhtiö aloittaa laajentumismahdollisuuksien tutkimisen Baltiassa ja Skandinaviassa.



**2 0 0 3** 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.



**2 0 0 2** Citycon vahvistaa asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liikeloihin erikoistuneena kiinteistösiirtoyhtiönä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi. Yhtiön liiketoiminnan taloudellisen tuloksen kehitys jatkuu positiivisena ja kannattavuus paranee.



**2 0 0 1** Citycon keskittyy yhä vahvemmin vähittäiskaupan liikeloiden omistamiseen ja vuokraamiseen sekä kehittää kiinteistöomaisuuttaan ostoin ja myyntein. Yhtiön liikevaihto kasvaa ja tuloskehitys jatkuu selvästi nousujohteisena.



**2 0 0 0** Citycon kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan strategiansa mukaisilla alueilla ja vähentää omistuksiaan yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattomissa kohteissa.



**1 9 9 9** Citycon vahvistaa asemaansa ja profiiliaan vähittäiskaupan liikeloihin erikoistuneena kiinteistösiirtoyhtiönä. Yhtiö kaksinkertaistaa kiinteistöomaisuutensa ja valitsee sen alueelliseksi painopisteiksi pääkaupunkiseudun sekä muut Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungit.

# KANSAINVÄLISTYVÄ liikekiinteistöjen osaaja

**Kiinteistökehitys  
on vastauksemme  
kirstyvään kilpailuun**

**Kiinteistöala on kansain-  
välistynyt Suomessa  
pysyvästi**

> Vuonna 2004 Citycon kehittyi kuten Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat. Omistuksemme kansainvälistyi ja aloitimme arvioinnin toiminnan laajentamisesta Suomen rajojen ulkopuolelle. Olemme kasvaneet Suomen kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajaksi ja erikoistuminen vähittäiskaupan liiketiloihin luo mahdollisuuksia kannattavaan liiketoimintaan myös ulkomailla.

Cityconin tulos oli hyvä ja liikevaihto kasvoi 10,5 miljoonaa euroa huolimatta odotettua pienemmistä vuokrien indeksikorotuksista. Liikevaihtoa ja tulosta kasvattivat odotetusti vuoden 2003 lopussa ja 2004 aikana tehdyt kiinteistökehityshankinnat sekä Porin IsoKarhussa ja Jyväskylän Jyväkeskuksessa valmistuneet kiinteistökehityshankkeet. Toisaalta kiinteistöjen hoitokulut ja konsernin rahoituskulut jäivät arvioitua pienemmiksi. Kiinteistön hoitokuluja pienensivät muun muassa 0,7 miljoonan euron kiinteistöveron palautukset.

Cityconin liiketoimintaryhmät pystyivät tavoitteiden mukaisesti kehittämään liiketoimintaansa ja asiakaspalvelukykyään vuonna 2003 organisoidun liiketoimintamallin ansiosta. Teettämämme asiakastutkimuksen mukaan Citycon nähdään ammattitaitoisena yhteistyökumppanina. Asiakkaiden näkemyksen mukaan tilat sijaitsevat hyvillä paikoilla ja vuokralaiset uskovat kaupanteon jatkuvan ja kehittyvän tulevaisuudessakin näissä tiloissa.

> Aktiivinen kehitystoiminta ja uusien kohteiden rakennuttaminen on Cityconin kasvun edellytys. Vuonna 2004 hankimme uuden kauppakeskuksen ostamalla Seinäjoen Torikeskuksen 8,3 miljoonalla eurolla ja investoimme noin 12 miljoonaa euroa IsoKarhun ja Jyväkeskuksen laajennustöihin. Lisäksi joulukuussa käynnistimme MAXX ostospuiston markkinoinnin Tampereella. Suunniteltu pinta-ala on 65 000 m<sup>2</sup> ja tavoiteaikataulun mukaan ostospuisto avataan vuonna 2007.

Pitkäjänteisestä ja aikaa vievästä kehityksajasta huolimatta kiinteistökehitys ja rakennuttaminen takaavat kannattavat sijoitukset valitsemisemme kohteissa. Vastataksemme kasvaneeseen kysyntään aiomme laajentaa Vantaan Myyrmannin, Espoon Lippulaivan, Espoontorin ja Tampereen Koskikeskuksen kauppakeskuksia sekä useita market-kohteita. Lisäksi seuraamme tiiviisti yhtiön strategian mukaisia ostokohteita ja myymme pieniä ydinliiketoimintamme ulkopuolella olevia kiinteistöjä.

Cityconin menestyminen liikekiinteistöjen osaajana on tehnyt siitä kiinnostavan sijoituskohteen. Cityconin osakkeesta kasvoi likvidi ja kiinnostava sijoituskohteeksi sekä kotimaisille että kansainvälisille sijoittajille. Osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi ja osakkeen arvo yli 1,6-kertaistui. Cityconin osake oli eurooppalaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä yksi parhaiten menestynyt osakkeen arvonnousulla mitattuna. Tavoitteenamme oli sijoittajasuhteiden kehittäminen vuonna 2004 ja voimme olla tyytyväisiä saavutettuihin tuloksiin.

> Vähittäiskaupan liiketilöiden kysyntä jatkui hyvänä vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta ja vajaakäyttöasteet säilyivät alhaisina Suomen suurimmissa kaupungeissa. Liiketilojen kysynnän odotetaan edelleen jatkuvan hyvänä. Kasvukeskusten tilatarjonta kasvaa koko ajan, mutta uustuotanto ei kykene tyydyttämään koko tarvetta. Lisäksi yksityisen kulutuksen kasvun odotetaan jatkuvan.





***”Cityconin täytyy olla haluttu ja arvostettu työpaikka kiinteistöalan parhaille ammattilaisille. Näin varmistuu myös omistaja-arvon kasvu.”***

Suomen talouden myönteinen kehitys, yhteisvaluutta sekä kiinteistöjen hyvät nettuvuokratuotot ovat lisänneet kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta etenkin liiketiloja kohtaan. Kiinteistöala on Suomessa kansainvälistynyt pysyvästi sekä sijoittajien että palvelutarjonnan ja -kysynnän osalta. Vuonna 2004

markkinoilla vallitsi tiukka kilpailu ostokohteista ja kansainväliset sijoittajat tekivät ennätysmäärän kiinteistökauppoja Suomessa. Kiinteistökauppojen määrän odotetaan edelleen kasvavan ja parhaimmilla paikoilla sijaitsevien kohteiden sekä laajempien sijoituskokonaisuuksien hintatason nousevan.

› Citycon on kehittynyt merkittäväksi kiinteistökehittäjäksi Suomessa. Koska kotimarkkinoiden kasvumahdollisuudet ovat rajalliset, tutkimme laajentumismahdollisuuksia Baltiassa ja Skandinaviassa. Arvioimme siirtyvämmä suunnittelusta toteutukseen vuonna 2005. Yhtiön hyvä rahoitustilanne ja asema pääomamarkkinoilla sekä omistusmuutosten myötä kansainvälistynyt hallitus luovat mahdollisuuden kasvulle.

Mahdollinen laajentuminen ulkomaille merkitsee myös resurssien lisätarvetta. Rahoitusjärjestelyjen lisäksi tarvitsemme lisää osaajia joukkoomme, jotta voimme toimia menestyksekkäästi jatkossakin. Asiakkaillemme laajentuminen merkitsee kilpailukykyisten ja entistä kehittyneempien palvelujen ja liikepaikkojen tarjontaa.

Kiinteistöjen kehityshankkeiden lisäksi kehitämme vuonna 2005 liiketoimintaprosessejamme vastaamaan yhä paremmin asiakkaiden tarpeita sekä alan uusimpia virtauksia. Tavoitteenamme on myös parantaa asiakaspalveluamme syventämällä asiakkaittemme liiketoiminnan tuntemusta. Sijoittajasuhteet ovat yhä tärkeämpi osa toimintaamme. Panostamme sijoittajasuhteisiin jatkossakin ja tavoitteenamme on tarjota enemmän ja laadukkaampaa tietoa.

Saavutimme hyviä tuloksia vuonna 2004. Meillä on kaikki edellytykset jatkaa kannattavaa kasvua. Jotta tämä toteutuu, Cityconin täytyy olla haluttu ja arvostettu työpaikka kiinteistöalan parhaille ammattilaisille. Näin varmistuu myös omistaja-arvon kasvu.

Kiitän henkilöstöämme, asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme menestyksekkästä vuodesta.

Helsingissä 25. helmikuuta 2005

Petri Olkinuora  
Toimitusjohtaja

**Kasvu jatkuu  
vuonna 2005**

# LIIKETILOJEN KYSYNTÄ

## edelleen vahvaa

### Suomessa aktiiviset kiinteistösijoitus- markkinat

### Kauppakeskus- liiketoiminnan markkinajohtaja

### Toimintaympäristön kehitys

### Kansainvälistyminen jatkuu

> Citycon on yksi viidestä Helsingin Pörssissä listatusta kiinteistösijoitusyhtiöstä. Helsingin Pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden markkina-arvo 31.12.2004 oli noin 1,0 miljardia euroa. Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt toimivat pääasiassa Suomessa ja sijoittavat Suomeen.

Vuoden 2004 aikana toimitilakaupan kokonaisvolyymi oli 3,2 miljardia euroa. Kansainvälisten ostajien osuus oli edelleen lähes puolet koko volyymistä.<sup>1</sup>

1) Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

> Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja yhtiö on markkina-arvolla mitattuna maan toiseksi suurin pörssilistattu kiinteistö-sijoitusyhtiö.

> Suomen talouden yleinen kehitys, kuluttajien ostovoima sekä kuluttajien luottamus omaan talouteensa ovat merkittäviä kaupan liikkeiden menestykseen vaikuttavia tekijöitä. Tekijöiden muutokset heijastuvat vahvasti yksityisen kulutuskysynnän kehitykseen ja sitä kautta vaikuttavat kaupan liikkeiden tilatarpeeseen ja vuokranmaksukykyyn. Kuluttajien ostovoiman kehitykseen vaikuttaa muun muassa palkkojen kehitys, kuluttajahintojen nousu sekä veroratkaisut.

Kuluttajien ostovoima on viime vuosina kasvanut ja luottamus omaan talouteen on ollut vahvaa. Liiketilojen kysyntä säilyi vuonna 2004 edelleen hyvänä ja sen seurauksena vajaakäyttöasteet olivat alhaiset.

Vähittäiskaupan kehitys Suomessa on ollut vahvaa viime vuosina. Vähittäiskaupan kokonaisuus kasvoi 4,3 prosenttia. Tavaratalokauppa kasvoi 4,8 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 1,4 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.<sup>2</sup> Vähittäiskaupan kasvun ennustetaan jatkuvan keskimäärin 2,5 prosenttia (ilman autokauppaa) vuonna 2005.<sup>3</sup> Ostovoiman keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin Suomessa jatkuu.

2) Lähde: Tilastokeskus 3) Lähde: Suomen Kaupan Liitto

> Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kohtaan kasvoi entisestään vuonna 2004. Etenkin liiketilat ja pääkaupunkiseutu alueena houkuttelevat sijoittajia.

### Kiinteistösijoitus- yhtiöiden osaketuotot

#### Vuoden 2004 arvonkehitys, % Viiden vuoden arvonkehitys, %

Kiinteistösijoitus, maailma	+28,0	+67,5
Eurooppa	+41,7	+104,7
Pohjois-Amerikka	+23,9	+107,3
Aasia	+27,0	+16,5
Osakkeet, maailma	+6,9	-33,5
Joukkovelkakirjat, maailma	+5,5	+37,2

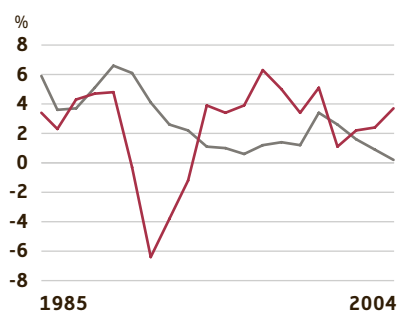
Lähde: EPRA / MSCI / JP Morgan

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat ovat monestakin syystä myös lähitulevaisuudessa erittäin kiinnostavia ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta. Suomi on ainoa Pohjoismaa, joka on mukana Euroopan talous- ja rahaliitossa. Suomen kansantalouden viime vuosien kehitys on ollut hyvää ja näkymät ovat myönteiset. Toimintatavat ovat läpinäkyviä, markkinainformaatio on laadukasta ja kiinteistömarkkinoiden lainsäädäntö on selkeää. Lisäksi etenkin liikeilojen tuotot ovat muuta euroaluetta parempia.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden heikkous on ollut alhainen likviditeetti, eli kiinteistökauppoja on tapahtunut vähän ja potentiaalisia ostajia ja myyjiä on ollut vain muutama. Ulkomaisten toimijoiden tulo Suomen kiinteistömarkkinoille on kuitenkin lisännyt kaupankäyntiä merkittävästi, mikä on taas nostanut kohteiden likviditeettiä.

Suomessa valmistellaan kiinteistörahastolainsäädännön muutosta niin, että Suomeenkin syntyisi kiinteistösijoitusrahastoja, mikä puolestaan toisi uudenlaisia toimijoita markkinoille. Valtiovarainministeriön loppuraportti asiasta julkaistaan toukokuussa 2005.

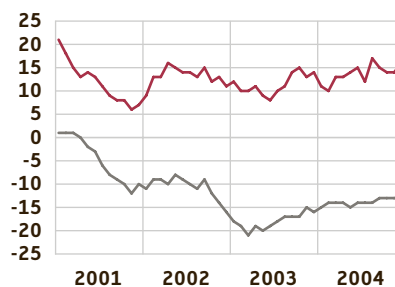
### BKT ja inflaatio Suomessa



— BKT  
— Inflaatio

Lähde: Tilastokeskus

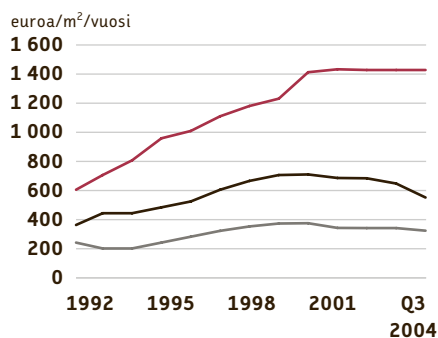
### Kuluttajien luottamusindikaattori



— Suomi  
— Euroalue

Lähde: Tilastokeskus, Euroopan Komissio

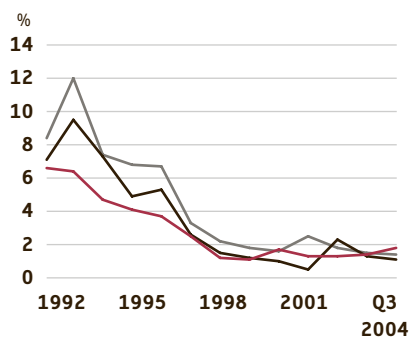
### Liikeilojen vuokratasot pääkaupunkiseudulla



— Helsinki, ydinkeskusta  
— Espoo, Tapiola  
— Vantaa, Tikkurila

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

### Liikeilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



— Helsinki  
— Espoo  
— Vantaa

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

# AINUTLAATUINEN kiinteistösijoitusyhtiö

**Hallussa  
liikekiinteistöjen  
koko elinkaari**

**Tavoitteena kasvu  
ja arvonnousu**

> Citycon on erikoistunut vähittäiskaupan liiketiloihin ja on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiön kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten myynnin osuus on noin 25,2 prosenttia Suomen kauppakeskusten kokonaisymyynnistä.

Citycon on ainoa, vain liikekiinteistöihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö Suomessa. Yhtiö harjoittaa koko liikekiinteistön omistamisen ketjua, eli omistaa, vuokraa, johtaa sekä jalostaa ja kehittää kohteitaan. Citycon toimii asiakastarpeiden ja tilatyypin mukaan kolmessa liiketoimintaryhmässä: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys. Kaikkien ryhmien tuote on vähittäiskaupan liiketilat ja niihin liittyvät palvelut. Erikoistuneet liiketoimintaryhmät pystyvät toimimaan asiakaslähtöisesti ja tukemaan koko omistamisen ketjua tehokkaasti.

Yhtiön aktiivisen kiinteistöliiketoiminnan lähtökohtana on, että kiinteistöt vastaavat teknisesti ja kaupallisesti kaupan muuttuviin tarpeisiin. Kohteiden kehittämisellä parannetaan kohteiden kaupallista menestymistä ja tuottoa sijoituskohteena. Kohteiden hankinta oikeilta paikoilta kohtuulliseen hintaan ja uusien kohteiden rakentaminen puolestaan pohjustavat Cityconin markkina-aseman vahvistumista ja toiminnan laajentumista.

> Citycon pyrkii jatkuvaan kohteiden laadun ja asiakastytyvyyden parantamiseen. Tavoitteena on kohteiden kaupallisten edellytysten parantaminen. Vuokralaiselle tämä tarkoittaa kasvavia asiakasvirtoja ja parempaa myyntiä. Cityconille omistajana tämä merkitsee kiinteistökannan korkeampaan tuottoa ja kohteiden arvonnousua. Laadun ja asiakastytyvyyden ylläpito ja parantaminen tarkoittavat muun muassa kiinteistöjen aktiivista ylläpitoa ja kehittämistä, nykyisten kohteiden laajentamista ja uusien kohteiden luomista.

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

### > Kauppakeskus > KOSKIKESKUS, TAMPERE



<b>Rakentamisvuosi</b>	1988
<b>Koko keskuksen pinta-ala, m<sup>2</sup></b>	28 790
<b>Autopaikat joista katetuissa tiloissa</b>	425
<b>Yritysten lukumäärä</b>	100
<b>Ankkuriyrityksiä</b>	Intersport Megastore, K-Kenkä, Top-Sport, Dressmann, Marimekko, Lindex, Seppälä
<b>Kävijämäärä, miljoonaa</b>	6,0
<b>Myynti, milj. euroa</b>	112,1

## Kaupan alan kumppani

Citycon palvelee etenkin kaupan alaa. Yhtiön suurimpia asiakasryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut, mutta myös pankki- ja rahoitusalan yritykset. Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia ovat Keskon eri ketjut, kuten Citymarketit, K-marketit, Anttilat, päivittäistavarakaupan ketjut ja ulkomaiset erikoiskaupan ketjut. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 52,2 prosenttia.

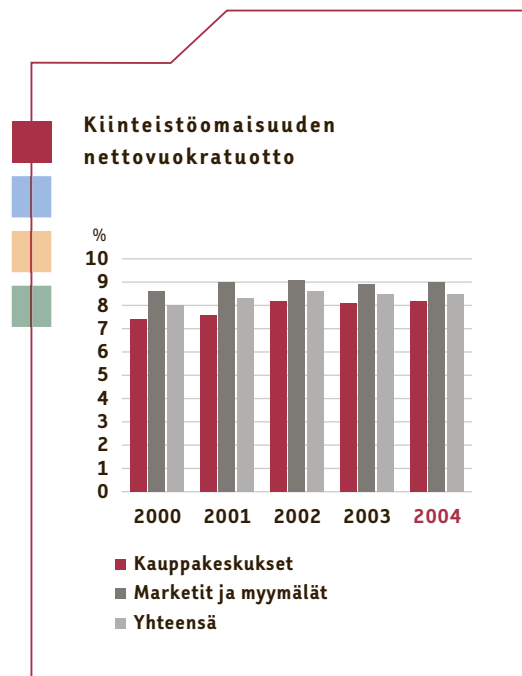
## Kehittyvä kiinteistöomaisuus

Citycon omisti vuoden 2004 lopussa 146 kohdetta, joiden käypä arvo oli yhteensä 738,7 miljoonaa<sup>1</sup> ja kirjanpitoarvo 732,1 miljoonaa euroa. Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä. Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 130 markettia ja myymälää.

Citycon panosti kiinteistöomaisuuden kehittämiseen strategiansa mukaisesti sekä keskittyi liiketoiminnan rakenteen ja toimintatapojen yhtenäistämiseen vuonna 2004.

Yhtiö osti yhden kohteen, myi kokonaan kolme kohdetta ja vähensi omistustaan yhdessä kohteessa sekä kehitti nykyisiä kohteita ja valmisteli kolmea uutta kauppapaikkahanketta. Merkittävin hankinta oli Seinäjoen Torikeskus. Tärkeimmät kehityshankkeet olivat kauppakeskus IsoKarhun laajennus Porissa, Jyväskylässä sijaitsevan Jyväskeskuksen muutostyöt, Laajavuorenkujan kauppapaikan uudistamisen loppuunsaattaminen Vantaalla ja uuden MAXX ostospuiston lanseeraus Tampereella.

1) Katso Cityconin talousliite 2004 sivu 32.



## Vuokrasopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Tilikaudella alkaneet vuokrasopimukset, kpl	242	83	325
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	32 451	24 155	56 606
Vuokrausaste tilikauden lopussa, %	97,4	93,4	95,7
Keskimääräinen voimassaoloaika tilikauden lopussa, vuotta	2,7	4,5	3,4

## Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2004

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala (GLA), m <sup>2</sup>	216 342	272 851	489 193
Bruttovuokratuotot, Me	47,0	36,2	83,2
Nettovuokratuotot, Me	35,0	27,0	62,1
Nettotuottoaste, %	8,2	9,0	8,5
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	8,3	9,0	8,7

Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita. Kiinteistökannan arvona on käytetty vuoden keskimääräistä kiinteistökannan kirjanpitoarvoa. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet.

## Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2004, Me

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	210,6	131,0	341,6
Muut yli 50 000 asukkaan kaupungit	196,6	64,4	261,0
Muu Suomi	25,1	104,4	129,5
Yhteensä	432,3	299,9	732,1

Erittelyn pohjana 31.12.2004 kiinteistökannan kirjanpitoarvot

## > Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

### Vankka sopimuskanta

> Cityconin liikevaihto vuonna 2004 oli 88,6 miljoonaa euroa. Pääosan liikevaihdosta muodostavat vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotot, joista 16 kauppakeskuksen ja 15 suurimman marketin osuus on 84,0 prosenttia. Cityconin vuokratuotoista noin 59,3 prosenttia muodostuu 5 suurimman asiakkaan kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista.

Cityconin tavoitteena on monipuolinen vuokrasopimuskanta. Lyhyet eli 1-12 kuukauden vuokrasopimukset tai toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat joustavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimuskantaan. Keskipitkät sopimukset ovat kestoltaan 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa. Pitkät, noin 10 vuotta kestävät sopimukset ovat tyypillisiä ns. ankkurivuokralaisille. Pitkät sopimukset vakauttavat Cityconin kassavirtaa ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketilan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa.

Pääosa Citycon vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Kauppakeskukset-ryhmässä on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 5,2 prosenttia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta. Liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus tulee kasvamaan tulevaisuudessa.

### Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen 2004, Me

	Kauppa-keskukset		Marketit ja myymälät		Yhteensä	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Pääkaupunkiseutu	22,7	17,5	14,6	11,0	37,3	28,5
Muut yli 50 000 asukkaan kaupungit	20,7	15,4	9,0	7,0	29,7	22,3
Muu Suomi	3,6	2,1	12,6	9,0	16,3	11,2
<b>Yhteensä</b>	<b>47,0</b>	<b>35,0</b>	<b>36,2</b>	<b>27,0</b>	<b>83,2</b>	<b>62,1</b>

### Cityconin viisi suurinta asiakasta

Nimi	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko yhteensä (sisältää eri ketjuja kuten Anttila, Citymarket, Intersport, K-Supermarket ja Tähti Optikko)	52,2
S-Ryhmä	2,6
Nordea Bank	1,9
Lindex	1,3
IF	1,3
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>59,3</b>
Muut	40,7
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>100,0</b>



### Hyvät kasvuedellytykset

➤ Cityconin vahvuutena on laaja tilatarjonta. Yhtiö pystyy tarjoamaan erilaisia kauppapaikkoja monipuolisesti ympäri Suomea, siellä missä kauppa käydään.

Yhtiöllä on hyvät edellytykset jatkaa kannattavaa kasvua kehittämällä nykyisiä kohteita ja luomalla uusia kaupan suuryksiköitä. Cityconilla on vankka kokemus ja näyttöä tuloksellisesta kiinteistösiirtamisestä. Etenkin kauppakeskusliiketoiminnassa Cityconilla on Suomen vahvin osaaminen. Yhtiöllä on voimakas halu säilyttää markkinajohtajuus alallaan sekä kehittyä ja kasvaa.

Cityconin vahva asema ja laaja osaaminen luovat hyvän lähtökohdan liiketoiminnan laajentumiselle Baltiaan ja Skandinaviaan. Laajentuminen nykyisten strategia-alueiden ulkopuolelle sisältää kasvupotentiaalin lisäksi myös uusia riskejä, samoin kuin täysin uudet kehityskohteet kotimaassa. Haasteita luovat myös kasvava kilpailu ja lisääntyvä tilatarjonta sekä kaupallisesti ja teknisesti kohennusta kaipaavat kohteet.

Markkina-aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät Cityconilta kykyä tuntea kaupan uudet virtaukset sekä vaikuttaa ja vastata niihin.

### Tavoitteena energiankulutuksen pienentyminen

➤ Citycon on mukana kauppa- ja teollisuusministeriön ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n KRESS-sopimuksessa. KRESS on kiinteistö- ja rakennusalan omaehtoinen ilmasto-

ohjelma, jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen pienentyminen.

Citycon jatkoi kiinteistöjensä energiakatselmuksia viidessä kiinteistössä ja suoritti niissä Motiva-energiakatselmuksen. Energiakustannusten säästöpotentiaali näissä kohteissa oli katselmuksen mukaan keskimäärin 7,3 prosenttia. Merkittävimpiä säästötoimenpiteitä ovat ilmanvaihdon käyntiaika- ja ohjaustapa-muutokset, valaistukseen tai sen ohjaukseen kohdistuvat muutokset, vesijohtoverkoston painetason alentaminen, kompensoinnin uusiminen tai lisääminen sekä kaukolämmön tilaustehon pienentäminen.

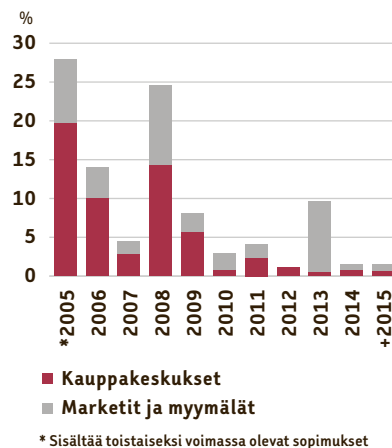
### Citycon valmiina haasteisiin

➤ Lähitulevaisuutta leimaa kasvava kilpailu niin asiakkaista kuin hyvistä kauppapaikoista. Olennaisinta Cityconin liiketoiminnassa onkin kohteiden pitäminen houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina. Citycon vastaa näihin haasteisiin tuntemalla kaupan uudet suuntaukset, jalostamalla liiketoimintaansa ja lisäämällä yhtiön kehitystoimintaa sekä hankkimalla aktiivisesti uusia vuokralaisia etenkin markkinoille tulevien uusien vähittäiskaupan toimijoiden keskuudesta.

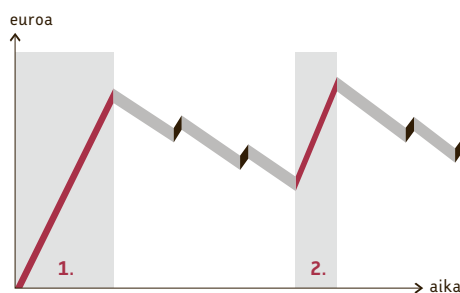
Yhtiön tavoitteena on säilyttää johtava markkina-asema kauppakeskus-liiketoiminnassa. Yhtiö keskittyy nyt ja tulevaisuudessa kaupan suuryksiköihin Suomen kasvukeskuksissa ja tutkii laajentumismahdollisuuksia Baltiaan ja Skandinaviaan.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää johtava markkina-asema kauppakeskus-liiketoiminnassa. Yhtiö keskittyy nyt ja tulevaisuudessa kaupan suuryksiköihin Suomen kasvukeskuksissa ja tutkii laajentumismahdollisuuksia Baltiaan ja Skandinaviaan.

### Vuokrasopimusten 1. mahdollinen päättämivuosi 31.12.2004



### Liikekiinteistön tekninen elinkaari



#### Hankekausi

1. Kohteen rakentaminen ja teknisen arvon kasvattaminen.
2. Tekninen ja kaupallinen peruserparantaminen pyritään ajoittamaan samalle ajalle.

#### Kuluminen

#### Peruskorjaus

### Liiketoimintarakenne



# KAUPPAKESKUKSET - Cityconin liiketoiminnan ydin

## Monipuolisia palvelu- kokonaisuuksia

> Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2004 yhtiön kokonaan tai osittain omistamissa kauppakeskuksissa kävi 62,1 miljoonaa asiakasta. Kauppakeskusten myynti oli yhteensä 741,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 25,2 prosenttia kauppakeskusten kokonaisymynnistä Suomessa.<sup>1</sup>

Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Yhtiön omistamat kauppakeskukset ovat kuluttajille suunniteltuja palvelukokonaisuuksia, vilkkaita kauppapaikkoja, jotka muodostuvat keskuksen miljööstä sekä vähittäiskaupan ja palveluyritysten tarjonnasta. Kauppakeskuksissa on tarjolla monipuolinen ja hintaryhmiltään vaihteleva tuote- ja palveluvalikoima.

Cityconin liiketoiminta kauppakeskuksissa perustuu aktiiviseen johtamiseen; hyvässä ja toimivassa kauppakeskuksessa kuluttajat viihtyvät ja keskuksen kävijämäärät kasvavat. Tämä luo Cityconin vuokralaisille asiakaspotentiaalia, joka kasvattaa kauppakeskuksen myyntipotentiaalia. Tämä puolestaan heijastuu kauppakeskuksen kaupallisen kiinnostavuuden kautta Cityconin vuokratuottoihin.

1) Lähde: Entrecon Oy

## Aktiivinen kauppakeskusten kehittäjä

> Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä vastaa kauppakeskusten johtamisesta ja kehittämisestä. Vuokralaisille liiketoimintaryhmän toiminta näkyy kiinnostavana liiketiloina 16 kauppakeskuksessa eri puolilla maata. Tavoitteena on luoda onnistunut osto- ja palvelukokemus, jonka kuluttaja haluaa kokea uudelleen. Lisäksi tavoitteena on kauppakeskusten liiketoimintaedellytysten jatkuva kehittäminen, mikä puolestaan tukee sitä, että vuokralaiset saavuttavat mahdollisimman korkean vähittäiskaupan tuotteiden ja palveluiden myynnin.

Ryhmä palvelee kuluttajia yhdessä vuokralaisten kanssa, vastaa kohteiden markkinoinnista ja johtaa niiden ylläpitoa. Käytännössä tämä tarkoittaa keskusten markkinoinnin johtamista ja kehittämistä vuokralaisten kanssa, tilojen muutta-

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

### > Kauppakeskus > ISO KARHU, PORI



Porin Nuorkauppakamari ry palkitsi kauppakeskus IsoKarhun Vuoden 2004 Porilainen Maineteko -palkinnolla pitkäjänteisen kehittämisen ansiosta, mikä on edesauttanut merkittävästi Porin muotoutumista Satakunnan kaupan vetovoimaiseksi keskuksiksi. Pori valittiin myös Elävä Kaupunkikeskusta ry:n vuoden kaupunkikeskustaksi.



mista vuokralaisten tarpeiden mukaan sekä vuokralaiskoonpanon jatkuva uudistamista. Kauppakeskusten johtamisessa keskeisiä yhteistyökumppaneita ovat juuri vuokralaiset, jotka tuottavat kukin osaltaan kuluttaja-asiakkaalle suunnattuja palveluita.

### Menestys syntyy koke- muksesta ja osaamisesta

➤ Kauppakeskukset-ryhmän menestystekijä on Suomen paras kokemus kauppakeskusjohtamisesta. Ryhmän ammattitaitoinen henkilöstö osaa ohjata

kauppakeskusten jatkuva kehittämistä kuluttajakäyttäytymisen muutosten mukaan.

Kauppakeskukset-ryhmän asiakkaina ovat arvostetut kotimaiset ja kansainväliset erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, supermarketit ja tavaratalot sekä pienyritykset. Merkittävimmät vuokralaiset ovat Keskon eri ketjut, kuten Anttila, Citymarket ja Intersport, joiden osuus vuokratuotoista on 36,1 prosenttia. Eri vähittäiskaupan ketjujen osuus on merkittävä. Osa ketjuista toimii rajatulla maantieteellisellä alueella, suurin osa on kuitenkin valtakunnallisia. Lisäksi kauppakeskusten vuokralaisina on useita itsenäisiä, ketjuihin kuulumattomia yrittäjiä.

Kauppakeskukset-ryhmän tavoitteena on solmia uusia vuokrasopimuksia kehittyvien, kasvavien ja sekä kotimaisten että kansainvälisesti tunnettujen yritysten kanssa, jotka osallistuvat aktiivisesti yhdessä Cityconin kanssa kauppakeskuksen toimintaan ja markkinointiin. Cityconin lähtökohta on, että vuokralaiset hyötyvät kauppakeskusten asiakasvirroista ja kokonaisuuteen liittyvistä palveluista. Keskusten kehittäminen lähtee aina kuluttajan kiinnostuksesta ja heidän vielä tiedostamattomista tarpeistaan.

### Erikoistavarakauppa kasvoi edelleen

➤ Vuosi 2004 oli erikoistavarakaupalle vahva. Tavaratalokauppa kasvoi 4,8 prosenttia<sup>2</sup> ja Keskon käyttötavarakaupat kasvattivat kotimaassa verollista

vähittäismyyntiään 9,1 prosenttia.<sup>3</sup>

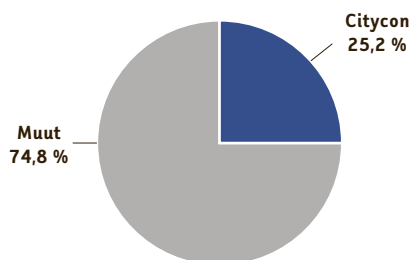
Kasvun ennustetaan jatkuvan. Vähittäiskaupan kasvuennuste on 2,5 prosenttia.<sup>4</sup> Voimakkainta kasvua odotetaan rakennus- ja sisustustarvikekaupassa, 3-5 prosenttia.

2) Lähde: Tilastokeskus

3) Lähde: Kesko Oyj

4) Lähde: Suomen Kaupan Liitto. Lukuun ei sisälly autokauppa.

### Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten kokonaismyöntien osuus kauppakeskusten kokonaismyynnistä Suomessa



### Kauppakeskukset-ryhmän avainluvut, Me

	2004	Muutos, %	2003
Liikevaihto	51,9	26,6	41,0
Liikevoitto	28,0	17,0	23,9
Kiinteistökannan kirjanpitoarvo	432,3	3,4	417,9
Kiinteistökannan markkina-arvo	446,6	0,3	445,4
Nettotuottoaste, %	8,2		8,1
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	8,3		8,1
Bruttoinvestoinnit	17,4	-78,8	82,2
Henkilöstö tilikauden lopussa	22	46,7	15

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet.

## ASIAKASTYYTYVÄISYYDEN ARVIOINTILAUSUNTO

MERCURI INTERNATIONAL OY arvioi Citycon Oyj:n asiakastytyvyyttä MI-CARE-asiakastytyvyyssitutkimuksen avulla syksyllä 2004.

MI-CARE-asiakastytyvyyssitutkimuksessa selvitettiin asiakkaiden näkemyksiä Cityconin tiloista ja palveluista, asiakassuhteiden hoitamisesta ja yhteistyöstä Cityconin henkilöstön kanssa, kaupapaikkojen kehittämisestä ja johtamisesta sekä yhtiön kohdistuvista yrityskuvaväittämistä. Lisäksi vastaajille tarjottiin mahdollisuutta esittää kirjallisia vastauksia avoimiin kysymyksiin.

Anonyyminä kyselyä toteutetun tutkimuksen kyselylomakkeet lähetettiin kirjeitse 453 Cityconin vuokralaiselle. Vastausprosentti oli 37.

Tutkimuksen mukaan Citycon nähdään kokonaisuutena hyvänä, isona ja pääosin luotettavana sekä ammattitaitoisena yhteistyökumppanina. Asiakkaiden näkemyksen mukaan liiketilat sijaitsevat hyvillä paikoilla ja vuokralaiset uskovat kaupanteon jatkuvan tulevaisuudessakin näissä tiloissa. Kokonaisuutena suhteet vuokralaisiin ovat hyvällä tasolla.

Tutkimuksessa on havaittavissa asiakkaiden toiveita läheisempään, aktiivisempaan yhteistyöhön ja kehittämiseen Cityconin taholta. Käytännössä tämä tarkoittaa asiakkaan tilanteen ja liiketoiminnan ymmärtämistä sekä informaation välittämistä asiakkaille esimerkiksi palautteen ja tiedottamisen muodossa.

Koska asiakkaat ovat ottaneet aktiivisesti kantaa tutkimukseen ja haluavat omalta puoleltaan tehostaa yhteistyötä, toiminnan edellytykset ovat hyvällä tasolla ja mahdollisuudet yhteistyön syventämiseen sekä asiakastyöskentelyn edelleen kehittämiseen ovat erinomaiset.

Helsingissä 25. tammikuuta 2005

Juha Porkka

Myyntin ja markkinoinnin konsultti

Mercuri International Oy

## › Kauppakeskukset

### Kiinteistö- omaisuuden kuvaus

### Vilkas kehitys- toiminnan vuosi

› Cityconin omistamat kauppakeskukset muodostavat ainutlaatuisen kokonaisuuden Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kauppakeskukset-ryhmä johtaa yhteensä 16 keskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on noin 216 342 m<sup>2</sup>. Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 432,3 miljoonaa euroa, mikä on noin 59 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 35,0 miljoonaa euroa (27,5 milj. euroa), mikä on noin 56,5 prosenttia (50,2 %) Cityconin vuokrausliiketoiminnan tuotoista.

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten osuus kauppakeskusten kokonaisymyynnistä Suomessa on noin 25,2 prosenttia. Kauppakeskuksissa käytävän kaupan osuus Suomen koko vähittäiskaupasta on noin 14 prosenttia.

Liiketoimintaryhmän merkittävin kiinteistöhankinta oli Seinäjoen Torikeskus. Citycon osti Torikeskuksen vähittäiskaupan liiketiloja omistavat kiinteistöyhtiöt vuoden aikana kahdessa vaiheessa ja kokonaiskauppahinta oli 8,3 miljoonaa euroa. Torikeskuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi 11 209 m<sup>2</sup> ja Cityconin vuokrasopimuskanta kasvoi 79 vuokrasopimuksella.

Torikeskus on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista. Hankinta vahvistaa ryhmän kykyä tarjota asiakkaille kattava valikoima liikepaikkavaihtoehtoja ympäri Suomea.

Liiketoimintaryhmä ei myynyt yhtään kohdetta vuonna 2004.

› Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän vuosi 2004 oli kasvun vuosi. Vuoden 2003 lopulla tehdyt kauppakeskushankinnat näkyivät kuluneena vuonna liikevaihdon ja tuloksen kasvuna.

Kauppakeskukset-ryhmä varautui kilpailutilanteen muutoksiin ja ryhmän kehitystoiminta yhdessä Cityconin Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa oli aiempaa aktiivisempaa. Esimerkkinä tästä on IsoKarhun laajennus, joka valmistui syksyllä 2004. Laajennuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi 4 037 m<sup>2</sup> ja Citycon teki 11 uutta vuokrasopimusta. Vuonna 2004 IsoKarhun myymälöiden myynti kasvoi 10,3 prosenttia 30,7 miljoonaan euroon. Laajennus vahvistaa Cityconin johtavaa markkina-asemaa Porin markkina-alueella ja täydentää IsoKarhun palvelutarjontaa. IsoKarhun laajentuminen on vaikuttanut myönteisesti koko kaupungin kehittämiseen. Porin kaupungin arvion mukaan 30 prosenttia kaupungin uusista palvelualan työpaikoista on syntynyt IsoKarhuun.

Toinen merkittävä kehityshanke oli Jyväskylässä sijaitsevan Jyväskeskuksen muutostyöt. Lisäksi ryhmä suunnitteli Espoossa sijaitsevien Lippulaivan ja Espoontorin, Vantaalla Myyrmannin ja Tampereen Koskikeskuksen laajennuksia sekä tutki Lahden Trion ja Jyväskylän Forumin kehitysmahdollisuuksia. Lisäksi ryhmä valmisteli Heikintorin kehittämistä Espoossa.

### Kauppakeskuset- ryhmän viisi suurinta asiakasta

Nimi	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko yhteensä (sisältää eri ketjuja kuten Andiamo, Anttila, Citymarket ja Intersport)	36,1
Lindex	2,3
S-Ryhmä	2,2
H & M Hennes & Mauritz Oy	2,2
Seppälä	2,1
5 suurinta yhteensä	44,8
Muut	55,2
Kaikki yhteensä	100,0

Ryhmä panosti myös kauppakeskusten yhteismarkkinoinnin kehittämiseen. Markkinointi käynnistettiin keskuksissa, joissa sitä ei ole aiemmin ollut tai se on ollut erittäin vähäistä. Kokemukset olivat myönteisiä vuokralaisten ja asiakkaiden antaman palautteen perusteella. Markkinoinnin kehittämistä jatketaan edelleen.

### Markkinajohtaja myös tulevaisuudessa

➤ Kauppakeskusten välinen kilpailu lisääntyy etenkin pääkaupunkiseudulla. Uutta kauppakeskuspinta-alaa rakennetaan merkittävästi,

arviolta noin 0,25–0,30 m<sup>2</sup> asukasta kohti.<sup>5</sup> Lisääntyvästä kilpailusta huolimatta valtakunnallisesti toimivalla, ammattimaisella kauppakeskusliiketoimintaa harjoittavalla yhtiöllä, kuten Cityconilla, on hyvät edellytykset vahvistaa asemaansa.

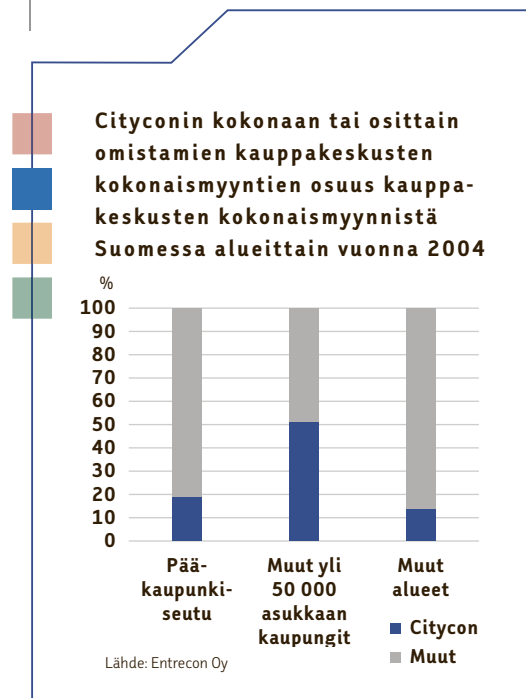
Cityconin vahvuutena on monipuolinen kauppakeskusvalikoima. Kauppakeskusten rooli Cityconin liiketoiminnassa säilyy merkittävänä ja kehittyä jatkossakin. Useat asiakkaat toimivat valtakunnallisesti ja Citycon pystyy tarjoamaan tilapalveluita ammattimaisesti johdetuilla kauppapaikoilla. Laadukas markkinainformaatio alueesta, kohteiden kävijämääristä ja myynneistä tuovat lisäarvoa vuokralaisille.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän tavoitteena on liiketoiminnan kasvu ja kokonaistuoton lisääminen kehittämällä ja laajentamalla nykyisiä kohteita, hankkimalla uusia kauppakeskuksia sekä tehokkuutta lisäämällä. Tavoitteen saavuttamista tukee uusien palvelujen ja elämysten tarjoaminen suurimmissa keskuksissa.

Lähtötilanteiden haasteina ovat kilpailun koveneminen pääkaupunkiseudulla sekä vuokralaisrakenteen monipuolistaminen, kohteiden ikääntyminen ja niiden johdosta tulevat uudistustarpeet. Ryhmä vastaa haasteisiin panostamalla jatkuvasti kehitystoimenpiteisiin, kuten keskusten kaupallisten edellytysten kehittämiseen, vuokralaiskokoontalon uudistamiseen tai laajennushankkeisiin.

5) Lähde: Entrecon Oy

## "Kauppakeskusten välinen kilpailu lisääntyy etenkin pääkaupunkiseudulla."



### Cityconin kauppakeskukset vuonna 2004

Kauppakeskus	Paikkakunta	Vaikutusalueen asukaspoija <sup>1</sup>	Alueen ostovoima milj. euroa <sup>2</sup>	Koko keskuksen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Myynti, milj. euroa	Kävijämäärä, milj.
Trio	Lahti	168 600	669	58 000	25 697	82,2	9,2
Myyrmanni	Vantaa	50 700	233	42 000	30 031	163,3	7,3
Koskikeskus	Tampere	306 200	1 215	28 790	25 706	112,1	6,0
Forum	Jyväskylä	142 900	487	23 000	17 207	44,6	7,0
IsoKristiina	Lappeenranta	69 600	276	19 826	9 706	44,2	2,6 <sup>5</sup>
Lippulaiva	Espoo	46 700	215	18 000	22 607 <sup>4</sup>	54,6	3,4
Tikkuri	Vantaa	36 900	170	15 277	10 614	29,9	2,8
Isomyyri	Vantaa	50 700	233	14 819	9 856	25,2 <sup>5</sup>	2,0
Sampokeskus	Rovaniemi	126 000	435	14 300	11 577	19,3	3,3
Jyväskeskus	Jyväskylä	142 900	487	11 500	4 984	17,9	4,1
Torikeskus	Seinäjoki	194 000	213	11 190	11 209	17,3	1,4
IsoKarhu	Pori	115 600	459	14 737	14 737	30,7	3,4
Koskikara	Valkeakoski	34 000	138	9 760	5 708	31,8	2,3
Heikintori	Espoo	42 000	193	9 500	4 358	30,0 <sup>5</sup>	2,7
Espootori	Espoo	28 900	133	15 000	8 946	30,0	3,5
Galleria	Oulu	196 100	678	4 227	3 401	8,4	1,1
<b>Yhteensä</b>		<b>1 751 800</b>	<b>6 234</b>	<b>310 016</b>	<b>216 342</b>	<b>741,5</b>	<b>62,1</b>

1) Lähde: Entrecon Oy. Tiedot vuodelta 2002. 2) Lähde Tilastokeskus. Tiedot vuodelta 2002. 3) Sisältää toimistotilat 4) Sisältää Ulappatorin pinta-alan 5) Arvio

# KATTAVA TILATARJONTA kaikkialla Suomessa

## Houkuttelevia kauppa- paikkoja päivittäis- ja erikoistavarakaupalle

## Menestystekijänä erikoistuminen

> Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä palvelee päivittäis- ja erikoistavarakauppaa vuokraamalla ja kehittämällä market- ja myymäläkiinteistöjä. Ryhmä hallinnoi kohteita ja johtaa niiden ylläpitoa.

Cityconin omistamissa marketti- ja myymäläkiinteistöissä käydään vuosittain neljä prosenttia Suomen päivittäistavarakaupasta. Tämä tarkoittaa noin 420 miljoonan euron myyntiä ja tyydyttää yli 200 000 suomalaisen päivittäistavaroiden vuositarpeen.<sup>1</sup>

Ryhmän tavoitteena on kohteiden tuoton ja arvon parantaminen. Tämä saavutetaan pitämällä ja kehittämällä kohteita siten, että ne ovat houkuttelevia kaupapaikkoja myös tulevaisuudessa. Vuokralaisille tämä näkyy hyvinä asiakasvirtoina sekä toimivina ja tarkoituksenmukaisina tiloina.

Ryhmä hoitaa asiakassuhteet sekä keskittyy kohteiden kehittämiseen, tilojen vuokraamiseen ja ylläpidon ohjaamiseen. Kohteiden isännöinti sen sijaan hankitaan ostopalveluina liikekiinteistöjen isännöintiin erikoistuneilta yhteistyökumppaneilta. Toimintatapa on kustannustehokas, mutta mahdollistaa samalla nopean ja joustavan reagoinnin tilanteiden muuttuessa.

1) Lähde: Entrecon Oy

> Marketit ja myymälät -ryhmä on erikoistunut tarkasti kohdennettuun asiakasryhmään, minkä ansiosta se pystyy perehtymään asiakkaiden liiketoimintaan ja tarpeisiin. Asiakstarpeiden ymmärtäminen ja ratkaisujen etsiminen erilaisiin tilatarpeisiin ovat Cityconin menestystekijöitä jatkuvasti kovenevassa kilpailussa.

Ryhmän suurimpia asiakkaita ovat Keskon eri ketjut, K-supermarketit, K-marketit, Citymarketit, K-extrat, K-Pikkolot ja Cassat sekä Anttila-tavaratalot, joiden osuus vuokratuotoista on 74,6 prosenttia. Keskon osuus Suomen koko päivittäistavarakaupasta oli noin 36 prosenttia vuonna 2003.<sup>2</sup>

2) Lähde: AC Nielsen Oy

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

### > Marketit ja myymälät > MARTINLAAKSO, VANTAA



Hyvä kaupapaikka ja asiakkaan tilatarpeisiin vastaaminen ovat myös jatkossa merkittäviä tekijöitä markkinaosuuksista kilpailtaessa. Kauppapaikkojen uudistamisen ja laajentamisen merkitys korostuu, sillä uusien suurmyymälöiden perustaminen on tulevaisuudessa entistä vaikeampaa. Citycon uusii kohteitaan noin 6-8 vuoden välein, jotta tilat kehittyvät kaupan konseptien myötä.





➤ Marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöomaisuus on jaettu kolmeen osaan: marketteihin, myymälöihin ja muihin kohteisiin. Cityconin kauppakeskuksiin verrattuna marketit ja myymälät ovat kohteina pienempiä ja sijaitsevat useammilla paikkakunnilla.

Ryhmä vastaa yhteensä 130 kohteesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 272 851 m<sup>2</sup>. Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 299,9 miljoonaa euroa, mikä on noin 41,0 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta. Vuoden 2004 lopussa kohteiden markkina-arvo oli 292,1 miljoonaa euroa.

Markettien ja myymälöiden nettovuokratuotot olivat 27,0 miljoonaa euroa, mikä on noin 43,5 prosenttia (49,8 %) Cityconin vuokraustoiminnan nettotuotoista. Viidentoista suurimman marketin nettovuokratuotot edustavat noin 63,3 prosenttia Marketit ja myymälät -ryhmän tuotoista.

Marketti tai myymälä uudistetaan usein 6-8 vuoden välein, jotta kohde vastaa liikeidealtaan kaupan konseptien kehittymiseen ja markkina-alueen kilpailukentän muutoksiin. Citycon pyrkii toteuttamaan kohteissa tarvittavat tekniset korjaukset näiden uudistusten yhteydessä, mikä luo kustannustehokkuutta ja vähentää kaupan- teolle aiheutuvia haittoja.

Marketit ovat pääosin Cityconin kokonaan omistamia ja ne on vuokrattu yhdellä vuokrasopimuksella. Asiakkaana Marketeissa ovat Keskon eri ketjut, Anttilat sekä muut suuret päivittäistavaramyymälät tai tavaratalot. Marketit sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen alueellisissa keskuksissa. Niiden osuus liiketoimintaryhmän kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta on 57,0 prosenttia ja ne tuottavat 63,3 prosenttia ryhmän nettotuotoista.

Myymäläkiinteistöt ovat Cityconin maantieteellisillä painopistealueilla sijaitsevia marketteja, liikerakennuksia tai -huoneistoja. Tiloissa harjoitetaan pääasiassa päivittäistavara kauppaa, erikoiskauppaa sekä ravintola- ja pankkipalveluja. Kohteiden kirjanpitoarvo on 32,6 prosenttia liiketoimintaryhmän kiinteistöomaisuuden arvosta ja ne tuottavat 31,8 prosenttia ryhmän nettotuotoista.

Market- ja myymäläkiinteistöjen lisäksi Citycon omistaa 32 muuta kohdetta, jotka ovat kehityskohteita joko tilatyypinsä tai sijaintinsa vuoksi. Kohteiden arvo on 10,5 prosenttia liiketoimintaryhmän kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta ja ne tuottavat 5,0 prosenttia ryhmän tuotoista.

Liiketoimintaryhmä ei ostanut kiinteistöjä vuonna 2004. Ryhmä myi omistustaan strategiansa mukaan osittain yhden ja kokonaan kolme kohdetta.

## Kiinteistöomaisuuden kuvaus

### Marketit ja myymälät-ryhmän avainluvut, Me

	2004	Muutos, %	2003
Liikevaihto	36,8	-0,8	37,1
Liikevoitto	21,8	0,7	21,7
Kiinteistökannan kirjanpitoarvo	299,9	-1,3	303,9
Kiinteistökannan markkina-arvo	292,1	3,9	281,1
Nettotuottoaste, %	9,0		8,9
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	9,0		8,9
Bruttoinvestoinnit	1,3	-36,4	2,0
Henkilöstö tilikauden lopussa	6	20,0	5

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet.

*"Marketit ja myymälät -ryhmä on erikoistunut tarkasti kohdennettuun asiakasryhmään."*

## › Marketit ja myymälät

### Kehittämisen ja uudistamisen vuosi

› Liiketoimintaryhmä määritteli kaikkien kohteiden kehitysmahdollisuudet. Lisäksi kohdekohtaisia strategioita ja tavoitteita täsmennettiin edelleen, jotta ryhmän hallussa olevaa kiinteistöomaisuutta voidaan aktiivisesti kehittää koko yhtiön tavoitteiden mukaisesti.

Vuonna 2004 liiketoimintaryhmä järjesti uudelleen kohteidensa teknisen isännöinnin ja taloushallinnon. Järjestelyt kehittivät ja tehostivat liiketoimintaryhmän toimintaa. Merkittävä toiminnan kehityshanke oli kohteiden energiaseurannan keskittäminen ja korjaustarpeiden hallintaohjelmiston käyttöönotto. Ratkaisut tarjoavat sekä Cityconille että teknisille isännöitsijöille reaaliaikaista tietoa kohteiden energiataloudesta ja korjaustarpeista.

Merkittävimmät vuoden aikana toteutetut hankkeet ovat Vantaalla sijaitsevan Laajavuorenkujan kauppapaikan uudistamisen loppuunsaattaminen sekä Sinikalliontien ja Karjaan supermarketin uudistaminen. Citycon investoi kohteisiin yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Investointi nosti kohteiden laatu- ja vuokratasoa.

### Kauppapaikan sijainti ratkaisevaa myös tulevaisuudessa

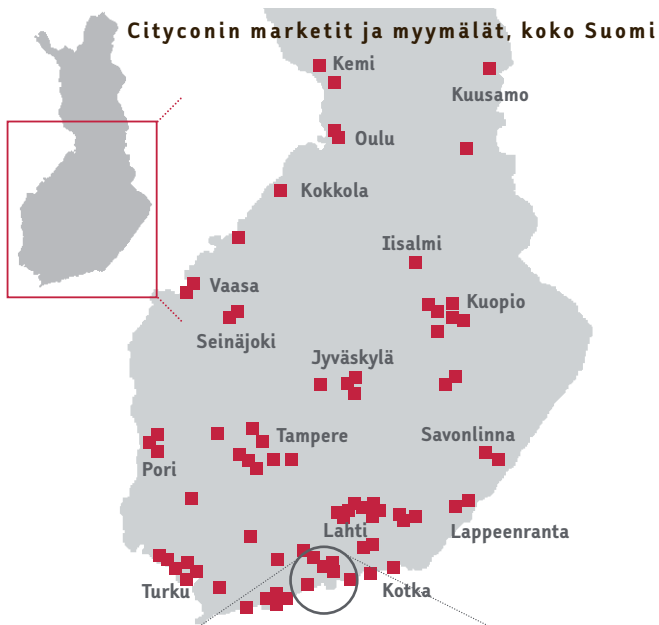
› Päivittäistavarakauppa on muuttunut viime vuosina merkittävästi. Pitkään jatkunut myymälöiden lukumäärän väheneminen on pysähtynyt vuonna 2001 voimaan tulleen aukiololain ansiosta. Laki on antanut alle 400 m<sup>2</sup> valintamyymälöille selkeän kilpailuedun. Häviöinä ovat olleet pinta-alaltaan 500-1 500 m<sup>2</sup> laajuiset marketmyymälät. Tämä on vaikuttanut kaupan konseptikehityksen ja kysynnän suuntautumiseen tietyn kokosiin tiloihin. Ketjut ovat suunnitelleet tehokkaita toimintamalleja pienille myymälöille, jotka ovat auki pitkään ja palvelevat lähiseudun asukkaita. Silti paine aukioloaikojen laajentamiselle päivittäistavarakaupassa kasvaa. Kilpailun kiristyessä katteet pienenevät, mikä pakottaa ostotoiminnan tehokkaammaksi ja saattaa johtaa laajempiinkin järjestelyihin toimialalla. Halpamyymälöiden ja kaupan omien tuotemerkkien markkinaosuuksien ennustetaan kasvavan edelleen.

Hyvä kauppapaikka on myös jatkossa olennaisin tekijä markkinaosuuksista taisteltaessa. Kauppapaikkojen uudistamisen ja laajentamisen merkitys korostuu, sillä uusien suurmyymälöiden perustaminen on tulevaisuudessa entistä vaikeampaa.

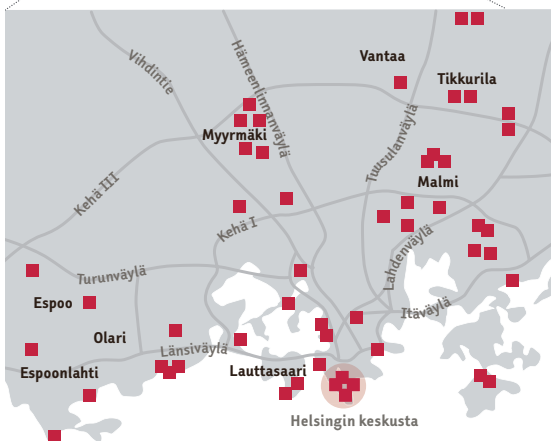
Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä vastaa toimintaympäristön luomii haasteisiin kasvattamalla pitkäjänteisesti vähittäiskaupan osaamista ja panostamalla kohteiden kehittämiseen yhdessä vuokralaisten kanssa. Kohteita kehitetään edelleen Cityconin strategian mukaisesti. Toiminnan painopistettä suunnataan suurimpiin kaupunkeihin, vähittäiskauppaa palveleviin tiloihin ja yhä suurempiin yksiköihin. Lisäksi liiketoimintaryhmä jatkaa kunnossapidon ja kauppapaikkojen kehittämistä. Tavoitteena on myös edistää kehityshankkeita voimakkaasti yhdessä Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa.

### Marketit ja myymälät -ryhmän viisi suurinta asiakasta

Nimi	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko yhteensä (sisältää eri ketjuja kuten K-Supermarket, K-Market ja K-Pikkolo)	74,6
S-Ryhmä	3,1
Nordea Bank	2,8
Huoneistokeskus	0,8
Tradeka	0,6
5 suurinta yhteensä	82,0
Muut	18,0
Kaikki yhteensä	100,0

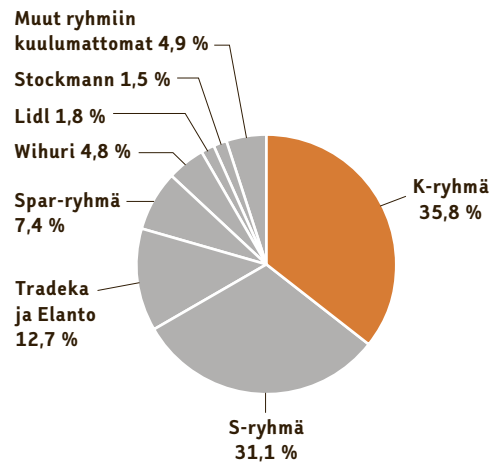


**Marketit ja myymälät, pääkaupunkiseutu**



*"Hyvä kauppapaikka on myös  
jatkossa olennaisin tekijä  
markkinaosuuksista  
taisteltaessa."*

**Päivittäistavarakaupan  
myynti Suomessa <sup>1</sup>**



1) Tiedot vuodelta 2003.  
Lähde: A.C.Nielsen Finland Oy  
ja Päivittäistavarakauppa ry

**Marketit ja myymälät -ryhmän 15 suurinta kohdetta**

Kohde	Sijainti	Päivittäis- tavaramyynni Me <sup>1</sup>	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Cityconin omistusosuus osakkeista, %
Porin Asema-Aukio / Citymarket	Pori	16,6	18 881	100,0
Sinikalliontie 1 / Mankkaan Supermarket	Espoo	26,0	15 624	100,0
Talvikkitie 7-9 / Tikkurilan Anttila	Vantaa	6,7	11 200	100,0
Kuopion Kauppakatu 41 / Anttila	Kuopio	14,0	11 122	100,0
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 / Citymarket	Savonlinna	18,6	11 071	100,0
Lahden Kauppakatu 13 / Citymarket	Lahti	14,3	8 577	100,0
Varkauden K-Kauppakeskus / Citymarket	Varkaus	13,5	8 145	100,0
Runeberginkatu 33 / Citymarket	Porvoo	20,6	6 255	100,0
Porin Isolinnankatu 18 / Anttila	Pori	5,8	5 240	100,0
Valkeakosken Apiankatu 6 / Apiantori Supermarket	Valkeakoski	10,6	4 006	100,0
Vaakalintu / Riihimäen Foorumi	Riihimäki	7,7	6 608	95,8
Anttila	Salo	2)	9 920	88,5
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	13,6	5 000	66,7
Länsi-keskus	Espoo	2)	8 535	41,4
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	22,4	4 332	34,0

1) Tiedot vuodelta 2003, Lähde: Entrcon Oy 2) Tietoja ei saatavissa

# KEHITTÄMISTÄ ja uusia kauppapaikkoja

## Kaupan tilakysyntä kasvaa edelleen

› Kaupan tilakysyntä kasvaa edelleen kehittyvillä markkina-alueilla. Samalla kaupan yritysten tehokkuusvaatimukset lisääntyvät ja kohteiden sijainnilla on entistä suurempi merkitys. Uusia liiketiloja tarvitaan vastaamaan uusien kotimaisten ja ulkomaisten kauppaketjujen tilakysyntään. Kun kuluttajien vaatimustaso nousee ja kauppapaikkojen välinen kilpailu kiristyy, myös kauppapaikkojen uudistamistarpeet kasvavat.

Cityconin strategiana on vahvistaa asemaansa Suomen johtavana liiketilojen tarjoajana. Kiinteistökehitys-ryhmän tehtävänä on osaltaan turvata strategian toteutuminen kehittämällä ja laajentamalla Cityconin nykyisiä kauppapaikkoja yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Liiketoimintaryhmä vastaa myös uusien kauppapaikkojen rakennuttamisesta eli maanhankinnasta, kaupallisen ja toiminnallisen suunnittelun ohjauksesta ja kehityksestä, kuten kaavoitusneuvotte- luista, viranomaisyhteyksistä, ja hankkeiden hallinnoinnista. Lisäksi ryhmä hoitaa tilojen markkinoinnin ja vuokrauksen uusissa kauppapaikoissa.

Kiinteistökehitys-ryhmän vahvuuksia ovat liikepaikkojen kehittämisen hallinta ja kaupan liiketoimintakonseptien tuntemus. Kehittämisen lähtökohtana on tiivis yhteistyö kauppapaikkojen tulevien vuokralaisten kanssa sekä näkemys tulevaisuuden kauppapaikkojen sijainnista. Menestyksen edellytyksenä on kuluttajien ostomotiivien sekä kulutustottumusten ja -tarpeiden tunteminen ja hyödyntäminen.

› Kiinteistökehitys-ryhmä osallistui yhdessä Cityconin muiden liiketoimintaryhmien kanssa runsaaseen kymmeneen kauppapaikan kehityshankkeeseen vuonna 2004.

Ryhmän tehtävänä on kohteiden kehityspotentiaalin tunnistaminen, liike- idean määrittäminen sekä kaupallisen mitoitus- ja sisältösuunnittelun ohjaus.

## Lukuisia kehityshankkeita yhteistyössä muiden liike- toimintaryhmien kanssa

## › Esimerkkejä Citycon-kohteista



ma  
XX

### › MAXX - OSTOSPUISTO

MAXX-ostospuisto on uusi kauppapaik- kakonsepti. Tampereen Lahdesjärvelle rakennettava MAXX on ensimmäinen markkinointivaiheeseen edennyt kohde. Keskukseen suunnittelusta ja markkinoin- nista vastaa Cityconin ja Skanska Oy:n yhteinen markkinointiyhtiö Retail Park Oy.

Ryhmä vastaa kaavoitusneuvotteluista, arkkitehdin ja muiden suunnittelijoiden ohjauksesta ja valmisteleo investointipäätöksiä sekä koordinoi kehitystehtäviä Cityconin muiden liiketoimintaryhmien kanssa.

Ryhmä valmisteli kolmea kokonaan uutta kauppapaikkahanketta Tampereen ja Vantaan markkina-alueilla. Cityconin suorittamien markkinatutkimusten mukaan hankkeet sijoittuvat erinomaisesti markkina-alueilleen ja niiden tarjoamille uusille tiloille on kysyntää suunnitellun toteutusaikataulun puitteissa. Citycon arvioi, että ensimmäiset investointipäätökset voidaan tehdä vuonna 2005.

› Cityconin tavoitteena on luoda yhdessä kumppaneidensa kanssa Retail Park -liikekeskushankkeista selkeästi markkinoilla erottuva MAXX-ostospuisto -brändi.

MAXX-ostospuistot ovat Suomen suurimpiin kaupunkiin suunniteltuja, uudentyypisiä kauppapaikkoja. Ne suunnitellaan tilaa vaativille kaupan suuryksiköille, kuten kodin elektroniikka-, huonekalu-, sisustus-, sekä rauta- ja urheiluvälinekaupoille. Lisäksi keskuksiin sijoittuu palveluyrityksiä, tehtaiden poistomymälöitä, päivittäistavarakauppoja sekä ravintola-, kahvila- ja huoltamopalveluita. Tavoitteena on, että MAXX-ostospuisto muodostaa alueensa suurimman kodin ja vapaa-ajan erikoiskaupan keskittymän. Kuluttajia keskuksiin houkuttelevat viihtyisä ympäristö, edulliset hinnat, runsaat valikoimat ja tapahtumatarjonta.

MAXX-ostospuistoista muodostuvan ketjun kilpailuetuja ovat sijainti, koko, ainutlaatuinen konsepti ja kustannustehokkuus. Ostospuistot ja niiden pysäköintialueet rakennetaan yhteen tasoon, ilman lämpimiä sisäkauppakäytäviä, mikä alentaa investointikustannuksia ja luo kilpailukyisen vuokratason. Muita etuja vuokralaisille ovat vakaa omistus, tehokas yhteismarkkinointi sekä kehittynyt elinkaariajattelu.

Vuonna 2004 käynnistyi Tampereen Lahdesjärven MAXX-ostospuiston markkinointi. Ostospuiston suunniteltu pinta-ala on 65 000 m<sup>2</sup> ja tavoiteaikataulun mukaan ostospuisto avataan vuonna 2007.

› Kilpailun kiristyminen markkinoilla edellyttää aktiivista kauppapaikkojen kehittämistä. Cityconin kehityskohteet sijoittuvat poikkeuksetta markkina-alueille, joiden väestön ja ostovoiman ennustetaan kasvavan.

Ryhmän tavoitteena on vuonna 2005 edistää hankkeita rakennusvaiheeseen. Tämä tavoite saavutetaan jatkamalla tiivistä yhteistyötä asiakkaiden, kaupunkien viranomaisten ja alan johtavien yhteistyökumppaneiden kanssa sekä panostamalla riittävästi resursseja kiinteistökehitystoimintaan.

Kehitystoiminnan haasteita ovat kauppapaikkojen välisen kilpailun kiristyminen ja pitkät hankekehitysajat. Ryhmä vastaa näihin haasteisiin muun muassa tehokkaalla hankeohjauksella sekä kehittämällä kauppapaikkoja tiiviissä yhteistyössä muiden liiketoimintaryhmien ja asiakkaidensa kanssa.

Citycon panostaa kohteidensa kehittämiseen entistä enemmän resursseja tulevaisuudessa. Lähivuosina kehitystyö kohdistuu etenkin olemassa olevien kohteiden kaupalliseen ja tekniseen kehittämiseen. Uusien kohteiden rakentamista lisätään merkittävästi.

## Ostospuistot tulevaisuuden kauppapaikkoja

## Tulevaisuudennäkymät

***"Kilpailun kiristyminen edellyttää aktiivista kauppapaikkojen kehittämistä."***

# MOTIVOITUNUT asiantuntijaorganisaatio

## Vahvuutena toimialan parhaat asiantuntijat

> Cityconin organisaatio koostuu kolmesta kiinteistötyyppien ja asiakastarpeiden mukaan jaetusta liiketoimintaryhmästä sekä taloushallinnon ja hallinnon yksiköistä. Liiketoimintaryhmiä ovat kauppakeskukset, marketit ja myymälät sekä kiinteistökehitys.

Citycon rakennuttaa, omistaa, vuokraa, johtaa ja kehittää liiketiloja. Kiinteistöjen huolto, isännöinti ja hallinto ovat ulkoistettu alan parhaille osaajille.

Citycon-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2004 lopussa 45 henkilöä. Henkilöstömäärä lisääntyi 11 henkilöllä vuodesta 2003. Työntekijöistä 27 on naisia ja 18 miehiä. Kaikki työntekijät ovat vakituisessa työsuhteessa.

> Citycon on asiantuntijaorganisaatio, jonka henkilöstöllä on pitkä ja laaja kiinteistöalan kokemus ja koulutus. Henkilöstön asiantuntijakokemusta ja -osaamista vaaditaan menestyksekkäässä kiinteistöjohtamisessa, kiinteistöjen kehittämisessä, arvon määrittämisessä, vähittäiskaupassa sekä vuokra- ja kiinteistömarkkinoiden tuntemuksessa.

Cityconin tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimialoja tarjoamalla alan parasta asiantuntemusta. Yhtiön voimavara ja yksi merkittävimmistä vahvuuksista on toimialan parhaat asiantuntijat ja heidän pitkäaikainen työkokemuksensa.

Tavoitteiden toteutuminen ja koulutustarpeet käydään vuosittain läpi kehityskeskusteluissa. Henkilöstön kansainvälisten valmiuksien vahvistaminen on yksi tulevaisuuden haasteista. Ulkopuolisen koulutuksen lisäksi pyritään lisäämään sisäistä tiedonvaihtoa. Erytisosaamista lisätään koulutuksella sekä rekrytoimalla uusia osaajia.

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

### > Kauppakeskus > TIKKURI, VANTAA



Cityconin tavoitteena on kohteiden laadun, asiakastytyväisyyden ja kaupallisten edellytysten parantaminen. Vuokralaisille tämä tarkoittaa toimivia tiloja ja kasvavia asiakasvirtoja ja Cityconille tuottojen kasvua ja kohteiden arvonnousua.

Cityconin markkinointipäällikkö Maaret Weide, kauppakeskusjohtaja Olli Lehtoaro ja kiinteistö-päällikkö Mika Lehtonen keskustelevat Seston myymäläpäällikön Juha Kirjoson kanssa.



## Tavoitteellisuutta ja palkitsemista

Citycon ylläpitää ja kehittää henkilöstönsä työkykyä ja hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla, esimerkiksi ergonomiaselvityksillä. Työsuojelusta huolehtii erillinen työsuojelutoimikunta. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikuntaharrastuksia.

Henkilöstötapahtumia ovat esimerkiksi kaksi kertaa vuodessa järjestettävä Citycon-päivä, joka sisältää koulutusta ja katsauksia alan ajankohtaisiin asioihin sekä kerran vuodessa järjestettävä ulkoilupäivä.

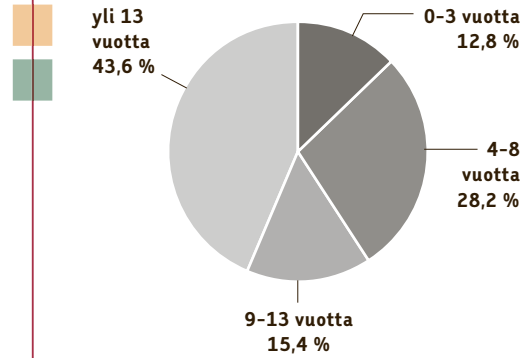
Henkilöstön hyvinvointia seurataan säännöllisesti toteutettavalla ilmapiiritutkimuksella, joka toteutettiin vuonna 2004 kolmannen kerran. Tulokset raportoidaan ja niistä keskustellaan sekä koko yhtiön tasolla että eri liiketoiminta-alueittain tai osastoittain.

Henkilöstön työmotivaatio ja -tyytyväisyys ovat korkealla tasolla kuten edellisenäkin vuonna. Vuoden 2004 ilmapiiri-kartoituksessa saavutettiin edellisvuosia paremmat tulokset lähes kaikilla osa-alueilla.

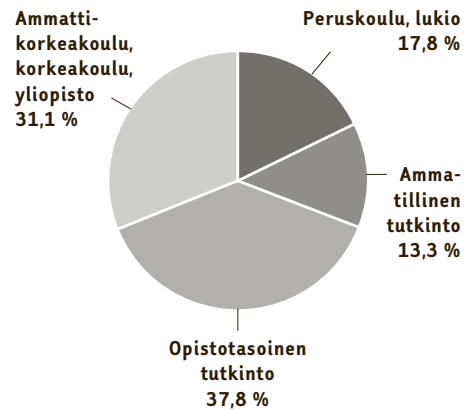
Koko henkilöstöä koskevat palkitsemiskriteerit perustuvat yhtiö- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Kannustinpalkkio on enintään 1-3 kuukauden palkka. Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiojärjestelmän lisäksi Cityconissa on käytössä koko henkilöstön kattava optio-ohjelma, jonka tavoitteena on kannustaa ja sitouttaa henkilöstöä pitkäjänteiseen toimintaan yhtiön markkina-arvon kasvattamiseksi.

Citycon ylläpitää ja kehittää henkilöstönsä työkykyä ja hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla, esimerkiksi

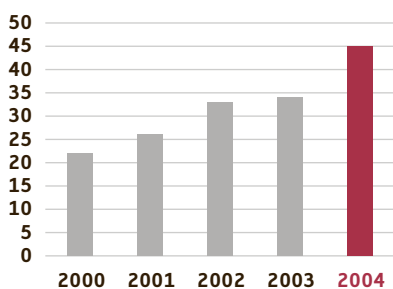
## Henkilöstön työkokemus kiinteistöalalla



## Henkilöstön koulutus



## Henkilöstön määrän kehitys



## Cityconin organisaatio

Citycon Oyj

Yhteistyökumppaneiden hoitamat toiminnot ovat

- Tekninen ja hallinnollinen isännöinti
- Tytäryhtiöiden taloushallinto
- Kohteiden ylläpito

Cityconin henkilöstön vastuulla on

- Kiinteistöomaisuuden strateginen johtaminen
- Kohteiden kehittäminen
- Kohteiden ostaminen ja myyminen
- Vuokraus
- Kiinteistöyhtiöiden johtaminen

# TULOSKEHITYS 2004

## Tuloskehitys vuonna 2004

> Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Yhtiön liikevaihto vuonna 2004 oli 88,6 miljoonaa euroa (78,1 milj. euroa). Liikevaihto ilman vuoden 2003 lopussa ja vuoden 2004 aikana tehtyjä kauppakeskushankintoja oli 78,1 miljoonaa euroa (77,4 milj. euroa).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 56,5 prosenttia (50,2 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 43,5 prosenttia (49,8 %). Nettovuokratuotot olivat 62,1 miljoonaa euroa (54,7 milj. euroa). Kauppakeskusten nettotuottoaste oli 8,2 prosenttia (8,1 %) ja markettien ja myymälöiden 9,0 prosenttia (8,9 %).

Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 84,0 prosenttia Cityconin liiketoiminnan nettotuotoista. Nettotuotoista noin 46,0 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 36,0 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18 prosenttia muun Suomen kohteista. Muut tuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa ja sisälsivät pääasiassa kiinteistöveropalautuksia aiemmilta vuosilta.

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

Tilikauden liikevoitto oli 50,3 miljoonaa euroa (43,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui pääosin Cityconin vuoden 2003 lopulla ja vuoden 2004 ensimmäisellä vuosineljänneksellä tekemistä kauppakeskushankinnoista sekä Kauppakeskus Isokarhun laajennuksen tuotoista. Nettorahoituskulut kasvoivat 1,9 miljoonaa euroa, 26,1 miljoonaan euroon. Tilikauden tulos oli 17,4 miljoonaa euroa (14,3 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoja yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (myyntitappioita 0,5 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 6,2 prosenttia (5,8 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 8,4 prosenttia (7,1 %). Kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, oman pääoman tuotto oli 5,7 prosenttia (4,9 %). Osakekohtainen tulos oli 0,17 euroa/osake (0,14 euroa/osake). Oma pääoma osaketta kohden oli 2,04 euroa (2,01 euroa).

## > Esimerkkejä Citycon-kohteista

### > Kauppakeskus > TRIO, LAHTI



<b>Rakentamisvuosi</b>	1977/1992
<b>Koko keskuksen pinta-ala, m<sup>2</sup></b>	58 000
<b>Autopaikat</b>	1 000
<b>joista katetuissa tiloissa</b>	1 000
<b>Yritysten lukumäärä</b>	145
<b>Ankkuriyrityksiä</b>	Hennes&Mauritz, Intersport, McDonald's, River Sport, Tarjoustalo, Kekäle,Tiimari, Top Sport
<b>Kävijämäärä, miljoonaa</b>	9,2
<b>Myynti, milj. euroa</b>	82,2

## Tase ja investoinnit

Citycon omisti vuoden 2004 lopussa 146 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 732,1 miljoonaa euroa (721,8 milj. euroa). Kauppakeskusten kirjanpitoarvo oli 432,3 miljoonaa euroa (417,9 milj. euroa) ja markettien ja myymälöiden kirjanpitoarvo oli 299,9 miljoonaa euroa (303,9 milj. euroa). Ulkopuolisen arvioijan vuoden 2004 lopussa ilmoittama kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 738,7 miljoonaa euroa (726,5 milj. euroa). Arviointilausunto on tilinpäätöslitteessä sivuilla 32-33.

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2004 yhteensä 18,8 miljoonaa euroa (84,2 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 8,3 miljoonaa euroa. Cityconin tilikaudella myytyjen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo oli 0,7 miljoonaa euroa ja myyntivoitto 0,1 miljoonaa euroa.

Vuoden merkittävin kiinteistöinhankinta oli Seinäjoen Torikeskus, joka on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista. Torikeskuksen liiketilat omistavat kiinteistöyhtiöt siirtyivät Cityconin omistukseen 1.3.2004 ja 30.12.2004 tehdyillä kaupoilla yhteensä 8,3 miljoonan euron kauppahintaan. Muita merkittäviä investointeja olivat Porissa sijaitsevan kauppakeskus IsoKarhun laajennus sekä kauppakeskus Jyväskeskuksen kaupallinen kehittäminen. Molemmat hankkeet valmistuivat vuonna 2004.

Taseen loppusumma oli 840,4 miljoonaa euroa (835,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 8,6 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa).

Cityconin osakepääoma nousi syyskuussa 13,5 miljoonalla eurola, kun yhtiö toteutti 10 miljoonan kappaleen, 1,35 euron nimellisarvoisen uuden osakkeen suunnatun osakeannin kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille. Lisäksi Cityconin vuoden 1999 optio-oikeuksien perusteella merkittiin loka-joulukuussa 2004 yhteensä 355 500 kappaletta Cityconin osakkeita, mikä nosti Cityconin osakepääoman 156,8 miljoonaan euroon (142,8 milj. euroa).

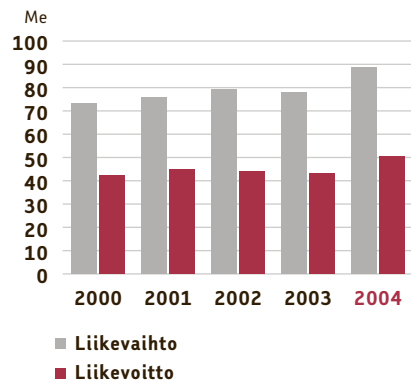
Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 438,4 miljoonaa euroa (457,5 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma pieneni 21,0 miljoonaa euroa ja oli 491,3 miljoonaa euroa (512,3 milj. euroa), kun pääomalaina 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli sisällytetty korolliseen vieraaseen pääomaan. Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 31,1 (29,2) miljoonaa euroa.

## Lainojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen, Me

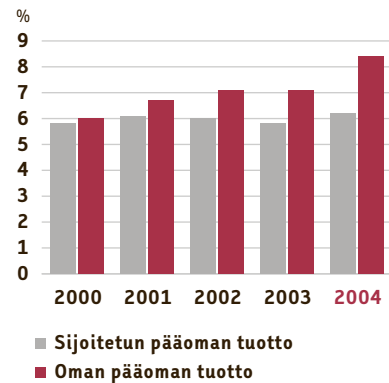
>

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Lainojen erääntyminen, Me	15,3	24,8	14,0	82,0	355,2	
%-osuus	3,1	5,0	2,8	16,7	72,4	
Koronvaihtosopimusten erääntyminen, Me	2,9	2,9	81,1	52,9	116,8	83,0
%-osuus	0,9	0,9	23,8	15,6	34,4	24,4

## Liikevaihto ja liikevoitto



## Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto



## Rahoitus

> Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Pääosa Cityconin lainoista järjesteltiin uudelleen marraskuussa 2004. Citycon allekirjoitti 450 miljoonan euron vakuudettoman syndikoidun luoton, joka jakautuu 350 miljoonan euron määräaikaiseen lainaan ja 100 miljoonan euron luottolimiittiin. Järjestelyn laina-aika oli 4,5 vuotta. Lainajärjestelyn tarkoituksena oli Cityconin rahoituspohjan laajentaminen, rahoituskustannusten alentaminen ja tulevien investointien rahoituksen turvaaminen. Järjestelyllä rahoitettiin uudelleen yhtiön aiempi 435 miljoonan euron vakuudellinen syndikoitu luotto ja 10 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea, koordinaattorina, SEB Merchant Banking, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ja Eurohypo AG. Muut järjestelyyn osallistuneet pankit olivat Danske Bank, OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, Swedbank ja Aktia Säästöpankki Oyj.

Vuonna 2004 korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 5,2 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,0 vuotta (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,6 vuotta (4,0 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 47,6 prosenttia (44,9 %) ja 39,4 prosenttia (36,7 %), kun pääomalaina ei ole sisällytetty omaan pääomaan.

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2 (2,1). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 146,8 prosenttia (163,2 %). Vuoden 2004 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 86,0 prosenttia (87,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,1 prosenttia (69,0 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 339,4 miljoonaa euroa (302,2 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2004 oli -18,5 miljoonaa euroa (-11,4 milj. euroa).

### Cityconin potentiaaliset kehityshankkeet

Kohde	Paikka-kunta	Projektin kuvaus	Projektialue, m <sup>2</sup>	Kohteen pinta-ala laajennuksen jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu kokonaisinvestointi, milj. euroa*	Valmistumisvuosi, tavoite
<b>Kauppakeskukset</b>						
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	Uudistaminen ja laajennus	25 000	32 000	60	2008
Koskikeskus	Tampere	Uudistaminen ja laajennus	20 000	45 000	50	2010
Myyrmanni	Vantaa	Laajennus	15 000	55 000	40	2009
Trio	Lahti	Uudistaminen ja laajennus	avoin	50 000	avoin	2008
Espoontori	Espoo	Laajennus ja uudistaminen	avoin	avoin	avoin	2008
Tikkuri	Vantaa	Uudistaminen	avoin	10 600	2	2007
Heikintori	Espoo	Uudistaminen ja laajennus	20 000	20 000	40	2009
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Uudistaminen ja laajennus	avoin	avoin	avoin	2009
<b>Marketit ja myymälät</b>						
Hervannan Liikekeskus	Tampere	Uudistaminen ja laajennus	13 000	15 500	20	2007
Kuopion Anttila	Kuopio	Uudistaminen ja laajennus	15 000	15 000	30	2008
Hakunilan Ostoskeskus	Vantaa	Uudistaminen	avoin	avoin	avoin	2008
Martinlaakson Ostoskeskus	Vantaa	Uudistaminen ja laajennus	6 000	6 000	10	2007
<b>Muut</b>						
MAXX	Tampere	Uudishanke	60 000	60 000	70	2007 <sup>1</sup>

Taulukossa esitetyt kehitysuunnitelmat ovat alustavia ja kooltaan sellaisia, että ne vaativat Cityconin hallituksen päätöksen.

Kehityshankkeiden eteneminen vatii myös useita viranomais- ja yhteistyökumppanien päätöksiä.

Citycon tiedottaa merkittävistä kehityshankkeisiin liittyvistä päätöksistä erikseen.

\*) Investoinnit maa-alueisiin ja rakentamiseen (ei sisällä mahdollisia akvisitioita)

1) Vaiheittain, alkaen

**"Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä."**

**Riskit ja riskienhallinta**

➤ Cityconin liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä. Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena

on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositioista tulee vähintään 50 prosenttia ja enintään 100 prosenttia olla suojattuna. Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korkooption sopimuksia. Citycon käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

Cityconin vuoden 2004 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 0,8 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,8 miljoonaa euroa vuodessa. Cityconilla ei ole valuuttariskiä.

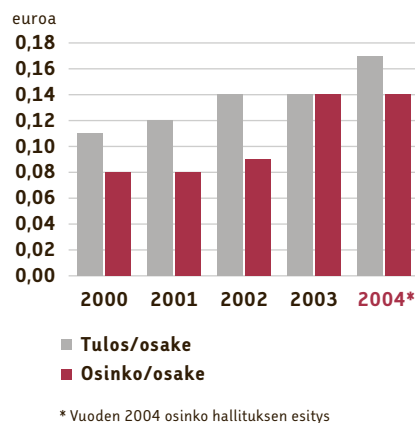
Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskien hallintaan liittyen Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

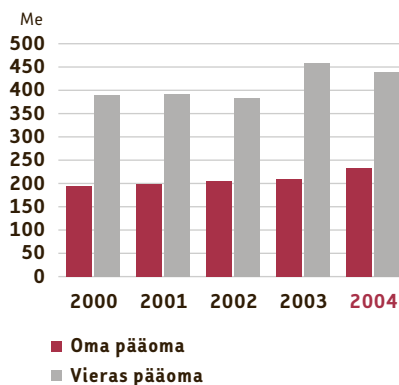
**Citycon ja IFRS**

➤ Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään. Lisätietoja IFRS-tilinpäätösstandardeihin siirtymisen vaikutuksista, Cityconin kannalta merkittävimmistä laatuominaisuuksista ja alustavat vertailulaskelmat löytyvät tämän vuosikertomuksen IFRS-liitteestä sivuilta 36-43.

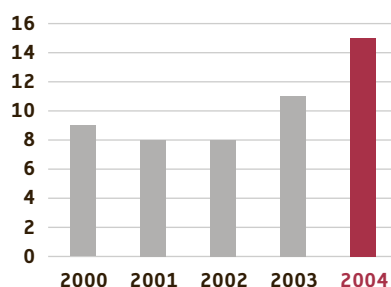
**Tulos/osake ja osinko/osake**



**Oma ja vieras pääoma**



**P/E-luku**



# CITYCONIN hallinnointiperiaatteet

## Cityconin hallintointi- periaatteet

### Yhtiökokous

### Hallitus

› Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä joulukuussa 2003 Helsingin pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliiton julkaisemaa suositusta pörssiyhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Suosituksista täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekoelementtien työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa 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 muun muassa julkaisemalla materiaalin kotisivuillaan sekä toimittamalla pyydettyä tietoa osakkeenomistajalle postitse. Yhtiökokoukset pyritään järjestämään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Cityconin toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat kokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaolleen ole painavia syitä.

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.

› Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitsee hallituksen jäsenet vuodeksi kerrallaan. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Cityconin hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Cityconin ylimääräinen yhtiökokous elokuussa 2004 nosti hallituksen lukumäärän yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan.

Cityconin yhtiökokous 15.3.2004 päätti valita hallituksen jäseniksi edellisen hallituksen jäsenistä Stig-Erik Bergströmin ja Carl G. Nordmanin sekä uusiksi hallituksen jäseniksi Amir Galin, Timo Kankurin, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen ja Claes Ottossonin. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäki.

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 10.8.2004 päätti hallituksen nimitysvaaliokunnan ehdotuksen mukaisesti kasvattaa hallituksen jäsenmäärää yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin toimitusjohtaja Dori Segal.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen kahdeksan jäsentä ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Stig-Erik Bergström, Tuomo Lähdesmäki, Timo Kankuri, Raimo Korpinen ja Carl Nordman ovat riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, joista kumpikaan ei voi olla yhtiön toimitusjohtaja. Vuonna 2004 hallituksen puheenjohtajana toimi Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Vuonna 2004 Cityconin hallitus kokoontui 18 kertaa, joista 5 oli puhelin-kokouksia. Osallistumisprosentti oli 96 prosenttia. Hallituksen apuna toimii 4 valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, nimitys-, palkitsemis- ja investointivaliokunnat.

➤ 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 sekä valmistele ja esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

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

Cityconin hallitus arvioi vuosittain tammikuun aikana toimintaansa ja työskentelytapojaan sisäisen itsearvioinnin kautta.

➤ Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa 4 valiokuntaa, jotka valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita. Valiokunnassa työskentelevät hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekokoelinten työjärjestyksessä.

➤ Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään 3 yhtiön hallituksen valitsemaa jäsentä. Tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Lisäksi 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 riittävyttä, käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmia ja raportteja, valmistella tilintarkastajan valintapäätöstä sekä tarvittaessa käsitellä muita yhtiön talouden tai rahoituksen erityiskysymyksiä. Tarkastusvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa, vähintään kuitenkin 2 kertaa vuodessa. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle tarkastusvaliokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Stig-Erik Bergström, Raimo Korpinen ja Claes Ottosson. Vuonna 2004 valiokunta kokoontui yhden kerran. 7.2.2005 pitämässään kokouksessa tarkastusvaliokunta käsiteli vuoden 2004 tilinpäätökseen sekä yhtiön tilintarkastukseen ja sisäiseen tarkastukseen liittyviä asioita.

➤ Nimitysvaliokuntaan kuuluu 3 hallituksen valitsemaa jäsentä. Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa koskevaa yhtiökokoukselle tehtävää ehdotusta ja hallituksen jäsenten palkitsemisasiota sekä etsiä

## Hallituksen työskentely

## Hallituksen valiokunnat

### Tarkastusvaliokunta

### Nimitysvaliokunta



## > Hallinnointiperiaatteet

### **Palkitsemisvaliokunta**

hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Nimitysvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Stig-Erik Bergström, Amir Gal ja Timo Kankuri. Vuonna 2004 valiokunta kokoontui 2 kertaa.

> Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu 3 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, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Stig-Erik Bergström, Tuomo Lähdesmäki ja Carl Nordman. Vuonna 2004 valiokunta kokoontui 2 kertaa.

### **Investointivaliokunta**

> Investointivaliokuntaan kuuluu 3 hallituksen valitsemaa jäsentä. Valiokunnan tehtävänä on valvoa investointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja. Valiokunta valmistelee kaikki hallituksen käsittelemään tulevat investointiesitykset. Lisäksi valiokunta seuraa investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa. Valiokunta kokoontuu puheenjohtajan tai toimitusjohtajan kutsusta tarvittaessa, vähintään 2 kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Stig-Erik Bergström, Tuomo Lähdesmäki ja Dori Segal. Vuonna 2004 valiokunta kokoontui yhden kerran. Valiokunta perustettiin vuoden 2004 marraskuussa.

### **Toimitusjohtaja**

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

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

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa hallituksen hyväksymässä toimitusohjelmassa. Toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja muita palkkaan liittyviä etuisuuksia 191 457 euroa vuonna 2004. Toimitusjohtajalla on yhteensä 1 500 000 kappaletta vuoden 1999 optio-ohjelman mukaista optiota, jotka on luovutettu vuonna 2002. Lisäksi vuonna 2004 toimitusjohtajalle on luovu-

tettu 150 000 vuoden 2004 optio-ohjelmaan liittyvää A-optiota. Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos sopimus irtisanoitetaan yrityksen puolesta muusta kuin toimitusjohtajasta johduttavasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

► Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2004 johtoryhmään kuului 6 jäsentä. Vuoden 2005 alusta johtoryhmän jäsenmäärä on 7.

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.

► Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös toimitusjohtajan esityksestä 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.

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosikorvaus suuruudeltaan 26 000 euroa, varapuheenjohtajalle 16 000 euroa ja jäsenille 13 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että puheenjohtajan kokouspalkkio on 420 euroa/kokous ja jäsenen 350 euroa/kokous.

Vuonna 2004 Cityconin hallituksen jäsenille maksettiin yhteensä 158 269 euroa palkkioita, joista hallituksen jäsenet käyttivät 107 000 euroa eli 67,6 prosenttia vähennettynä lainmukaisella ennakonpidätyksellä yhtiön osakkeiden hankintaan.

Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaiseen palkitsemisjärjestelmään. Valiokuntien jäsenet saavat osallistumisestaan kokouspalkkion.

## Johtoryhmä

## Palkat ja palkkiot

	Stig-Erik Bergström	Tuomo Lähdesmäki	Amir Gal	Timo Kankuri	Raimo Korpinen	Carl G. Nordman	Claes Ottosson	Dori Segal
Vuosipalkkio	26 000	16 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	7 729
Kokouspalkkio*	9 170	4 900	5 250	4 900	5 320	6 300	4 200	3 500
Yhteensä	35 170	20 900	18 250	17 900	18 320	19 300	17 200	11 229

\* Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen kokoukset että valiokuntien kokoukset.

## > Hallinnointiperiaatteet

### Sisäpiiri

> Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiri-ohje, joka on laadittu täydennykseksi arvopaperimarkkinalakiin ja Rahoitustarkastuksen sekä Helsingin Pörssin sisäpiiriä koskeviin ohjeisiin. Yhtiössä noudatetaan Helsingin Pörssin ja Rahoitustarkastuksen sisäpiiriä koskevia ohjeita aina vähimmäisvaatimuksina. Asemansa pohjalta lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja tilintarkastajat sekä yhteisö tai säätiö, jossa edellä mainituilla henkilöillä yksin tai yhdessä perheenjäsentensä tai toisen edellä mainitun henkilön tai tämän perheenjäsenen kanssa on määräysvalta.

Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä Cityconissa ovat johtoryhmän jäsenet ja sihteeri, controller, lakiasiaintoimittaja, kauppakeskusjohtajat, sijoittajasuhdepäällikkö, laskenta-asiantuntijat, pääkirjanpitäjä, hankekehityspäällikkö sekä näiden sihteerit. Yhteensä määrättyjen sisäpiiriläisten määrä oli 31.12.2004 Cityconissa 16.

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 tapauskohtaisesti pysyvien sisäpiiriläisten kauppaa.

Cityconin sisäpiiriläisten kaupankäyntiä koskevaa ohjesääntöä muutettiin 1.12.2004 lähtien siten, että Yhtiön pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuosikatsauksen julkistamista. Aikaisemmin kaupankäynti oli sallittu vain 14 päivän ajan Yhtiön taloudellisten tietojen julkaisemisen jälkeen.

Sisäpiiriläinen on velvollinen pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnittelemansa arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Sisäpiirivastaava kirjaa yhteydenotot.

### 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 organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on kirjallisesti määritelty selkeästi ja kattavasti.

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. Sikäli kuin sisäinen tarkastus ulkoistetaan, sisäisen tarkastuksen suorittajina tulee olla tilintarkastusyhteisön muut tilintarkastajat, kuin yhtiön varsinaista tilintarkastusta suorittavat henkilöt. Tilintarkastajat raportoivat sisäisestä tarkastuksesta hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2004 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle.

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

➤ 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.

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT Ari Ahdin ja KHT Jaakko Nymanin sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n.

Vuonna 2004 Citycon maksoi tilintarkastajille palkkioita 85 282 euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin (IFRS = International Financial Reporting Standards), kiinteistökauppiihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 24 295 eurolla.

➤ 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 osa-alueelle on nimetty vastuullinen johtoryhmän jäsen, jonka tulee omassa toimessaan erityisesti seurata kyseisen riskialueen tilannetta yhtiössä.

➤ Cityconin viestinnän tehtävä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

## Tilintarkastajat

## Riskien hallinta

## Tiedottaminen

## > Hallinnointiperiaatteet | Hallitus



Ylärivissä vasemmalta oikealle:  
Carl G. Nordman, Timo Kankuri,  
Amir Gal ja Raimo Korpinen.  
Alarivissä vasemmalta oikealle:  
Dori Segal, Claes Ottosson,  
Stig-Erik Bergström ja  
Tuomo Lähdesmäki.

Hallituksen puheenjohtaja

**Stig-Erik Bergström**, s. 1941

Kauppatieteiden tohtori

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2000 ja  
puheenjohtaja vuodesta 2002

Merkittävä työura:

· Stockmann Oyj Abp, varatoimitusjohtaja  
1988-2002

· Midland Montagu Osakepankki,  
toimitusjohtaja 1986-1988

· Rauma-Repola Oy, varatoimitusjohtaja  
1984-1986

Hallituksen varapuheenjohtaja Svenska  
Handelsbanken, Suomen aluepankki

Hallituksen jäsen Norvestia Oyj:ssä, Neomarkka  
Oyj:ssä ja European Renaissance Fund Ltd:ssä  
Isossa-Britanniassa.

Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen  
Cityconin osakkeita: 29 307 kpl

Hallituksen varapuheenjohtaja

**Tuomo Lähdesmäki**, s. 1957

Diplomi-insinööri, MBA

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner  
vuodesta 2002

· Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001

· Leiras Oyj, toimitusjohtaja 1991-1997

Hallituksen puheenjohtaja Aspocomp Group Oyj:ssä,  
VTI Technologies Oyj:ssä ja Turun Yliopistosäätiössä

Hallituksen jäsen Amer Yhtymä Oyj:ssä, Eltel

Network Oyj:ssä ja Orion Oyj:ssä

Cityconin osakkeita: 27 967 kpl

Hallituksen jäsen

**Amir Gal**, s. 1971

PH.D. candidate, LL.B.; B.A. (Economics)

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Gazit Europe, Inc., Iso-Britannia,  
Executive Vice President vuodesta 2004

· Dewey Ballantine, Iso-Britannia,  
lakimies 2002-2004

· Leshem, Brandwein & Co., Israel,  
lakimies 1997-2001

Cityconin osakkeita: 3 918 kpl

Hallituksen jäsen

**Timo Kankuri**, s. 1954

Diplomi-insinööri

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Ilmarinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö,  
kiinteistösiirtosijoitusjohtaja vuodesta 1998

· Rettig Yhtymä Oy, kiinteistöpäällikkö 1994-1998

· Kansallis-Osake-Pankki, Kiinteistötoimi, kauppa ja  
vuokraus, kansainväliset kiinteistösiirtotukset, koti-

maisten kiinteistöjen realisoinnit ja ostot,  
asiantuntijalausunnat 1992-1994

Hallituksen jäsen RAKLI ry:ssä ja Aberdeen Property

Investors:ssa

Cityconin osakkeita: 2 411 kpl

Hallituksen jäsen

**Raimo Korpinen**, s. 1950

Varatuomari

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998

· Yrityspankki SKOP Oyj, yksikönjohtaja, konsernin

tytäryhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten

jäsenyyksiä 1994-1998

· USF Holdings, Inc., Yhdysvallat, Vice President,  
konsernin kiinteistörahastusyhtiöiden hallitusten

jäsenyyksiä 1991-1993

Hallituksen jäsen Kruunuasunnot Oyj:ssä ja

Edita Oyj:ssä

Hallitusammattilaiset ry:n jäsen

Cityconin osakkeita: 3 411 kpl

Hallituksen jäsen

**Carl G. Nordman**, s. 1939

Teollisuusneuvos

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 1999

Merkittävä työura:

· Oy Aga Ab, Toimitusjohtaja 1978-2000

Hallituksen jäsen ADR-Haarpää Oy:ssä ja

Machinery Oy:ssä

Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen

Cityconin osakkeita: 20 735 kpl

Hallituksen jäsen

**Claes Ottosson**, s. 1961

Sähköinsinööri

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· ICA Supermarket Hovås, Ruotsi, toimitusjohtaja  
vuodesta 1989

· ICA Gourmet, Ruotsi, tavaratalopäällikkö  
1985-1989

· Saga Sofiagatan, Ruotsi, tavaratalopäällikkö  
1980-1982

Puheenjohtaja ICA Supermarket, Ruotsi

vuodesta 2003

Cityconin osakkeita: 3 918 kpl

Hallituksen jäsen

**Dori Segal**, s. 1962

Hallituksen jäsen Cityconissa elokuusta 2004

Merkittävä työura:

· Gazit-Globe (1982) Ltd., Israel, toimitusjohtaja  
vuodesta 1993

· First Capital Realty Inc., Kanada, toimitusjohtaja  
vuodesta 2000

Cityconin osakkeita : -

## > Hallinnointiperiaatteet | 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, rakennuttajakonsultti 1984-1989  
· Oy Kaista & Sebbas Ab, rakennesuunnittelija 1980-1984  
Cityconin osakkeita: 100 000 kpl  
Optio-oikeuksia: 1 650 000 kpl



**Carl Slätis**, s. 1959

Liiketoimintaryhmän johtaja, Kiinteistökehitys  
Diplomi-insinööri, MBA, KJs  
Merkittävä työkokemus:  
· McDonald's Oy, liikepaikkapäällikkö, kehitysosasto 1996-2002  
· Posinet Oy, toimitilapäällikkö, 1994-1996  
· Suomen Osakaskiinteistöt Oy, toimitusjohtaja 1990-1994 ja sijoituspäällikkö 1989-1990  
Cityconin osakkeita: 2 000 kpl  
Optio-oikeuksia: 175 000 kpl



**Harri Holmström**, s. 1956

Kiinteistösijoitusjohtaja  
Diplomi-insinööri, AKA  
Merkittävä työkokemus:  
· SRV Viitosen Oy, johtaja, kansainvälinen markkinointi  
· Catella Property Consultants, Suomi, johtaja 1999-2002  
· Catella Property Consultant, Iso-Britannia, johtaja 1998-1999  
· Chesterton International Plc, Iso-Britannia, konsultti 1997-1998  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: -



**Pirkko Salminen** s. 1957

Talousjohtaja  
Kauppätieteiden maisteri  
Merkittävä työkokemus:  
· Stockmann Oyj Abp, rahoituspäällikkö 1995-2003  
· Ahlström Osakeyhtiö, rahoituspäällikkö 1992-1995  
· Polar-Yhtymä Oy, kassapäällikkö 1992  
· Tampella Oy, kassapäällikkö 1987-1992  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 225 000 kpl



**Kaisa Vuorio**, s. 1967

Liiketoimintaryhmän johtaja, Kauppakeskukset  
Diplomi-insinööri, AKA  
Merkittävä työkokemus:  
· Citycon Oyj, kauppakeskusjohtaja 2003, aluejohtaja, muu Suomi 2002-2002 ja liiketoimintajohtaja, marketit ja myymälät, 2000-2001  
· Catella Kiinteistökonsultointi Oy, asiakaspäällikkö ja kiinteistöanalytikko 1998-2000, arviointiasiantuntija 1994-1998, asiantuntijapalvelut 1993-1994  
Cityconin osakkeita: 1 000 kpl  
Optio-oikeuksia: 225 000 kpl



**Outi Raekivi**, s. 1968

Lakiasianjohtaja (äitiyslomalla 2.5.2005 asti)  
Oikeustieteen kandidaatti, KJs  
Merkittävä työkokemus:  
· Citycon Oyj, lakiasia- ja hallintopäällikkö 2002-2003  
· Rasi-Kiinteistöt Oy (Nordea-konserni), hallintojohtaja 2000-2002  
· Aleksia Oyj, hallintojohtaja 1999-2000  
· Merita Kiinteistöt Oy, apulaisjohtaja 1997-1998 ja lakimies 1995-1997  
· Sabinvest Oy (Suomen Yhdyspankki-konserni), lakimies 1991-1995  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 175 000 kpl



**Jyrki Karjalainen**, s. 1965

Liiketoimintaryhmän johtaja,  
Marketit ja myymälät  
Diplomi-insinööri  
Merkittävä työkokemus:  
· Citycon Oyj, tekninen johtaja, 2001-2002  
· Kiinteistö Oy Myyrmanni, kiinteistöpäällikkö 1994-2001  
· Oy Huber Ab, tuotekehitysinsinööri 1989-1994  
Cityconin osakkeita: -  
Optio-oikeuksia: 171 670 kpl

Vt. Lakiasianjohtajana toimii oikeust. kand., ekonomi Marja Hanski.



# CITYCON

Citycon Oyj  
Pohjoisesplanadi 35 AB  
00100 Helsinki  
puhelin (09) 680 36 70, faksi (09) 680 36 788  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)



LIIKEKIINTEISTÖJEN OSAAJA >



# CITYCON

A black and white photograph taken from a high angle, showing a woman with dark hair smiling broadly. She is surrounded by several large, dark-colored shopping bags, some of which she is holding. The floor is made of large, light-colored tiles.

Tilinpäätös ja IFRS-liite 2004



LIIKEKIINTEISTÖJEN OSAAJA >

# CITYCON

## Tilinpäätös 2004

### SISÄLLYSLUETTELO

- › *Hallituksen toimintakertomus... 4*
- › *Tuloslaskelma... 10*
- › *Tase... 11*
- › *Rahavirtalaskelma... 12*
- › *Tilinpäätöksen  
laadintaperiaatteet... 13*
- › *Tuloslaskelman liitetiedot... 14*
- › *Taseen liitetiedot... 15*
- › *Tunnusluvut... 21*
- › *Osakkeet ja osakkeenomistajat... 22*
- › *Tunnuslukujen  
laskentaperiaatteet... 26*
- › *Hallituksen voitonjakoehdotus  
ja tilintarkastuskertomus... 27*
- › *Kiinteistöluettelo... 28*
- › *Kiinteistöjen arviointilausunto... 32*
- › *IFRS-liite... 35*

### Toimintaympäristön kehitys

› Suomen vähittäiskaupan liiketilamarkkinat olivat edelleen suotuisat. Vuonna 2004 vähittäiskaupan myynnin arvo oli 4,3 prosenttia suurempi kuin vuonna 2003. Tavaratalokaupan myynnin arvo kasvoi 4,8 prosenttia ja päivittäistavara-kaupan 1,4 prosenttia edellisvuodesta. <sup>1)</sup>

Euroalueen korkotaso säilyi historiallisen alhaisena vuonna 2004. Talouden kehitys euroalueella ja etenkin Suomessa jatkui myönteisenä.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilojen vuokrauskysyntä jatkui hyvänä läpi vuoden ja vajaakäyttöasteet pysyivät edelleen alhaisina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli alle 2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja 1,1-4,5 prosenttia suurimmissa kaupungeissa, kuten Tampereella, Lahdessa ja Jyväskylässä. <sup>2)</sup>

Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösi-  
joitusmarkkinoita kohtaan kasvoi entisestään ja markkinoiden kansainvälistyminen jatkui. Etenkin liiketilat ja pääkaupunki-  
seutu alueena kiinnostavat sijoittajia. Vuonna 2004 lähes puolet Suomen toimitilakaupoista oli kansainvälisten sijoittajien tekemiä. <sup>2)</sup>

1) Lähde: Tilastokeskus

2) Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

### Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

› Citycon omisti tilikauden lopussa 146 kiinteistökohdetta (148), joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 732,1 miljoonaa euroa (721,8 milj. euroa) ja käypä arvo 738,7 miljoonaa euroa (726,5 milj. euroa). Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä.

Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 130 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 59,0 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta ja market- ja myymälä-  
kiinteistöt 41,0 prosenttia. Kiinteistöistä 46,6 prosenttia sijait-  
si tilikauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,7 prosenttia  
muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,7 prosenttia  
muualla Suomessa kirjanpitoarvolla mitattuna.

Citycon tutkii laajentumismahdollisuuksia Baltian mai-  
hin ja Skandinaviaan. Samalla yhtiö jatkoi kasvustrategiansa

toteuttamista Suomessa. Citycon keskittyy edelleen vähittäis-  
kaupan liiketiloihin Suomessa, lähinnä pääkaupunkiseudulla ja  
suurimmissa alueellisissa keskuksissa.

### Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

› Cityconin asiakkaita ovat kotimaiset ja kansainväliset  
erikois- ja päivittäistavara-kaupan ketjut, supermarketit ja  
tavaratalot sekä itsenäiset, ketjuihin kuulumattomat yrittäjät.  
Cityconin asiakaskanta ei muuttunut merkittävästi  
vuoden 2004 aikana.

Yhtiö teki tilikauden aikana yhteensä 325 vuokrasopi-  
musta. Tilikauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 486 vuok-  
rasopimusta noin 850 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten  
keskimääräinen kesto-aika oli 3,4 vuotta.

Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli tili-  
kauden lopussa 95,7 prosenttia (97,3 %). Vuokrausasteen  
lasku johtui pääosin Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluvan  
Espoon Länsikeskuksen vuokrasopimuksen päättymisestä  
31.10.2004. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste  
ilman Länsikeskusta oli 96,9 prosenttia ja marketit ja myy-  
mälät -ryhmän 96,2 prosenttia. Citycon teki uuden vuokraso-  
pimuksen Espoon Länsikeskuksesta alueelle tulevan uuden  
päivittäistavara-kaupan ketjun kanssa. Sopimus tulee voimaan  
maaliskuussa 2005.

### Sopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	2004	2003
<b>Kauppakeskukset</b>		
Tilikaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	242	151
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	32 451	16 399
Vuokrausaste tilikauden lopussa, %	97,4	97,6
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika tilikauden lopussa, vuotta	2,7	3,0
<b>Market- ja myymäläkiinteistöt</b>		
Tilikaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	83	51
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	24 155	9 806
Vuokrausaste tilikauden lopussa, %	93,4	96,8
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika tilikauden lopussa, vuotta	4,5	4,4

## Vuokratuotot

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat 62,1 miljoonaa euroa (54,7 milj. euroa). Yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste säilyi hyvänä ja oli 8,5 prosenttia (8,5 %).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 56,5 prosenttia (50,2 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 43,5 prosenttia (49,8 %). Nettotuotoista noin 46,0 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 36,0 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18,0 prosenttia muun Suomen kohteista.

### Vuokratuottojen kehitys liiketoimintaryhmittäin

	2004	2003
<b>Kauppakeskukset</b>		
Bruttovuokratuotot, Me	47,0	36,5
Nettovuokratuotot, Me	35,0	27,5
Nettotuottoaste, %	8,2	8,1*
<b>Market- ja myymäläkiinteistöt</b>		
Bruttovuokratuotot, Me	36,2	36,5
Nettovuokratuotot, Me	27,0	27,2
Nettotuottoaste, %	9,0	8,9

\*Sisältää keskeneräiset hankkeet

## Investoinnit ja kehityshankkeet

Vuoden 2004 bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 18,8 miljoonaa euroa (84,2 milj. euroa). Bruttoinvestoinnit sisälsivät Seinäjoen Torikeskuksen oston kahdessa vaiheessa yhteensä 8,3 miljoonalla eurolla ja liiketoiminnan kehityshankkeita 10,5 miljoonalla eurolla.

**Kauppakeskukset -ryhmän** merkittävin kiinteistöhanke oli Seinäjoen Torikeskus. Citycon osti kohteen vuoden aikana kahdessa vaiheessa ja kokonaiskauppahinta oli 8,3 miljoonaa euroa. Torikeskuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi noin 11 209 m<sup>2</sup> ja Cityconille siirtyi 79 vuokrasopimusta. Seinäjoen Torikeskus on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista.

Kauppakeskus IsoKarhun laajennus valmistui Porissa vuoden 3. vuosineljänneksellä ja lisäsi Cityconin tulosta jo vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Laajennus vahvistaa

Cityconin johtavaa markkina-asemaa Porin markkina-alueella ja täydentää IsoKarhun palvelutarjontaa. Jyväskylässä sijaitsevan Jyväskeskuksen muutostyöt valmistuivat toukokuussa, mikä kasvatti vuokratuottoja välittömästi. IsoKarhun ja Jyväskeskuksen investointien suuruus oli yhteensä noin 12 miljoonaa euroa.

Lisäksi ryhmä suunnitteli Espoon Lippulaivan ja Espoontorin, Vantaan Myyrmannin ja Tampereen Koskikeskuksen laajennuksia sekä tutki Lahden Trion ja Jyväskylän Forumin kehittämismahdollisuuksia.

**Marketit ja myymälät -ryhmän** merkittävimmät vuoden aikana toteutetut hankkeet ovat Vantaalla sijaitsevan Laajavuorenkujan kauppapaikan uudistamisen loppuunsaattaminen sekä Karjaan ja Espoossa sijaitsevan Sinikalliontien kehityshankkeet. Citycon investoi kohteisiin yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Ryhmä neuvotteli Espoon Länsikeskuksen kauppapaikan uudistamisesta ja toi kohteeseen uuden päivittäistavarakaupan ketjun. Lisäksi ryhmä tutki Tampereen Hervannassa sekä Kuopion keskustassa sijaitsevien liikekeskusten kehittämismahdollisuuksia.

**Kiinteistökehitys-ryhmä** tuki Cityconin muita liike-toimintaryhmiä yhteensä kymmenessä kauppapaikan kehityshankkeessa vuonna 2004. Lisäksi ryhmä valmisteli Tampereen markkina-alueella ja pääkaupunkiseudulla uusia kauppapaikkahankkeita. Tampereen Lahdesjärven MAXX-ostospuiston markkinointi käynnistettiin. Alueen asemakaava sai lainvoiman maaliskuussa 2004 ja sillä on rakennusoikeutta noin 65 000 m<sup>2</sup>. Tavoiteaikataulun mukaan ostospuiston ensimmäinen vaihe avataan vuonna 2007.

## Myynnit

Citycon myi tilikaudella strategiansa mukaisesti kolme marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöä. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo arvo oli 0,7 miljoonaa euroa ja myyntivoitto 0,1 miljoonaa euroa.

## Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 88,6 miljoonaa euroa (78,1 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta

oli 93,9 prosenttia (93,3%). Liikevoitto kasvoi 50,3 miljoonaan euroon (43,3 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin Cityconin vuoden 2003 lopulla ja vuoden 2004 ensimmäisellä vuosineljänneksellä tekemistä kauppakeskushankinnoista.

Liikevaihto kasvoi 10,5 miljoonaa euroa huolimatta siitä, että elinkustannusindeksin kasvu oli vähäinen, jolloin myös vuokrien indeksikorotukset olivat odotettua pienempiä. Toisaalta kiinteistöjen hoitokulut ja konsernin rahoituskulut jäivät arvioitua pienemmiksi. Kiinteistön hoitokuluja pienensivät muun muassa kiinteistöveron palautukset, jotka olivat 0,7 miljoonaa euroa. Rahoituskulut jäivät odotettua pienemmiksi alhaisen korkotason ja rahoituksen uudelleenjärjestelyn ansiosta.

### Tase ja rahoitus

› Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 840,4 miljoonaa euroa (835,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 8,6 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Konsernin rahoitus-tilanne säilyi edelleen hyvänä.

Cityconin osakepääoma kasvoi 13 979 925,00 euroa suunnatun osakeannin ja tilikaudella Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena ja oli 156 780 033,30 euroa tilikauden päättyessä. Luku sisältää 28.12.2004 merkityt 92 000 uutta Citycon Oyj:n osaketta, jota vastaava osakepääoma merkittiin kaupparekisteriin 3.2.2005.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 438,4 miljoonaa euroa (457,5 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma pieneni 21,0 miljoonaa euroa ja oli 491,3 miljoonaa euroa (512,3 milj. euroa), kun pääomalainaa 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli sisällytetty korolliseen vieraaseen pääomaan. Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 31,1 miljoonaa euroa (29,2 milj. euroa).

Pääosa Cityconin lainoista järjesteltiin uudelleen marraskuussa 2004. Citycon allekirjoitti 450 miljoonan euron vakuudettoman syndikoidun luoton, joka jakautuu 350 miljoonan euron määräaikaiseen lainaan ja 100 miljoonan euron luottolimiittiin. Järjestelyn laina-aika oli 4,5 vuotta. Lainajärjestelyn tarkoituksena oli Cityconin rahoituspohjan laajentaminen, rahoituskustannusten alentaminen ja tulevien investointien rahoituksen turvaaminen. Järjestelyllä rahoitettiin uudelleen

yhtiön aiempi 435 miljoonan euron vakuudellinen syndikoitu luotto ja 10 miljoonan euron luottolimiittisopimus. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea, koordinaattorina, SEB Merchant Banking, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ja Eurohypo AG. Muut järjestelyyn osallistuneet pankit olivat Danske Bank, OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, Swedbank ja Aktia Säästöpankki Oyj.

Korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 5,2 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,0 vuotta (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,6 vuotta (4,0 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 47,6 prosenttia (44,9 %) ja 39,4 prosenttia (36,7 %), kun pääomalainaa ei sisällytetty omaan pääomaan.

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2 (2,1). Nettovelkaantumistaso oli vuoden lopussa 146,8 prosenttia (163,2). Vuoden 2004 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 86,0 prosenttia (87,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,1 prosenttia (69,0 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 339,4 miljoonaa euroa (302,2 milj. euroa). Johdannaisoppimusten markkina-arvo 31.12.2004 oli -18,5 miljoonaa euroa (-11,4 milj. euroa).  
Nettorahoituskulut kasvoivat 1,9 miljoonaa euroa ja olivat 26,1 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa).

### Citycon ja IFRS

› Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään. Yhtiö päätti keskeisimmistä valinnaisista IFRS:n mukaisista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista vuoden 2004 alussa ja selvitti IFRS:n käyttöönoton vaikutusta tilinpäätöspäätöksiinsä 12.2.2004 julkaisemassaan tilinpäätöstiedotteessaan. Lisäksi Citycon julkaisi vuonna 2004 alustavat IFRS-vertailutiedot avaavasta taseesta 1.1.2004 sekä kaikista vuoden 2004 vuosineljänneksistä.

Citycon julkaisee alustavat vuoden 2004 IFRS-vertailutiedot tämän tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivänä erillisenä tiedotteena. Lopulliset täsmäytyslaskelmat Citycon esittää

vuoden 2005 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksissaan.

## Henkilöstö

Citycon vahvisti vuoden lopulla kiinteistösijoitustoimintansa henkilöresursseja ja nimitti kiinteistösijoitusjohtajaksi ja johdoryhmän jäseneksi diplomi-insinööri, AKA Harri Holmströmin. Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 45 henkilöä (34), joista 34 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 2,3 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 1,9 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

## Hallitus ja tilintarkastajat

Cityconin yhtiökokous 15.3.2004 päätti valita hallituksen jäseniksi edellisen hallituksen jäsenistä Stig-Erik Bergströmin ja Carl G. Nordmanin sekä uusiksi hallituksen jäseniksi Amir Galin, Timo Kankurin, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen ja Claes Ottossonin. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäki.

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin uudelleen 2004 alkavalle toimikaudelle KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab.

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 10.8.2004 päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti kasvattaa hallituksen jäsenmäärää yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin toimitusjohtaja Dori Segal.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat Suunnattu osakeanti

Citycon toteutti tilikaudella suunnatun osakeannin kan-

sainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille.

Suunnatun osakeannin tarkoituksena oli Cityconin omistuskenteen laajentaminen yhtiön tulevan kasvun tukemiseksi ja osakkeen vaihdon lisäämiseksi. Hallituksen päätös osakeannin järjestämisestä perustui varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämään valtuutukseen osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä.

Merkittäväksi tarjottiin 10 000 000 uutta osaketta hintaan 2,03 euroa/osake. Osakkeista myytiin 91 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja 9 prosenttia kotimaisille sijoittajille. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,4 prosenttia Cityconin osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 8,6 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelyssä (nk. book building) 13.9.2004-14.9.2004. Osakeanti ylimerkittiin 2,4-kertaisesti. Osakepääoman korotus 13 500 000 euroa merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2004. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälliställä 27.9.2004. Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syyskuussa 2004 julkaisemista pörssitiedotteista.

## Osakepääoma, osakkeiden lukumäärä ja nimellisarvo

Taulukko Citycon Oyj:n osakepääoman kehityksestä on sivulla 23. Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2004 oli 156 655 833,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 116 041 358. Osakkeen nimellisarvo on 1,35.

## Vaihto ja kurssi

Cityconin osakkeiden vaihto kasvoi 10,1 prosenttia ja osakkeen arvo yli 1,6 kertaistui vuonna 2004. Citycon Oyj:n osaketta vaihdettiin Helsingin Pörssissä 115,1 miljoonaa osaketta (104,5 milj. osaketta), mikä vastasi 223,0 miljoonan euron vaihtoa (153,8 milj. euroa). Jakson ylin kurssinoteeraus oli 2,65 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohdainen keskimurssi oli 1,94 euroa ja päätöskurssi 2,44 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 273,9 miljoonaa euroa (154,9 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.



## › Hallituksen toimintakertomus

### Omistus

› Cityconin omistusrakenne muuttui tilikauden aikana entistä kansainvälisemmäksi. Tilikauden aikana tehtiin 6 omistusta koskevaa liputusilmoitusta.

Omistuksen muuttamisajankohta		Osakkeet, kpl	Osuus osakepääomasta, %	Osuus äänimäärästä, %
16.12.2004	Evli Pankki Oyj	4 294 944	4,06	4,06
	Evli-Rahastoyhtiö Oyn hallinoiden sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus	2 442 000	2,31	2,31
	Evli konserni yhteensä	6 736 944	6,37	6,37
17.2.2004	Deutsche Bank AG tytäryhtiöineen	5 230 051	4,94	4,94
18.2.2004	Evli Pankki Oyj	3 108 944	2,94	2,94
	Evli-Rahastoyhtiö Oyn hallinoiden sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus	2 142 000	2,02	2,02
	Evli konserni yhteensä	5 250 944	4,96	4,96
1.3.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	13 277 400	12,55	12,55
3.3.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	26 902 400	25,43	25,43
5.4.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	35 330 000	33,40	33,40

Cityconilla oli tilikauden lopussa 1 175 rekisteröityä osakkeenomistajaa (1 450). Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 116,0 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 99,9 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 99,6 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 85,8 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

### Cityconin omat osakkeet sekä hallituksen ja johdon omistamat osakkeet

› Yhtiö omisti tilikauden lopussa 3 874 000 omaa osaketta, joka vastaa 3,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Päättyessään suunnatun toteuttamisesta 15.9.2004 Cityconin hallitus päätti myös ehdottaa keväällä 2005 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön hallussa olevien 3 874 000 oman osakkeen mitätöimistä sen sijaan, että osakkeet myytäisiin 11.8.2004 tehdyn hallituksen päätöksen mu-

kaisesti julkisessa kaupankäynnissä Helsingin Pörssissä.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2004 yhteensä 91 667 osaketta, mikä oli 0,07 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja 1 650 000 optio-oikeutta sekä muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta ja 971 670 optio-oikeutta 31.12.2004.

### Citycon kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseissä

› Citycon kuuluu kansainvälisiin kiinteistösi-joitusyhtiöiden indekseihin. EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja GPR 250 Property Securities Index toimivat kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseinä ja mittaavat osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa.

### Valtuutukset ja optio-oikeudet

› Cityconin hallitus käytti tilikaudella yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämää valtuutusta osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja päätti 15.9.2004 toteuttaa suunnatun osakeannin. Antivaltuudesta käytettiin 10,0 miljoonaa osaketta.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 valtuutti hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita määrän, joka on enintään 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutus on voimassa 15.3.2005 asti. Valtuutusta ei ole käytetty.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen luovuttamaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 15.3.2005 asti. Hallitus päätti 11.8.2004 käyttää varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämän omien osakkeiden luovutusvaltuutuksen. Omien osakkeiden luovutusta ei kuitenkaan toteutettu, vaan hallitus päätti 15.9.2004 ehdottaa seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle kyseisten osakkeiden mitätöintiä.

Citycon Oyj haki vuoden 1999 A/B/C-optio-oikeuksien listaamista Helsingin Pörssin päälistalle tilikauden aikana. A/B -optio-oikeudet listattiin 23.4.2004 alkaen ja C-optio-oikeudet 1.9.2004 alkaen Helsingin Pörssin päälistalla. Tilikauden loppuun mennessä A/B/C-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 263 500 uutta Citycon Oyj:n osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa. Lisäksi 28.12.2004 merkittiin 92 000 uutta osaketta, jota vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005. Osakkeiden merkintähinta oli 1,54 euroa / osake. Kullakin osakkeella on yksi ääni. Vuoden 2004 aikana merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2004. Muut osakeoikeudet astuvat voimaan osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti optio-oikeuksien antamisesta Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle ja Citycon Oyj:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle osana konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Cityconin hallitus päätti 26.5.2004 optio-oikeuksien jakamisesta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Citycon-konsernin henkilöstölle jaettiin yhteensä 1 135 000 optio-oikeutta 2004A. Loput optio-oikeudet 2 765 000 (2004A/B/C) annettiin Citycon Oyj:n tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle, jaettavaksi myöhemmin Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tulevalle henkilöstölle.

### **Tilikauden jälkeiset tapahtumat**

➤ Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 92 000 uutta Citycon Oyj:n osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa. Vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005.

### **Hallituksen osingonjakoehdotus**

➤ Cityconin hallitus ehdottaa 5.4.2005 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 8.4. ja osingon maksupäivä 15.4.

### **Tulevaisuuden näkymät**

➤ Citycon arvioi Suomessa sijaitsevien liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän edelleen hyvinä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Kiristyvässä kilpailuympäristössä yhtiö hakee mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa. Kasvustrategian toteuttamisen arvioidaan alkavan vuoden 2005 aikana. Samalla yhtiö jatkaa ydinliiketoimintansa kasvustrategian toteuttamista Suomessa. Myönteisten markkinanäkymien ja vuoden 2004 aikana hankitun kauppakeskukseen sekä toteutettujen laajennushankkeiden johdosta Citycon arvioi vuoden 2005 liikevaihdon ja tuloksen olevan vähintään vuoden 2004 tasolla.

Helsingissä 18.2.2005

Citycon Oyj

Hallitus

## › Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
LIIKEVAIHTO	1.	88 636	78 064	83 218	72 912
Muut tuotot	2.	769	-482	155	691
KULUT					
Materiaalit ja palvelut	3.	22 835	18 688	2 603	897
Henkilöstökulut	4.	2 998	2 625	2 499	2 287
Poistot ja arvonalentumiset	5.	7 635	6 534	1 808	1 249
Vuokrat ja vastikkeet	6.	3 523	4 071	19 103	19 066
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		-57	422		
Muut liiketoiminnan kulut		2 130	1 930	2 131	1 913
Kulut yhteensä		39 064	34 270	28 144	25 413
LIIKEVOITTO		50 342	43 312	55 229	48 190
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-26 098	-24 174	-35 800	-32 165
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIIRTOJA JA VEROJA		24 244	19 137	19 429	16 025
Välittömät verot	8.	-6 802	-4 870	-5 645	-4 130
Vähemmistön osuus		-9	-8		
TILIKAUDEN VOITTO		17 432	14 260	13 784	11 895

> Tase

1 000 euroa	Liite	Konserni 31.12.2004	Konserni 31.12.2003	Emoyhtiö 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2003
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	9.				
Aineettomat hyödykkeet		4 704	4 493	3 167	3 380
Aineelliset hyödykkeet		740 509	729 089	24 859	25 392
Sijoitukset					
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10.			540 547	531 087
Osuudet osakkuusyriksissä	11.	55 719	55 510	58 042	57 890
Omat osakkeet	18.	4 676	4 676	4 676	4 676
Muut sijoitukset		21 345	23 093	107 449	105 504
Sijoitukset yhteensä		81 740	83 278	710 713	699 156
Pysyvät vastaavat yhteensä		826 953	816 860	738 739	727 928
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset	12.	4 915	3 390	5 768	5 478
Rahat ja pankkisaamiset		8 578	15 074	4 258	11 921
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		13 494	18 464	10 025	17 399
Vastaavaa yhteensä		840 446	835 324	748 764	745 327
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	13.				
Osakepääoma		156 780	142 800	156 780	142 800
Ylikurssirahasto		35 121	28 253	35 121	28 253
Omien osakkeiden rahasto		4 676	4 676	4 676	4 676
Muut rahastot		6 551	6 551	6 551	6 551
Edellisten tilikausien voitto		13 000	13 010	4 460	6 832
Tilikauden voitto		17 432	14 260	13 784	11 895
Pääomalaina	14.	68 452	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä		302 012	278 002	289 824	269 460
Vähemmistöosuus		100 003	99 803		
Vieras pääoma	16.				
Pitkäaikainen vieras pääoma		407 378	428 344	427 948	447 085
Lyhytaikainen vieras pääoma		31 053	29 175	30 992	28 783
Vieras pääoma yhteensä		438 431	457 519	458 940	475 868
Vastattavaa yhteensä		840 446	835 324	748 764	745 327

## › Rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Konserni 1.1.–31.12.2004	Konserni 1.1.–31.12.2003	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2004	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2003
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Voitto ennen satunnaisia eria	24 243	19 137	19 429	16 025
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	7 635	6 534	1 808	1 249
Rahoitustuotot- ja kulut	26 098	24 174	35 800	32 165
Muut oikaisut	-75	919	-162	496
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	57 902	50 764	56 875	49 935
Käyttöpääoman muutos	-159	-17	789	723
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	57 743	50 748	57 664	50 658
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-28 042	-24 129	-31 793	-26 057
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	768	492	600	481
Maksetut välittömät verot	-4 211	-4 686	-4 208	-4 674
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>26 258</b>	<b>22 425</b>	<b>22 263</b>	<b>20 407</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10 829	-4 869	-1 082	-1 578
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	27	109	24	9
Investoinnit muihin sijoituksiin	-26	-765	-26	-765
Luovutustuotot muista sijoituksista	74	1 574	74	1 574
Myönnettyt lainat			-7 128	-3 179
Lainasaamisten takaisinmaksut	2	2	4	604
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-8 783	-77 140	-9 276	-77 052
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	828	1 379	840	1 381
Saadut korot investoinneista	6	8	61	8
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-18 701</b>	<b>-79 702</b>	<b>-16 509</b>	<b>-78 999</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>				
Maksullinen osakeanti	20 847		20 847	
Vähemmistön rahastosuoritukset	63	35		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	18 207	2 100	18 052	2 100
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18 052		-18 052	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	414 850	67 900	415 000	67 900
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-435 704	-244	-435 000	
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-14 266	-9 171	-14 266	-9 171
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-14 054</b>	<b>60 621</b>	<b>-13 419</b>	<b>60 829</b>
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	-6 496	3 344	-7 665	2 237
Rovaniemen Sampotalo rahavarat, sulautuminen				645
Rahavarat tilikauden alussa	15 074	11 730	11 921	9 039
Rahavarat tilikauden lopussa	8 578	15 074	4 258	11 921

## > Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### **Kiinteistöomaisuus**

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

Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

### **Muu käyttöomaisuus**

> Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoajan aikana. 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 % 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 käyttäen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenoista on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1 % vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

### **Eläketurvajärjestelyt**

> Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisien eläkevakuutuksin.

### **Omat osakkeet**

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

### **Pääomalaina**

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

### **Verot**

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

### **Ympäristömenot**

> Konsernin ympäristömenot muodostuvat jätteiden käsittelystä, lajittelusta ja kierrätyksestä. Liiketoimintaan liittyvät ympäristömenot 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 yhteissummiin.

## > Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 1.1.-31.12.2004	Konserni 1.1.-31.12.2003	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2004	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2003
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>	88 636	78 064	83 218	72 912
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista.				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä veloitettuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja.			500	448
<b>2. MUUT TUOTOT</b>				
Emoyhtiöön on 31.12.2003 sulautunut Koy Rovaniemen Sampotalo				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	110	147	147	190
Kaivokadun Tunnelin kauppahinnan palautus		-631		-631
Liiketoiminnan muut tuotot				
Fuusiovoitto, Koy Rovaniemen Sampotalo				1 132
Kiinteistöveron palautukset	642			
Muut tuotot	17	2	8	
Muut tuotot yhteensä	769	-482	155	691
<b>3. MATERIAALIT PALVELUT</b>				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	22 469	18 444	2 237	654
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	366	244	366	244
Materiaalit ja palvelut yhteensä	22 835	18 688	2 603	897
<b>4. HENKILÖSTÖTIEDOT</b>				
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana				
	40	33	30	27
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 326	2 079	1 923	1 802
Eläkekulut	417	365	348	322
Muut henkilöstökulut	256	181	228	163
Henkilöstökulut yhteensä	2 998	2 625	2 499	2 287
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita				
Toimitusjohtajien palkat ja palkkiot	264	240	191	152
Hallituksen palkat ja palkkiot	165	107	165	107
Yhteensä	429	347	356	259
Toimisorjituksen perustuen emoyhtiön toimitusjohtajalla on yhteensä 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaista optiota, jotka on luovutettu vuonna 2002, sekä 150 000 kpl vuoden 2004 optio-ohjelman mukaista optiota. Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimisorjituksen irtisanomisaika on molemmilla puolin 6 kuukautta. Jos sopimus irtisanotaan yrityksen puolelta muusta kuin toimitusjohtajasta johtavasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa.				
<b>5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Aineettomista hyödykkeistä	689	708	671	688
Rakennuksista ja rakennelmista	5 965	5 139	911	520
Koneista ja kalustosta	981	687	227	41
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvon alennot yhteensä	7 635	6 534	1 808	1 249
<b>6. VUOKRAT JA VASTIKKEET</b>				
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettua vuokria ja vastikkeita				
			15 888	15 302
<b>7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			61	61
Muilta	272	80	270	79
Osinkotuotot yhteensä	272	80	331	140
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			2967	2555
Omistusyhteisyrittäjänsiltä	0	4	3	4
Muilta	6	-46	6	-46
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	6	-43	2976	2512
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			25	25
Muilta	613	442	432	432
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	613	442	457	457
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä				
	891	479	3 763	3 109
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			12 625	10 670
Muille	26 989	24 653	26 938	24 603
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	26 989	24 653	39 563	35 274
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-26 098	-24 174	-35 800	-32 165
<b>8. VÄLITTÖMÄT VEROT</b>				
Tilikauden verot	-6 802	-4 870	-5 645	-4 130



## > Taseen liitetiedot

1 000 euroa		Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
<b>9. PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.					
Koy Rovaniemen Sampotalo on sulautunut emoyhtiöön 31.12.2003 ja tilikauden 2003 lopussa on yhtiötetty emoyhtiöön hankittu Jyväskylän Forum. Yhtiöittämisen vaikutukset näkyvät emoyhtiön rakennuksissa, maa-alueissa ja tytäryhtiöosakkeissa lisäyksenä ja siirtona erien välillä.					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>					
<u>Aineettomat oikeudet</u>					
Hankintameno	1.1.	289	192	285	188
Lisäykset		112	44	112	44
Siirto erien välillä			54		54
Hankintameno	31.12.	402	289	398	285
Kertyneet poistot	1.1.	132	81	132	81
Tilikauden poisto		63	51	63	51
Kertyneet poistot	31.12.	195	132	195	132
Kirjanpitoarvo	31.12.	207	157	203	153
<u>Vuokranvälityspalkkiot</u>					
Hankintameno	1.1.				
Lisäykset		44		44	
Siirto erien välillä					
Hankintameno	31.12.	44		44	
Kertyneet poistot	1.1.				
Tilikauden poisto		3		3	
Kertyneet poistot	31.12.	3		3	
Kirjanpitoarvo	31.12.	41		41	
<u>Liittymismaksut</u>					
Hankintameno	1.1.	2 779	2 640	101	3
Lisäykset		151	144		97
Vähennykset		-11	-5		
Kirjanpitoarvo	31.12.	2 919	2 779	101	101
<u>Muut pitkävaikutteiset menot</u>					
Hankintameno	1.1.	3 422	3 073	5 092	3 265
Lisäykset		20	2 507	278	2 232
Vähennykset		-133	-447	-159	-447
Siirto erien välillä		182	-1 712	182	41
Hankintameno	31.12.	3 492	3 422	5 393	5 092
Kertyneet poistot	1.1.	1 865	1 787	1 966	1 767
Tilikauden poisto		90	462	605	443
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			-385		-243
Kertyneet poistot	31.12.	1 955	1 865	2 571	1 966
Kirjanpitoarvo	31.12.	1 537	1 557	2 822	3 126
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>31.12.</b>	<b>4 704</b>	<b>4 493</b>	<b>3 167</b>	<b>3 380</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>					
<u>Maa-alueet</u>					
Hankintameno	1.1.	145 027	123 862	1 859	69
Lisäykset		1 448	21 754		10 110
Vähennykset		-32	-589		
Siirto erien välillä					-8 320
Hankintameno	31.12.	146 443	145 027	1 859	1 859
<u>Rakennukset ja rakennelmat</u>					
Hankintameno	1.1.	599 153	516 691	46 741	19 556
Lisäykset		12 332	83 457		48 303
Vähennykset		-488	-995		
Siirto erien välillä		5 711			-21 118
Hankintameno	31.12.	616 707	599 153	46 741	46 741
Kertyneet poistot	1.1.	35 561	30 389	23 159	5 746
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen					16 893
Tilikauden poisto		5 965	5 138	911	520
Vähennysten kertyneet poistot		42	34		
Kertyneet poistot	31.12.	41 568	35 561	24 069	23 159
Kertyneet arvonalennukset	1.1.-31.12.	-1 572	-1 572	-815	-815
Kirjanpitoarvo	31.12.	573 567	562 020	21 856	22 767

› Taseen liitetiedot

1 000 euroa		Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
<u>Koneet ja kalusto</u>					
Hankintameno	1.1.	18 650	17 513	2 719	395
Lisäykset		2 311	1 179	20	2 358
Vähennykset		10	-8	15	
Siirto erien välillä		13			
Hankintameno	31.12.	20 984	18 683	2 754	2 752
Kertyneet poistot	1.1.	3 400	2 714	2 282	243
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen					1 999
Tilikauden poisto		859	687	105	41
Vähennysten kertyneet poistot		4	-1		
Kertyneet poistot	31.12.	4 264	3 400	2 389	2 282
Kirjanpitoarvo	31.12.	16 720	15 283	366	470
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet					
<u>Muut aineelliset hyödykkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	4 808	3 055	211	13
Lisäykset		13		13	197
Vähennykset					
Siirto erien välillä		231	1 753		
Hankintameno	31.12.	5 052	4 808	223	211
Kertyneet poistot	1.1.	1 370	1 229	75	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		533	141		
Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen					75
Tilikauden poisto		122		122	
Kertyneet poistot	31.12.	2 026	1 370	197	75
Kirjanpitoarvo	31.12.	3 026	3 438	26	135
<u>Keskeneräiset hankinnat</u>					
Hankintameno	1.1.	3 321	291	161	291
Lisäykset		3 356	3 207	773	46
Vähennykset			-82		-82
Siirto erien välillä		-5 926	-95	-182	-95
Kirjanpitoarvo	31.12.	751	3 321	751	161
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>740 509</b>	<b>729 089</b>	<b>24 859</b>	<b>25 392</b>
<u>Sijoitukset</u>					
<u>Tytäryhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.			531 583	469 979
Lisäykset				10 167	48 791
Vähennykset				-707	-15 675
Siirto erien välillä					28 488
Hankintameno	31.12.			541 043	531 583
Kertyneet poistot	1.1. ja 31.12.			-496	-496
Kirjanpitoarvo	31.12.			540 547	531 087
<u>Osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	57 456	77 363	57 890	77 576
Lisäykset		405	769	133	769
Vähennykset		-13	-507	-13	-286
Siirto erien välillä		32	-20 168	32	-20 168
Hankintameno	31.12.	57 880	57 456	58 042	57 890
Kertyneet poistot	1.1.	1 946	2 080		
Tilikauden poisto		215	204		
Vähennysten kertyneet poistot			-339		
Kertyneet poistot	31.12.	2 161	1 946		
Kirjanpitoarvo	31.12.	55 719	55 510	58 042	57 890
<u>Omat osakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	4 676	4 261	4 676	4 261
Arvon muutos	31.12.		414		414
Kirjanpitoarvo	31.12.	4 676	4 676	4 676	4 676
<b>Muut sijoitukset</b>					
<u>Vähemmistöyhtiöosakkeet</u>					
Hankintameno	1.1.	21 404	22 388	18 839	19 826
Lisäykset		9	12	8	8
Vähennykset		-86	-995	-86	-995
Siirto erien välillä					
Hankintameno	31.12.	21 328	21 404	18 762	18 839
Kirjanpitoarvo	31.12.	21 328	21 404	18 762	18 839
<u>Lainasaamiset</u>					
Tytäryhtiöiltä				88 670	86 627
Osakkuusyhtiöiltä		16	38	16	38
Muilta			1 651		
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>31.12.</b>	<b>81 740</b>	<b>83 278</b>	<b>710 713</b>	<b>699 156</b>

10. KONSERNIYRITYKSET	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Asolantien Liikekiinteistö	Vantaa	100,00
Eskolanmäki	Kouvola	100,00
Forssan Hämeentie 3	Forssa	100,00
Hollolan Keskuspuoti	Hollola	100,00
Härmälän Markkinatalo	Tampere	100,00
Jyväskylän 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	Pori	100,00
Keijutie 15	Lahti	100,00
Kotkan Keskuskatu 11	Kotka	100,00
Kuopion Kauppakatu 41	Kuopio	100,00
Kuusankosken Kauppakatu 7	Kuusankoski	100,00
Kuvernöörintie 8	Helsinki	100,00
Lahden Kauppakatu 13	Lahti	100,00
Latokasken Ostoskeskus	Espoo	100,00
Larvalankatu 12	Seinäjoki	100,00
Lippulaiva	Espoo	100,00
Loviisan Ulrika	Loviisa	100,00
Martinlaakson Kiviuorentie 4	Vantaa	100,00
Martinlaaksontie 36	Vantaa	100,00
Minkkikuja 4	Vantaa	100,00
Naantalin Tullikatu	Naantali	100,00
Nokian Välikatu 17	Nokia	100,00
Oulun Galleria	Oulu	100,00
Porin Asema-Aukio	Pori	100,00
Porin Isolinnankatu 18	Pori	100,00
Runeberginkatu 33	Porvoo	100,00
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10	Savonlinna	100,00
Seinäjoen Kino	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Teollisuustie	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Varastotie	Seinäjoki	100,00
Sinikalliontie	Espoo	100,00
Säköylän Liiketalo	Säköylä	100,00
Talvikkitie	Vantaa	100,00
Tampereen Hantanpää	Tampere	100,00
Tampereen Suvantokatu	Tampere	100,00
Ulappatori	Espoo	100,00
Ultima	Helsinki	100,00
Valkeakosken Apiankatu	Valkeakoski	100,00
Valkeakosken Torikatu	Valkeakoski	100,00
Vantaan Laajavuoreнкуja 2	Vantaa	100,00
Varkauden Relanderinkatu 30	Varkaus	100,00
Wavulinintie	Helsinki	100,00
Veniamo-Invest	Helsinki	100,00
Vaakalintu	Riihimäki	95,80
Metsäpellon Liikekeskus	Lahti	91,30
Linjurin Kauppakeskus	Salo	88,50
Mäntyvuoksi	Imatra	86,80
Taivalalaisen Liiketalo	Suomussalmi	84,50
Lappeenrannan Brahenkatu	Lappeenranta	84,40
Tikkurilan Kauppakeskus	Vantaa	83,84
Koskikeskuksen Huolto	Tampere	81,67
Orimattilan Markkinatalo	Orimattila	77,30
Lappeen Liikekeskus	Lappeenranta	75,27
Myyrmanni	Vantaa	74,01
Kuusamon Linja-autoasema	Kuusamo	69,70
Myyrmäen Kauppakeskus	Vantaa	67,80
Haukiputaan Markkinatalo	Haukipudas	67,70
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	66,70
Espoontori	Espoo	66,64
Tampereen Koskenranta	Tampere	63,73
Eerolan Liikekeskus	Valkeakoski	62,90
Vantaa Säästötalo	Vantaa	61,24
Kivensilmänkuja	Helsinki	60,00
Ulappapaikoitus	Espoo	59,85
Tornion Kauppakatu	Tornio	58,56
Saariportti	Kuopio	57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo	Orimattila	56,90
Lahden Trio	Lahti	55,56
Väinöläntammi	Pori	55,00
Kauppapiha	Iisalmi	54,61
Heikintori	Espoo	52,10
Hollolan Keskuskatu	Hollola	50,30

Konserniyrityksiä yhteensä 76 kpl

11. OMISTUSYHTEYSYRITYKSET	Kotipaikka	Konsernin omistus, %	Emoyhtiön omistus, %
Espoon Louhenkulma	Espoo	49,93	49,93
Espoon Pysäköintitalo	Espoo	27,28	0,00
Hakunilan Keskus	Vantaa	29,50	29,50
Hervannan Liikekeskus	Tampere	41,20	41,20
Hyrylän Ostoskeskus	Tuusula	20,70	20,70
Kaarinan Kauppakeskus	Kaarina	26,20	26,20
Kalajoen Linja-autoasema	Kalajoki	47,30	47,30
Kauppalantie	Helsinki	28,91	28,91
Keravan Liikekeskus	Kerava	34,40	34,40
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkonummi	24,30	24,30
Kommila	Varkaus	43,40	43,40
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	33,50	33,50
Kärpäsen Ostoskeskus	Lahti	33,90	33,90
Laajasalon Liikekeskus	Helsinki	38,80	38,80
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki	23,60	23,60
Länsi-Keskus	Espoo	41,36	41,36
Martinmiilu	Vantaa	20,80	20,80
Mastonkulma	Ylöjärvi	24,38	24,38
Multian Palvelukeskus	Multia	46,40	46,40
Myyrmäen Autopaikoitus	Vantaa	46,38	0,00
Otaniemen Liikekeskus	Espoo	39,22	39,22
Parikkalan Liiketalo	Parikkala	50,00	50,00
Petäjaveden Palvelukeskus	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
Siltavoudintie	Helsinki	20,80	20,80
Sollefteågatan	Uusikaarlepyy	34,77	34,77
Soukan Itäinentorni	Espoo	27,30	27,30
Valkeakosken Liikekeskus	Valkeakoski	25,39	25,39
Tapiolan Ostoskeskus	Espoo	29,20	29,20
Tulliherra	Kuopio	23,20	23,20
Valtakatu 5-7	Valkeakoski	31,00	31,00
Vihdin Linjatalo	Vihtti	30,00	30,00

Omistusyhteisyrityksiä yhteensä 38 kpl

## › Taseen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
<b>12. LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>				
Myyntisaamiset	742	591	577	457
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Muut saamiset			2 956	3 197
Siirtosaamiset			40	
Yhteensä			2 996	3 197
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Muut saamiset		12		12
Yhteensä		12		12
Muut saamiset	2 606	2 114	825	1 365
Siirtosaamiset	1 567	674	1 369	446
Lyhytaikaiset saamiset	4 915	3 390	5 767	5 478
Merkittävät siirtosaamiset				
Korko-capin premio		119		119
<b>13. OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	1.1.	142 800	142 800	142 800
Suunnattu osakeanti	24.9.2004	13 500	13 500	
Optio-oikeuksien perusteella	27.10.2004	47	47	
	1.12.2004	308	308	
	28.12.2004	124	124	
Osakepääoma	31.12.	156 780	142 800	156 780
Ylikurssirahasto	1.1.	28 253	28 253	28 253
Lisäys		6 868		6 868
Ylikurssirahasto	31.12.	35 121	28 253	35 121
Omien osakkeiden rahasto	1.1.	4 676	4 261	4 675
Arvon muutos	31.12.		414	414
Omien osakkeiden rahasto	31.12.	4 676	4 676	4 675
Muut rahastot	1.1. ja 31.12.	6 551	6 551	6 551
Voitto edellisiltä tilikausilta	1.1.	27 270	22 179	18 727
Siirto osakepääomaan				
Osingonjako		-14 267	-9 171	-14 267
Voitto edellisiltä tilikausilta	31.12.	13 000	13 010	4 460
Tilikauden voitto	31.12.	17 432	14 260	13 784
Pääomalaina	31.12.	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä	31.12.	302 012	278 002	289 824

### 14. PÄÄOMALAINA I/1999

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 68 452 486 euroa.

#### Pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.6. 2009 mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 7,38 % 30.6.2009 saakka. Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 30.6. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 30.6.2009, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euriborkoron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljelläolevat kassavirat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on Suomen valtion viitelainan korko vastaavalle ajanjaksolle lisättyä 2,75 prosenttiyksikköä.

Laina-aika päättyy 30.6.2009

Korko on maksettu vuosittain 30.6. ja kirjattu korkokuluihin.

### 15. OPTIO-OIKEUDET

#### 1999 optiot

Optiot	Kpl	Nimellisarvo yhteensä	Osakkeiden merkintäaika on alkanut
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	1 727 500	2 332 125,00	1.9.2004
Vapaana	172 500	232 875,00	1.9.2004
Optioita yhteensä	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 2004 maksetun osingon jälkeen on 1,54 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

1999 optio-oikeudet listattiin Helsingin Pörssin päälistalle vuoden 2004 aikana. 1999 optio-oikeuksien perusteella merkittiin yhteensä 355 500 Cityconin osaketta vuoden 2004 aikana, minkä jälkeen 1999 optio-oikeuksia on jäljellä 4 972 000, kun vapaana olevat on vähennetty. Optio-oikeudet, joilla voi merkitä osakkeita, edustavat 4,4 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä.

## 2004 optiot

Optiot	Kpl	Nimellisarvo, yhteensä	Osakkeiden merkintäaika alkaa	Osakkeiden merkintäaika päätyy
A-optiot	1 135 000	1 532 250,00	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot vapaana	1 300 000	1 755 000,00	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot vapaana	1 300 000	1 755 000,00	1.9.2008	31.3.2011
A-optioita vapaana	165 000	222 750,00	1.9.2006	31.3.2009
Optioita yhteensä	3 900 000	5 265 000,00		

Osakkeiden merkintähinta on osakkeen vaihdolla painotettu keskimurssi Helsingin Pörssissä 2004A optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2004, 2004B optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2005 ja 2004C optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2006, lisättyä 20 prosentilla. Osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää puolella päätettävistä osakekohtaisista osingoista. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo. Osakkeen merkintähinta 2004A optio-oikeuksilla oli 2,51 euroa vuonna 2004.

1 000 euroa	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
<b>16. VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Vaihtuvakorkoiset lainat joista				
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	339 350	302 200	339 350	302 200
suojattu korkokatolla		53 800		53 800
markkinaehtoisia euribor-korkoihin sidottuja lainoja	81 448	85 750	81 448	84 798
Yhteensä	420 798	441 750	420 798	440 798
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-14 154	-13 423	-14 000	-13 200
Yhteensä	406 644	428 327	406 798	427 598
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	407 364	428 327	406 798	427 598
Lainat saman konsernin yrityksiltä			21 150	19 487
Lainat muilta	15	17		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	407 379	428 344	427 948	447 085
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	171	224 201		224 000
Pääomalaina		68 452		68 453
Yhteensä	171	292 654		292 453
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	14 163	13 897	14 000	13 200
Saadut ennakot	850	322	539	192
Ostovelat	855	1 083	211	142
Yhteensä	15 868	15 301	14 750	13 534
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat			6 147	7 106
Siirtovelat			717	
Yhteensä			6 863	7 106
Velat omistusyhteyserityksille				
Muut velat	22	21		
Siirtovelat				
Yhteensä	22	21		
Muut velat				
Muut velat	3 959	3 295	3 338	1 647
Siirtovelat	11 204	10 558	6 041	6 496
Yhteensä	15 163	13 853	9 379	8 143
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 053	29 175	30 992	28 783
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>438 431</b>	<b>457 519</b>	<b>458 940</b>	<b>475 868</b>
Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	4 133	4 253	4 130	4 247
Varainsiirtoverovelat		776		776
Verovelka	5 401	3 165	1 082	
Muut velat	1 661		1 661	
Yhteensä	11 195	8 194	6 873	5 023

## > Taseen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
Vastuusitoumukset veloista				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2 366	338 430		16 100
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)		76 684		594 615
Muut annetut vakuudet		3 165		3 165
Uudet vuoden 2004 rahoitusjärjestelyt ovat vakuudettomia				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita				
Rahalaitoslainat	580	442 220		440 798
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	344	254	280	202
Myöhemmin maksettavat	416	389	313	294
Yhteensä	760	643	593	496
Alv palautusvastuut	3 962	2 668	201	638

### Konsernin johdannaissopimukset

1 000 euroa	31.12.2004 Nimellisarvot	31.12.2004 Käyvät arvot	31.12.2003 Nimellisarvot	31.12.2003 Käyvät arvot
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
2007 erääntyvät	78 200	-535	78 200	1 143
2008 erääntyvät	50 000	-2 153	50 000	-1 344
2009 erääntyvät	128 150	-7 940	91 000	-5 439
2010 erääntyvät	83 000	-7 920	83 000	-5 750
Koronvaihtosopimukset yhteensä	339 350	-18 549	302 200	-11 390
Korko-optiosopimukset				
Ostetut				
Korkokattosopimukset				
2004 erääntyneet			53 800	-1
Korkokattosopimukset yhteensä			53 800	-1

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

### 17. MUUT SITOUKSET

#### Omavaraisuus sitoumus

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on vähennetty käyttöomaisuuden myyntivoitot ja lisätty osuus osakkuusyhtiöiden tappiosta, nettorahoituskuluilla. Omavaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina ja vähemmistöosuus kuitenkin niin, että vähemmistöosuudesta lasketaan mukaan korkeintaan 15 % omista pääomista, vastaavasti vähentäen taseen loppusummasta jäljelle jäävä vähemmistöosuuden määrä.

Näin laskien 31.12.2004 konsernin omavaraisuusaste oli 43,5 % ja korkokate oli 2,2.

#### Negative Pledge

Emoyhtiö on antanut rahoittajille ns. Negative Pledge -sitoumuksen.

### 18. HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET

1 000 euroa	2004	2003
Lukumäärä 1 000 kpl	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 230	5 230
Osuus osakepääomasta, %	3,3	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,3	3,7
Suoritettu vastike	4 676	4 676

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

Cityconin hallitus on päättänyt ehdottaa 5.4.2005 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle omien osakkeiden mitätöimistä.

## > Tunnusluvut

1 000 euroa	laskentakaava / viite		2004	2003	2002	2001	2000
<b>TULOSLASKELMATIEDOT</b>							
Liikevaihto			88 636	78 064	78 950	75 771	73 013
Muut tuotot			769	-482	734	2 050	3 139
Suunnitelman mukaiset poistot			7 635	6 534	6 805	6 792	8 522
Arvonlennuspoistot					815		
Liikevoitto			50 342	43 312	43 895	44 895	42 279
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja			24 243	19 137	19 180	17 643	15 819
Tulos ennen veroja			24 243	19 137	19 180	17 643	15 819
Tilikauden tulos			17 432	14 260	13 801	12 595	11 288
<b>TASETIEDOT</b>							
Pysyvät vastaavat			826 953	816 860	731 515	738 980	735 095
-josta omat osakkeet			4 676	4 676	4 261	3 951	3 642
Vaihtuvat vastaavat			13 494	18 464	14 818	9 948	8 289
Oma pääoma ja omat osakkeet			233 560	209 550	204 045	198 086	193 422
Pääomalaina			68 452	68 452	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus			100 003	99 803	90 521	89 918	91 026
Vieras pääoma			438 431	457 519	383 315	392 471	390 484
Taseen loppusumma			840 446	835 324	746 333	748 928	743 384
<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>							
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1	1)	8,4	7,1	7,1	6,7	6,0
Oman pääoman tuotto-% kun vähemmistöosuus huomioidaan		1)	5,7	4,9	4,8	4,5	4,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		6,2	5,8	6,0	6,1	5,8
Omavaraisuusaste, %	3		47,6	44,9	48,4	47,3	47,2
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina ei ole sisällytetty omaan pääomaan			39,4	36,7	39,1	38,2	38,0
Omavaraisuus pankille, %			43,5	40,4	44,2	43,0	42,7
Quick ratio	4		0,4	0,6	1,3	0,3	0,2
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		146,8	163,2	147,7	156,9	160,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin			18 770	84 244	5 854	20 368	9 739
%-osuus liikevaihdosta			21,2	107,9	7,4	26,2	12,8
Henkilöstö keskimäärin			40	33	33	26	22
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>							
Tulos/osake, euroa	6	1)	0,17	0,14	0,14	0,12	0,11
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1)	0,16				
Oma pääoma/osake, euroa	8	1)	2,04	2,01	1,96	1,91	1,86
P/E -luku (hinta/voitto- suhde)	9	1)	15	11	8	8	9
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,14	0,14	0,09	0,08	0,08
Osinko tuloksesta, %	10	2)	84,1	100,0	66,5	64,7	73,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	11	2)	5,7	9,2	8,2	7,8	8,6

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

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 26.

## › Osakkeet ja osakkeenomistajat

### 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. Citycon toteutti tilikaudella suunnatun osakeannin kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille. Suunnatun osakeannin tarkoituksena oli Cityconin omistusrakenteen laajentaminen yhtiön tulevan kasvun tukemiseksi ja osakkeen vaihdon lisäämiseksi. Hallituksen päätös osakeannin järjestämisestä perustui varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämään valtuutukseen osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä.

Merkittäväksi tarjottiin 10 000 000 uutta osaketta hintaan 2,03 euroa/osake. Osakkeista myytiin 91 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja 9 prosenttia kotimaisille sijoittajille. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,4 prosenttia Cityconin osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 8,6 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelyssä (nk. book building) 13.9.2004-14.9.2004. Osakeanti ylimerkittiin 2,4-kertaisesti. Osakepääoman korotus 13 500 000 euroa merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2004. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälliställä 27.9.2004. Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syyskuussa 2004 julkaisemista pörssitiedoista.

Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2004 oli 156 655 833,30 euroa, joka jakautui 116 041 358 nimellis-arvoltaan 1,35 euron osakkeeseen. Joulukuun 28. päivänä optio-oikeuksien perusteella merkityt 92 000 osaketta on merkitty kaupparekisteriin 3.2.2005.

### Osakkeet ja osakkeiden noteeraus

› Cityconilla on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Cityconin osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälliställä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön kaupankäyntitunnus on CTY1S, toimialaluokitus sijoitus ja pörssierä 1 000 kpl. Kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytetty ISIN-koodi on FI0009002471.

### Osakkeenomistajat

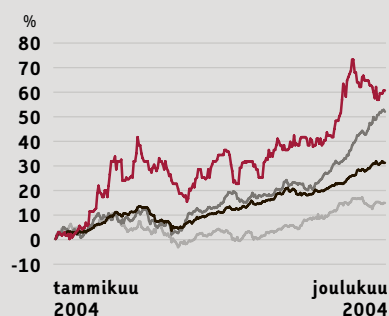
› Cityconin osakkeista 99,9 prosenttia, eli yhteensä 116 033 821 osaketta, oli vuoden 2004 loppuun mennessä liitetty arvo-osuusjärjestelmään, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Järjestelmään oli edelleen siirtämättä 7 537 osaketta.

Vuoden 2004 lopussa Cityconilla oli yhteensä 1 175 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 16,5 miljoonaa kappaletta eli 14,2 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 99,6 miljoonaa kappaletta eli 85,8 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Tilikauden aikana tehtiin 6 omistusta koskevaa liputusilmoitusta. Liputusten tiedot ovat sivulla 8.

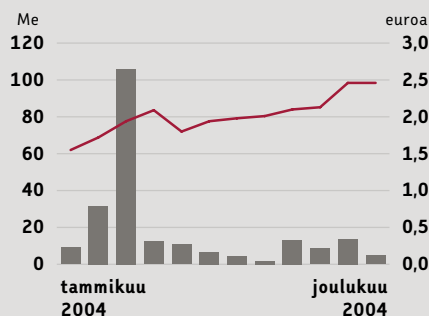
Cityconilla oli hallussaan osakkeita vuoden lopussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,3 prosenttia.

### Vertailuindeksien kehitys



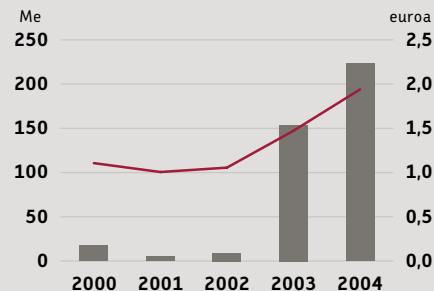
— EPRA/NAREIT Eurozone Index  
— GPR250 Europe Index  
— Citycon Oyj  
— HEX-portfolioindexi

### Osakkeiden vaihto ja keskipurssi



■ Vaihto, Me  
— Keskipurssi, euroa

### Osakkeiden vaihto ja keskipurssi



■ Vaihto, Me  
— Keskipurssi, euroa



## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2004

Nimi	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 620 000	2,26
Odin Finland	1 186 000	1,02
Pohjola Finland Value Sijoitusrahasto	1 170 000	1,01
Emil Aaltosen säätiö	550 000	0,47
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	500 000	0,43
Fieandt von Johan	400 000	0,34
Oy Fincorp Ab	400 000	0,34
Säästöpankki Kotimaa Sijoitusrahasto	187 000	0,16
Tallberg Carl Johan	180 000	0,15
Livförsäkringsbolaget Veritas	147 000	0,13
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>7 340 000</b>	<b>6,31</b>
Citycon Oyj	3 874 000	3,34
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	99 552 991	85,80
Muut	4 340 030	3,74
Rekisteröimättömät	7 537	0,01
<b>Osakemäärä yhteensä</b>	<b>116 041 358</b>	<b>100,00</b>

Gazit-Globe Ltd on 5.4.2004 ilmoittanut omistavansa 35 330 000 osaketta, joka vastaa 31.12.2004 osakemäärästä 30,4 prosentin osuutta osakkeista ja äänistä.  
Fidelity Investment Limited on 13.11.2003 ilmoittanut omistavansa 13 912 800 osaketta, joka vastaa 31.12.2004 osakemäärästä 12,0 prosentin osuutta osakkeista ja äänistä  
Tilikauden aikana tehdyt liputusilmoitukset löytyvät sivulta 8.

## Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2004

	Omistajia, kpl	%	Arvo-osuus- määrä, kpl	%	Hallinta- rekisteröity, kpl	%	Äänimäärä, kpl	%
Yritykset	97	8,26	5 312 446	4,59	355 801	0,31	5 668 247	4,89
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13	1,11	1 611 044	1,39	99 197 190	85,48	100 808 234	86,87
Julkisyhteisöt	3	0,26	3 156 000	2,72			3 156 000	2,72
Voittoa tavoittelemattomat	17	1,45	857 451	0,74			857 451	0,74
Kotitaloudet	1 037	88,24	4 198 053	3,62			4 198 053	3,62
Kotimaiset yhteensä	1 167	99,32	15 134 994	13,06	99 552 991	85,79	114 687 985	98,83
Ulkomaat	8	0,68	1 345 836	1,16			1 345 836	1,16
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1 175</b>	<b>100,00</b>	<b>16 480 830</b>	<b>14,20</b>	<b>99 552 991</b>	<b>85,79</b>	<b>116 033 821</b>	<b>99,99</b>
joista hallintarekistereitä	6				99 552 991	85,79		
Rekisteröimättömät			7,537	0,01			7 537	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			116 041 358	100,00			116 041 358	100,00

Luettelo perustuu Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään rekisteriin.

Lisäksi 28.12.2004 merkittiin 92 000 uutta osaketta 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla.  
Vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005.

## Citycon Oyj:n osakepääoman kehitys tilikaudella 2004

Päivämäärä	Tapahtuma	Osakkeiden lukumäärän muutos, kpl	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osakepääoman muutos, euroa	Osekepääoma, euroa
<b>1.1.2004</b>	<b>Osakepääoma</b>		<b>105 777 858</b>		<b>142 800 108,30</b>
24.9.2004	Osakepääoman korotus, osakeanti	10 000 000	115 777 858	13 500 000	156 300 108,30
27.10.2004	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	35 000	115 812 858	47 250	156 347 358,30
16.12.2004	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	228 500	116 041 358	308 475	156 655 833,30
<b>31.12.2004</b>	<b>Osakepääoma</b>		<b>116 041 358</b>		<b>156 655 833,30</b>
3.2.2005	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	92 000	116 133 358	124 200	156 780 033,30

## › Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Hallituksen ja johdon osakeomistus

› Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2004 yhteensä 91 667 osaketta, mikä oli 0,07 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja 1 650 000 kpl optio-oikeuksia sekä muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta ja 971 670 kpl optio-oikeuksia 31.12.2004.

### Osakkeen kurssikehitys

› Vuonna 2004 Cityconin osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä yhteensä 223,0 miljoonan euron arvosta. Kokonaisvaihto oli 115,1 miljoonaa osaketta eli 99,1 prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä.

Osakkeen ylin kurssinoteeraus vuonna 2004 oli 2,65 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohdainen keskimääräinen kurssi oli 1,94 euroa ja päätöskurssi 2,44 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 273,9 miljoonaa euroa (154,9 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

### Osinko vuodelta 2004

› Citycon Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2004 jaetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta. Efektiivinen osinkotuotto vuodelta 2004 on 5,7 prosenttia (9,2 %).

### Osakkeen verotusarvo 2004

Cityconin osakkeen verotusarvo vuodelle 2004 on 1,69 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 yhden (1) yhden euron ja kolmenkymmenenviiden sentin (1,35 euroa) nimellisarvoisen Citycon Oyj:n osakkeen.

Vuoden 1999 optio-oikeuksista 1 800 000 on merkitty kirjaimella A, 1 800 000 kirjaimella B ja 1 900 000 kirjaimella C. 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 osingoilla. Osakkeen merkintähinta vuonna 2004 maksetun osingon jälkeen on 1,54 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007.

Citycon Oyj haki vuoden 1999 A/B/C optio -oikeuksien listaamista Helsingin Pörssin päälistalle tilikauden aikana. A/B optio -oikeudet listattiin 23.4.2004 alkaen ja C-optio-oikeudet 1.9.2004 alkaen Helsingin Pörssin päälistalla. Tilikauden loppuun mennessä A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 263 500 uutta Citycon Oyj:n osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa. Lisäksi 28.12.2004 merkittiin 92 000 uutta osaketta. Vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005. Kullakin osakkeella on yksi ääni. Vuoden 2004 aikana merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2004. Muut osakeoikeudet astuvat voimaan osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti optio-oikeuksien antamisesta Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle ja Citycon Oyj:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle osana konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Cityconin hallitus päätti 26.5.2004 optio-oikeuksien jakamisesta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Vuoden 2004 optio-oikeuksista 1 135 000 on merkitty kirjaimella A, 1 300 000 kirjaimella B ja 1 300 000 kirjaimella C. Merkintäaika optio-oikeudella A alkaa 1.9.2006 ja optio-oikeudella B 1.9.2007. Merkintäaika optio-oikeudella C alkaa 1.9.2008. Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeen vaihdolla painotettu keskimääräinen kurssi Helsingin Pörssissä 2004A optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2004, 2004B optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2005 ja 2004C optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2006, lisättyinä 20 prosentilla. Osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää puolella päätettävistä osakekohtaisista osingoista. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo. Osakkeen merkintähinta 2004A optio-oikeuksilla on 2,51 euroa.

### Valtuutukset

› Cityconin hallitus käytti tilikaudella yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämää valtuutusta osake-

pääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja päätti 15.9.2004 toteuttaa suunnatun osakeannin. Antivaltuudesta käytettiin 10 miljoonaa osaketta.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 valtuutti hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita määrän, joka on enintään 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutus on voimassa 15.3.2005 asti. Valtuutusta ei ole käytetty.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen luovuttamaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 15.3.2004 asti. Hallitus päätti 11.8.2004 käyttää varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämän omien osakkeiden luovutusvaltuutuksen. Omien osakkeiden luovutusta ei kuitenkaan toteutettu, vaan hallitus päätti 15.9.2004 ehdottaa seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle kyseisten osakkeiden mitätöintiä.

### Osakeomistuksen jakauma 31.12.2004 osakkeiden määrän mukaan

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	600	51,07	328 154	0,28
1 001-5 000	369	31,40	1 011 088	0,87
5 001-10 000	84	7,15	685 455	0,59
10 001-50 000	89	7,57	1 951 333	1,68
50 001-100 000	15	1,28	1 150 000	0,99
100 001-	18	1,53	110 907 791	95,58
Kaikki yhteensä	1 175	100,00	116 033 821	99,99
joista hallintarekistereitä	6		99 552 991	
Ei rekisteröidyt osakkeet			7 537	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			116 041 358	100,00

Lisäksi 28.12.2004 merkittiin 92 000 uutta osaketta 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla. Vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005.

### Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto

	laskentakaava / viite	2004	2003	2002	2001	2000
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		1,52	1,00	0,98	0,93	0,92
Ylin kurssi		2,65	1,59	1,12	1,07	1,35
Keskikurssi	12	1,94	1,47	1,06	1,01	1,11
Osakekannan markkina-arvo, 1 000 euroa	13 1)	273 913	154 894	112 094	103 942	95 790
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		115 056	104 487	8 581	4 653	15 603
Osuus, % osakkeista		102,5	102,5	8,4	4,6	15,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl	1)	104 685	101 904	101 904	101 904	102 073
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl	1)	105 710	101 904	101 904	101 904	102 073
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	1)	112 259	101 904	101 904	101 904	101 904
Omien osakkeiden rahasto, 1 000 euroa		4 676	4 676	4 261	3 951	3 642
Omia osakkeita, 1000 kpl		3 874	3 874	3 874	3 874	3 874

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

Laskentakaavat sivulla 26.

## > Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

<b>1 Oman pääoman tuotto, % (ROE)</b>	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$
<b>2 Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)</b>	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)}} \cdot 100$
<b>3 Omavaraisuusaste, %</b>	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{pääomallinen} + \text{vähemmistöosuus} - \text{omat osakkeet}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} - \text{omat osakkeet}} \cdot 100$
<b>4 Quick ratio</b>	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
<b>5 Nettovelkaantumisaste, %</b>	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \cdot 100$
<b>6 Tulos/osake</b>	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{verot} \div \text{vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}} \cdot 100$
<b>7 Tulos/osake, laimennettu</b>	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \div \text{vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \cdot 100$
<b>8 Oma pääoma / osake</b>	$\frac{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet (ilman polinaa)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
<b>9 P/E luku (hinta/voitto -suhde)</b>	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
<b>10 Osinki tuloksesta prosentteina</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \cdot 100$
<b>11 Efektiivinen osinkotuotto prosentteina</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \cdot 100$
<b>12 Keskikurssi</b>	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
<b>13 Osakekannan markkina-arvo</b>	$\text{Osakkeiden lukumäärä} \cdot \text{tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita}$
<b>14 Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} \cdot 100$
<b>15 Nettotuotto, %</b>	$\frac{\text{Vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{Keskimääräinen kiinteistökannan arvo}} \cdot 100$ <p style="margin-top: 5px;">Hoitokuluihin on huomioitu myös kuluksi kirjatut vuokratilan muutostyöt sekä aktivoidun vuokratilan muutostyön poisto. Tuotot ja kulut on muutettu vuositason luvuiksi Kiinteistökannan arvona on käytetty Cityconin omistusta vastaavaa vuoden keskimääräistä arvoa. Nettotuottolaskennassa noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita.</p>

## > Hallituksen voitonjakoehdotus ja tilintarkastuskertomus

### VOITONJAKOEHDOTUS

	2004 Konserni	2004 Emoyhtiö
JAKOKELPOISET VARAT		
Muut rahastot	6 551 237,36	6 551 237,36
Voitto edellisiltä tilikausilta	13 000 119,85	4 460 277,39
Tilikauden voitto	17 431 836,54	13 783 539,19
	36 983 193,75	24 795 053,94

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta ja että loput kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.2004 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 2005

Stig-Erik Bergström  
Timo Kankuri  
Tuomo Lähdesmäki  
Claes Ottosson

Amir Gal  
Raimo Korpinen  
Carl G. Nordman  
Dor Segal

Petri Olkinuora  
Toimitusjohtaja

### Tilintarkastuskertomus

#### Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten ja 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 emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys vahvistetun taseen mukaisten voittovarojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 18. helmikuuta 2005

Ari Ahti            Jaakko Nyman  
KHT                KHT

## > Kiinteistöluettelo

Kohteen nimi	Osoite	Posti-numero	Kunta	Valmistumis-/peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokra-aste %, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste %, euroa
<b>KAUPPAKESKUKSET</b>								
PÄÄKAUPUNKISEUTU								
<b>Espoontori</b>						<b>8 946</b>	<b>99,9</b>	<b>99,9</b>
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1988	67			
<b>Heikintori</b>						<b>4 358</b>	<b>97,3</b>	<b>98,1</b>
Heikintori Oy	Heikintori	02100	ESPOO	1968	52			
<b>Isomyyri</b>						<b>9 856</b>	<b>90,7</b>	<b>96,6</b>
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	68			
<b>Lippulaiva</b>						<b>22 607</b>	<b>93,0</b>	<b>95,8</b>
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993	100	17 854		
Ulappatori Koy	Ulappakatu 1	02320	ESPOO	1991	100	4 753		
<b>Myyrmani</b>						<b>30 031</b>	<b>98,0</b>	<b>98,4</b>
Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	74			
<b>Tikkuri</b>						<b>10 614</b>	<b>94,1</b>	<b>96,4</b>
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/91	84			
<b>KAUPPAKESKUKSET</b>								
SUURIMMAT KAUPUNGIT								
<b>IsoKarhu</b>						<b>14 737</b>	<b>96,3</b>	<b>97,5</b>
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 16	28100	PORI	1972/01/04	100			
<b>IsoKristiina</b>						<b>9 706</b>	<b>99,1</b>	<b>99,4</b>
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987	75	6 054		
Lappeenrannan Brahenkatu 7	Brahenkatu 7	53100	LAPPEENRANTA	1993	84	3 652		
<b>Jyväskeskus</b>						<b>4 984</b>	<b>97,9</b>	<b>98,1</b>
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/93	100			
<b>Forum</b>						<b>17 207</b>	<b>95,7</b>	<b>97,5</b>
Jyväskylän Forum Koy	Asematie 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/72/80/91	100			
<b>Koskikeskus</b>						<b>25 706</b>	<b>98,9</b>	<b>99,4</b>
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100	TAMPERE	1988	100	6 933		
Otavalan Tunneli	Hatanpäänvaltatie 1	33100	TAMPERE	1988	100	772		
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100	TAMPERE	1988/95	64	9 671		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100	TAMPERE	1988	100	8 331		
<b>Trio</b>						<b>25 697</b>	<b>97,0</b>	<b>97,3</b>
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/87	56			
<b>Galleria</b>						<b>3 401</b>	<b>99,6</b>	<b>99,9</b>
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100			
<b>KAUPPAKESKUKSET</b>								
MUUT ALUEET								
<b>Koskikara</b>						<b>5 708</b>	<b>94,7</b>	<b>96,6</b>
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37630	VALKEAKOSKI	1993	100	4 248		
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37630	VALKEAKOSKI	1993	25	1 460		
<b>Sampokeskus</b>						<b>11 577</b>	<b>88,9</b>	<b>93,8</b>
Rovanimen Sampotalo Koy	Rovakatu 28	96100	ROVANIEMI	1990	100			
<b>Torikeskus</b>						<b>11 209</b>	<b>89,2</b>	<b>88,0</b>
Larvalankatu 13 Koy	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992	100	5 436		
Seinäjoen Kino Koy	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992	100	5 773		
<b>Kauppakeskukset yhteensä</b>						<b>216 342</b>	<b>95,8</b>	<b>97,4</b>

Kohteen nimi	Osoite	Posti-numero	Kunta	Valmistumis-/peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, %	Taloudellinen vuokrausaste, euroa
<b>MARKETIT JA MYYMÄLÄT</b>								
PÄÄKAUPUNKISEUTU								
Alppilan-Aho As.Oy	Aleksis Kiven katu 48	00510	HELSINKI	1962/95	3	576	100	100
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100	1 881	100	100
Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49	880	100	100
Espoo, Tapiola, Sampotori	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1985		48	100	100
Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770	ESPOO	1979	12	887	100	100
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	ESPOO	1985	56	379	100	100
Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Hakopolku 2	01360	VANTAA	1981	7	317	100	100
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19	772	100	100
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	30	2 133	100	100
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100	HELSINKI	1958	9	1 286	100	100
Helsingin Uudenmaankatu								
16-20 Koy	Uudenmaankatu 16-20	00120	HELSINKI	1967/97	5	469	100	100
Helsingin Viljatie 6 As.Oy	Malmniraitti 11	00700	HELSINKI	1962	10	315	40,1	44,7
Hyrylän Ostoskeskus Koy	Koskenmäentie 4	04300	TUUSULA	1983	21	597	100	100
Irjanpirtti As.Oy	Aleksis Kiventie 14	04200	KERAVA	1988	13	208	100	100
Järvenpään Torinkulma As.Oy	Helsingintie 13	04400	JÄRVENPÄÄ	1983	10	250	100	100
Kaivoskaupat Koy	Kaivosvoudintie	01610	VANTAA	1965	19	202	100	100
Kannelmäen Ostoskeskus Oy	Vanhaistentie 1	00420	HELSINKI	1959	8	287	100	100
Kauppalantie 20 As.Oy	Kauppalantie 20	00320	HELSINKI	1960	29	229	100	100
Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	04200	KERAVA	1968	34	1 046	100	100
Kirkkonummen Kirkkotalli Koy	Kirkkotallintie 2	02400	KIRKKONUMMI	1981	16	168	100	100
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991	67	5 000	100	100
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkotallintie 4	02400	KIRKKONUMMI	1981	24	376	100	100
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	1988	60	585	100	100
Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390	HELSINKI	1984	20	242	100	100
Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988	34	4 332	100	100
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100	359	100	100
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/95	39	1 699	100	100
Latokasken Ostoskeskus Koy	Kaskipiha 1	02340	ESPOO	1983	100	809	100	100
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970/95	24	1 464	100	100
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41	8 535	3,5	3,9
Malmintorin Koy	Malmniraitti 18	00700	HELSINKI	1987	8	1 014	100	100
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	1976	100	3 780	98,2	98,9
Martinmiilu Koy	Laajaniityntie 3	01620	VANTAA	1988	21	1 171	100	100
Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100	2 270	100	100
Munkkiniemen puistotie 17 As.Oy	Munkkiniemen puistotie 17	00330	HELSINKI	1959	5	148	100	100
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920	HELSINKI	1966	20	1 137	100	100
Myyrinpuro As.Oy	Virtatie 9	01600	VANTAA	1972	4	275	100	100
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150	ESPOO	1969	39	336	100	100
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkantie 1	00710	HELSINKI	1970	43	1 120	100	100
Porthaninhovi As.Oy	Porthaninkatu 11	00530	HELSINKI	1961	11	317	100	100
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720	HELSINKI	1968	44	629	100	100
Raitinlinna As.Oy	Länsituulentie 8	02100	ESPOO	1978	4	169	100	100
Runeberginkatu 30 As.Oy	Runeberginkatu 30	00100	HELSINKI	1926	3	194		
Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31	592	100	100
Saturnus Koy	Kalevankatu 12	00100	HELSINKI	1967	20	1 166	100	100
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Sibeliuksenkatu 14	04400	JÄRVENPÄÄ	1983	26	845	100	100
Siltavoudintie 3 As.Oy	Siltavoudintie 3	00640	HELSINKI	1963	21	204	100	100
Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/92	100	15 624	99,1	99,5
Soukan Itäinentorni As.Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27	1 547	100	100
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Tapiontori	02100	ESPOO	1961	29	885	100	100
Talvikkitie 7-9 Koy /								
Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100	11 200	100	100
Töölönhovi As. Oy	Runeberginkatu 57	00260	HELSINKI	1935/94	8	139	100	100
Töölönkulma As. Oy	Töölönkatu 29	00260	HELSINKI	1935/90	13	341	100	100
Ultima	Äyritie 1	01510	VANTAA	tontti	100			

## > Kiinteistöluettelo

Kohteen nimi	Osoite	Posti-numero	Kunta	Valmistumis-/peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, euroa
<b>MARKETIT JA MYYMÄLÄT</b>								
PÄÄKAUPUNKISEUTU								
Uudenmaankatu 2 Koy	Uudenmaankatu 2	05800	HYVINKÄÄ	1960	10	400	100	100
Vantaan Laajavuorenkujat 3 Koy	Laajavuorenkujat 2	01620	VANTAA	1976	100	1 926	100	100
Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61	3 709	100	100
Wavulinentie 1 Koy	Wavulinentie 1	00210	HELSINKI	1950/92	100	1 678	21,7	15,5
Viiskulma As.Oy	Laivurinkatu 43	00150	HELSINKI	1927	3	196	100	100
Vuosaaren Liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	00960	HELSINKI	1965	9	296	80,9	81,9
Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700	HELSINKI	1989	10	300	100	100

## MARKETIT JA MYYMÄLÄT

### SUURET KAUPUNGIT

Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	41	2 749	100	100
Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	33900	TAMPERE	1977	100	1 820	69,5	74,4
Jankan Liikekeskus Koy	Ristinarkuntie 20	33700	TAMPERE	1989	18	201	100	100
Kaivokolmio As.Oy	Hämeenkatu 5	20500	TURKU	1973	15	579	100	100
Kauppapuistikko 32 As.Oy	Kauppapuistikko 32	65100	VAASA	1969	9	196	100	100
Keijutie 15 Koy	Keijutie 15	15700	LAHTI	1975	100	7 116	100	100
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100	4 242	100	100
Kuopion Kauppakatu 41 Koy /								
Kuopion Anttila	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO		100	11 122	97,5	99,00
Kuopion Neulasoppi As.Oy	Juontotie 6	70150	KUOPIO	1986	8	201	100	100
Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	15830	LAHTI	1975	34	636	100	100
Käsityömasteri As.Oy	Yliopistonk.30A	20100	TURKU	1982	10	373	100	100
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100	8 577	100	100
Lahden Seudun Maakuntatalo Oy	Hämeenkatu 9	15110	LAHTI	1964	13	367	0	0
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210	LAHTI	1970	91	674	100	100
Nekalan Rakentajatalo Koy	Viinikankatu 36	33800	TAMPERE	1987	20	490	100	100
Isolinnankatu 18 Koy /								
Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986	100	5 240	100	100
Porin Asema-Aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/93	100	18 881	87,2	91,7
Puijonlaakson								
Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31	1 412	100	100
Puutorinkulma As. Oy	Maariankatu 1	20100	TURKU	1956	3	417	100	100
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Kappelinmäentie 8	65370	VAASA	1978	44	981	100	100
Saariportti Koy	Kullervonkatu 14	70500	KUOPIO	1972	57	384	100	100
Tawastinkulma Koy	Kauppakatu 33	40100	JYVÄSKYLÄ	1970	5	510	100	100
Tulliherra As.Oy	Tulliportinkatu 23-25	70100	KUOPIO	1982	23	831	100	100
Väinöläntammii Koy	Joukahaisentie 8	28330	PORI	1979	55	600	100	100

## MARKETIT JA MYYMÄLÄT

### MUUT ALUEET

Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37630	VALKEAKOSKI	1980	63	820	0	0
Forsan Hämmentie 3 Koy	Hämmentie 3	31100	FORSSA	1978	100	4 406	100	100
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	90830	HAUKIPUDAS	1978	68	854	100	100
Hollolan Keskuskatu Koy	Keskuskatu 4	15870	HOLLOLA	1989	50	1 085	94,6	93,8
Hollolan Keskusuoti Koy	Kauppakuja 4	15870	HOLLOLA	1987	100	1 838	79,3	80,6
Imatran Keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120	IMATRA	1977	9	315	23,7	14,9
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puntarinkatu 3	20780	KAARINA	1988	26	325	100	100
Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/82	100	9 172	86,5	89,8
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoentie 1	85100	KALAJOKI	1976	47	1 126	100	100
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340	LAUKAA	1986	100	2 802	100	100
Karakeskus Koy	Valtakatu 30	45100	KOUVOLA	1988	3	359	0	0
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100	3 046	100	100
Karkkilan Linja-autoasema Oy	Huhdintie 10-12	03600	KARKKILA	1989	8	289	100	100
Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100	IISALMI	1792	55	1 423	78	85,4



Kohteen nimi	Osoite	Posti-numero	Kunta	Valmistumis-/peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, %	Taloudellinen vuokrausaste, euroa
<b>MARKETIT JA MYYMÄLÄT</b>								
MUUT ALUEET								
Kommila Koy	Savontie 42	78900	VARKAUS	1974	43	702	100	100
Eskolanmäki Koy	Tasankotie 13	45150	KOUVOLA	1975	100	1 476	100	100
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Keskuskatu 3	93600	KUUSAMO	1983	70	1 620	67,9	62,9
Kuusankosken								
Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100	2 028	100	100
Loviisan Ulrika Koy	Kuningattarenkatu 9	07900	LOVIISA	1988	100	1 862	86	87
Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470	YLÖJÄRVI	1978/89	29	688	92,7	94,9
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600	MULTIA	1982	46	496	100	100
Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie	55800	IMATRA	1974	87	1 268	0	0
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985	100	4 347	77,9	78,9
Nokian Välikatu 17 Koy	Välikatu 17	37100	NOKIA	1965/90	100	868	90,2	95,6
Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77	3 410	100	100
Orimattilan								
Säästöpankkitalo Koy	Erkontie 15	16300	ORIMATTILA	1981	57	2 603	72,0	75,2
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkalantie 29	59100	PARIKKALA	1970	50	478	100	100
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	41900	PETÄJÄVESI	1980	49	708	100	100
Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100	6 255	100	100
Linjurin Kauppakeskus Koy /								
Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993	89	9 920	100	100
Savonlinnan								
Tulliportinkatu 6-10 Koy	Tulliportinkatu 8-10	57100	SAVONLINNA	1967/96	100	11 071	100	100
Seinäjoen Teollisuustie Koy	Teollisuustie 10	60100	SEINÄJOKI	1964/85	100	3 850	65,8	54,1
Seinäjoen Varastotie Koy	Varastotie 9	60100	SEINÄJOKI	1965/1985	100	9 315	65	70,7
Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900	UUSIKAARLEPY	1979	35	712	100	100
Syppis As.Oy	Rakentajantie 8	15870	HOLLOLA	1981	6	121	100	100
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800	SÄKYLÄ	1969/99	100	1 141	100	100
Taivalalasan Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	89800	SUOMUSSALMI	1979	85	568		
Tornion Kauppakatu Koy	Kauppakatu 11	95400	TORNIO	1983	59	932	90,8	94,8
Vaakalintu Koy /								
Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96	6 608	100	100
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	Apiankatu 6	37600	VALKEAKOSKI	1982	100	4 006	100	100
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/92	31	451	100	100
Varkauden K-Kauppakeskus Oy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100	8 145	100	100
Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	03400	VIHTI	1978	30	817	100	100
<b>Marketit ja myymälät yhteensä</b>						<b>272 851</b>	<b>90,4</b>	<b>93,4</b>

## › Kiinteistöjen arviointilausunto

31.12.2004

### 1. Arviointimenetelmä

› Aberdeen Property Investors (API) on arvioinut Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tilanteessa 31.12.2004. Arviointi tehtiin nettotuottoon perustuvana 10 vuoden kassavirta-analyysinä.

#### 1.1. Kassavirtalaskenta

› Cityconin voimassa olevista vuokrasopimuksista on laskettu vuotuinen kassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla on käytetty API:n arvioimaa markkinavuokraa. Potentiaaliseen bruttovuokratuottoon (PGI) sisältyvät vuokrattujen tilojen sopimusvuokrat sekä vapaiden tilojen markkinavuokrat. Kun tästä vähennetään sopimuksen päättymisen ja uuden sopimuksen oletetun voimaantulon välisen ajanjakson markkinavuokra sekä oletettu yleinen vajaakäyttöaste, saadaan efektiivinen bruttovuokratuotto. Operatiivinen nettotuotto (NOI) saadaan vähentämällä efektiivisestä bruttovuokratuotosta käyttö- ja ylläpitokulut (ml. ajanmukaistamiskulut ja vuokralaismuutustyöt). Kun operatiivisesta nettotuotosta vähennetään sijoitusluonteiset ajanmukaistamiskulut (CAPEX), saadaan lopullinen kassavirta, joka on diskontattu tulovirran nykyarvon määrittelemiseksi.

Arviointijakson jäännösarvo on laskettu siten, että 11. vuoden kassavirta (perusvuosi) on pääomitettu jäännösarvon tuottovaatimuksella. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvoon lasketaan yhteensä diskontatut vuosituotot, diskontattu jäännösarvo laskentakauden lopusta sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit.

#### 1.2. Oletukset ja markkinamuuttujat

› Arvioinnissa on käytetty kustannustekijänä kunkin kiinteistön budjetoituja tai arvioituja käyttö- ja ylläpitokuluja. Kunkin kiinteistön vuokrasopimusten osalta tehtiin oletukset todennäköisimmästä maturiteetista. Oletuksia tehtiin myös markkinavuokrista, pitkän aikavälin yleisestä vajaakäyttöasteesta, inflaatiosta (jonka avulla käyttö- ja ylläpitokuluja sekä indeksiin sidottuja sopimusvuokria on korotettu), nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä sekä nettotuottovaatimuksesta. Seuraavassa taulukossa on eritelty arvioinnissa käytetyt oletusarvot:

Vuosi	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi	5.-11. vuosi
Inflaatio, %	1,4	1,8	1,9	1,9	2,0
Käyttö- ja ylläpitokulujen kasvu, %	1,4	1,8	1,9	1,9	2,0
Markkinavuokrien kasvuodotus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Kunkin kiinteistön tuottovaatimus on määritelty erikseen käyttämällä riskiluokitusmenetelmää sekä oikaisemalla tuottovaatimusta tarvittaessa markkinatiedon perusteella. Riski jaettiin kahteen osaan, eli markkinariskiin ja kiinteistökohtaiseen riskiin. Riskimuuttujat määriteltiin kvalitatiivisen luokitusmenetelmän avulla (reittaus). Kiinteistökohtaisten riskien määrittely on tehnyt Citycon ja markkinariskien määrittely API. Luokituksessa käytettiin asteikkoa 1-5, jonka avulla API määritteli kunkin kiinteistön nettotuottovaatimuksen. Joidenkin kiinteistöjen kassavirrat diskontattiin yleistä tuottovaatimusta alhaisemmalla korolla, koska vuokralaisen kassavirtaan sisältyvä riski arvioitiin kiinteistömarkkinariskiä pienemmäksi. Tämä koskee yleensä isoja ja vakavaraista vuokralaisia, joilla on pitkä vuokrasopimus Cityconin kanssa.

#### 1.3. Toteutuneisiin kauppoihin ja markkinatietoon perustuva arvio

› Kaikki muuttujat on arvioitu API:n tekemän markkina-analyysin perusteella, jossa on tarkasteltu toteutuneita kauppoja, vuokratasoa ja muita vastaavia markkinamuuttujia. Arviot tehtiin yhteistyössä Cityconin kanssa API:n käyttäessä objektiivista veto-oikeutta esitettyihin tietoihin nähden.

#### 1.4. Kehitysprojektit

› Potentiaaliset kehitysprojektit on jätetty arvion ulkopuolelle. Kaikki kiinteistöt on arvioitu tämänhetkisen tilanteen ja tämänhetkisen arvioidun vuokra-arvon perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu tämänhetkisen kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

### 2. Arvioinnin tulos

› Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on saatu laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä lasketut arvot yhteen. Eri kiinteistösalkut on ryhmitelty maantieteellisen sijainnin perusteella. Viimeinen ryhmä jaettiin myös alasalkkuihin. Korkeimmaksi nettotuotoksi määriteltiin 15,0 prosenttia ja alimmaksi 7,0 prosenttia.

Kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo 31.12.2004 oli 738,7 miljoonaa euroa.

## 2.1. Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöjen sijainti	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava bruttoala	Keskimääräinen tuottovaatimus, %	Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Markkina-arvo, 1 000 EUR
Pääkaupunkiseutu	68	176 344	8,1	16,9	4,2	333 342
Suuret kaupungit	31	170 034	8,3	15,2	4,0	272 250
Muu Suomi	47	142 815	9,1	10,9	2,8	133 082
Yhteensä	146	489 193	8,3	14,7	3,7	738 674

## 2.2. Kauppakeskukset-ryhmä

Kiinteistöjen sijainti	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava bruttoala	Keskimääräinen tuottovaatimus, %	Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Markkina-arvo, 1 000 EUR
Pääkaupunkiseutu	6	86 411	7,7	21,0	5,2	213 673
Suuret kaupungit	7	101 438	8,1	18,0	4,9	204 194
Muu Suomi	3	28 493	9,2	13,0	4,4	28 753
Yhteensä	16	216 342	8,0	18,6	5,0	446 620

## 2.3. Marketit ja myymälät -ryhmä

Kiinteistöjen sijainti	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava bruttoala	Keskimääräinen tuottovaatimus, %	Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, EUR/m <sup>2</sup> /kk	Markkina-arvo, 1 000 EUR
<b>Pääkaupunkiseutu</b>						
Marketit	5	44 691	8,4	12,4	2,6	59 803
Myymälät	49	42 283	8,9	13,4	3,9	50 910
Muut kiinteistöt	8	2 959	8,7	17,3	3,6	8 956
<b>Suuret kaupungit</b>						
Marketit	4	43 819	8,5	12,1	2,6	50 565
Myymälät	16	21 772	9,5	8,1	2,2	16 155
Muut kiinteistöt	4	3 005	10,7	8,2	3,6	1 336
<b>Muu Suomi</b>						
Marketit	6	46 004	8,4	12,8	2,6	64 614
Myymälät	18	40 903	9,7	9,9	2,6	27 979
Muut kiinteistöt	20	27 415	10,8	6,2	1,7	11 736
Yhteensä	130	272 851	8,8	11,3	2,7	292 054

## 3. Toinen kannanotto (Second opinion)

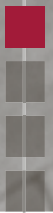
➤ Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy on tehnyt itsenäisen toisen arvion (second opinion valuation) Cityconin kiinteistöomaisuudesta 31.12.2004. Pääasiallinen arviointimenetelmä oli tuottoarvomenetelmä (suora pääomitus), jossa kiinteistöjen arvot määritellään potentiaalisen vuotuisen nettotuoton ja tuottovaatimuksen perusteella. Pääoma-arvo oikaistaan diskonttaamalla voimassa olevien vuokrasopimusten yli/alivuokrat verrattuna markkinavuokriin.

Peltola & Pulkkanen Oy:n arvion mukaan Cityconin kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo 31.12. 2004 oli 768,2 miljoonaa euroa.

## 4. Määritelmät

➤ Tuottovaatimus, % = Sijoitukselta vaadittu tuotto (riskitön tuotto + markkinariski + kiinteistöriski)

Tuottovaatimuksen on määritellyt Aberdeen Property Investors



LIIKEKIINTEISTÖJEN OSAAJA >

# CITYCON

## IFRS-liite 2004

### SISÄLLYSLUETTELO

- › *IFRS Johdanto ja avainluvut...* 36
- › *IFRS Tuloslaskelma...* 37
- › *IFRS Tase...* 38
- › *IFRS Oman pääoman muutokset...* 39
- › *IFRS Viitteet...* 40
- › *IFRS Laatimisperiaatteet...* 41
- › *IFRS Tilintarkastajien lausunto...* 43

**Alustavat IFRS-  
vertailutiedot vuoden 2004  
neljänneltä vuosi-  
neljännekseltä**

› Citycon on esittänyt 31.8.2004, 21.10.2004 ja 18.2.2005 julkaistuissa tiedotteissa alustavan avaavan IFRS-taseen 1.1.2004, alustavat vertailutiedot ensimmäiseltä, toiselta, kolmannelta ja neljänneltä vuosineljännekseltä sekä keskeiset vaikutukset, jotka aiheutuvat siirtymisestä suomalaisesta tilinpäätöskäytännöstä (FAS = Finnish Accounting Standards) IFRS-standardeihin (IFRS = International Financial Reporting Standards).

Citycon siirtyy raportoimaan IFRS-standardien mukaisesti vuonna 2005 osavuosikatsauksissaan ja tilinpäätöksessään. IAS 14 edellyttämät segmenttitiedot tullaan esittämään 2005 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. IFRS 1 -standardin (ensimmäinen IFRS -standardien käyttöönotto) edellyttämät lopulliset täsmäytyslaskelmat Citycon esittää vuoden 2005 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuosikatsauksessaan.

Vertailutiedot on laadittu viimeisimpiä IFRS-standardeja noudattaen. Viite-sarake ohjaa lisätietoihin, jotka on annettu erikseen. Yhteenveto Cityconin kannalta merkittävimmistä IFRS-raportoinnissa noudatetuista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista on tämän talousliitteen sivuilla 41-42.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

**Avainluvut**

		Alustava		Alustava	
	Viite	FAS Q4	IFRS Q4	FAS Q4 Kum.	IFRS Q4 Kum.
Tulos/osake, euroa		0,04	0,02	0,17	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa		0,04	0,02	0,16	0,22
Oma pääoma / osake, euroa		2,04	2,01	2,04	2,01
Oman pääoman tuotto (ROE), %		8,1	3,3	8,4	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %		6,3	5,5	6,2	7,3
Omavaraisuusaste, %	g	47,6	29,6	47,6	29,6

**Alustavat IFRS Q4 2004 vertailutiedot**

1 000 euroa	Viite	FAS Q4	Muutos Q4	Alustava IFRS Q4	FAS Q4 Kum.	Muutos Q4 Kum.	Alustava IFRS Q4 Kum.
Liikevaihto		22 540	-1 140	21 400	88 636	-3 941	84 696
Muut tuotot		497	9	506	769	-62	707
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	a		-4 853	-4 853		-4 853	-4 853
Kulut							
Poistot ja arvonalentumiset		1 933	-1 958	-25	7 635	-7 461	174
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	b	-343	343		-57	57	
Muut liiketoiminnan kulut		8 636	-1 443	7 193	31 486	-3 695	27 791
Liikevoitto		12 811	-2 926	9 885	50 342	2 245	52 586
Rahoituskulut (netto)		-6 402	-193	-6 595	-26 098	12	-26 086
Voitto ennen veroja		6 409	-3 119	3 290	24 243	2 257	26 500
Tuloverot	d	-1 802	379	-1 423	-6 802	3 036	-3 767
Tilikauden voitto		4 602	-2 730	1 872	17 432	5 302	22 734
Tulos/osake, euroa		0,04	-0,02	0,02	0,17	0,05	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa		0,04	-0,02	0,02	0,16	0,06	0,22

**Alustavat IFRS Q4 2004 vertailutiedot**

<b>1 000 euroa</b>	<b>Viite</b>	<b>FAS 31.12.2004</b>	<b>Muutos</b>	<b>Alustava IFRS 31.12.2004</b>
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		4 704	-4 244	460
Aineelliset hyödykkeet		740 509	-738 851	1 658
Sijoituskiinteistöt	a		738 674	738 674
Sijoitukset				
Osuudet osakkuusyrityksissä	b	55 719	-55 719	
Omat osakkeet	c	4 676	-4 676	
Muut sijoitukset		21 345	-21 316	29
Sijoitukset yhteensä		81 740	-81 711	29
Laskennalliset verosaamiset	d			
Pitkäaikaiset varat yhteensä		826 953	-86 132	740 821
Lyhytaikaiset varat				
Lyhytaikaiset saamiset		4 915	-672	4 243
Rahavarat		8 578	-642	7 936
Lyhytaikaiset varat yhteensä		13 494	-1 315	12 179
Varat yhteensä		840 446	-87 446	753 000
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		156 780		156 780
Ylikurssirahasto		35 121	-135	34 986
Omien osakkeiden rahasto	c	4 676	-4 676	
Omat osakkeet	c		-4 676	-4 676
Arvonmuutosrahasto	e		-13 296	-13 296
Muut rahastot		6 551		6 551
Kertyneet voittovarot	a,b,d	13 000	9 905	22 905
Tilikauden voitto		17 432	5 302	22 734
Pääomalaina	f	68 452	-68 452	
Oma pääoma yhteensä		302 012	-76 028	225 984
Vähemmistöosuus		100 003	-100 003	
<b>Velat</b>				
Pitkäaikaiset velat	f	407 378	86 143	493 521
Laskennalliset verovelat	d		3 037	3 037
Pitkäaikaiset velat yhteensä		407 378	89 180	496 558
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset velat		31 053	-595	30 458
Lyhytaikaiset velat yhteensä		31 053	-595	30 458
Velat yhteensä		438 431	88 585	527 016
Oma pääoma ja velat yhteensä		840 446	-87 446	753 000



## > IFRS | Oman pääoman muutos

### Alustava laskelma oman pääoman muutoksista Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto ja muut rahastot	Käyvän arvon muutos- rahasto	Omat osakkeet ja pääomalaina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
FAS Oma pääoma 31.12.2003	142 800	34 804		73 128	27 270	278 002
IFRS oma pääoma 1.1.2004	142 800	34 804	-7 675	-4 676	37 142	202 395
Rahavirran suojaus			-4 741			-4 741
Tilikauden tulos					8 358	8 358
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-4 741		8 358	3 617
Osingonjako					-14 266	-14 266
IFRS oma pääoma 31.3.2004	142 800	34 804	-12 416	-4 676	31 234	191 746
Rahavirran suojaus			4 792			4 792
Tilikauden tulos					6 276	6 276
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			4 792		6 276	11 068
IFRS oma pääoma 30.6.2004	142 800	34 804	-7 624	-4 676	37 510	202 814
Rahavirran suojaus			-3 259			-3 259
Henkilöstöoptioiden vaikutus					11	11
Tilikauden tulos					6 232	6 232
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-3 259		6 243	2 984
Osakeanti	13 500	6 656				20 156
IFRS oma pääoma 30.9.2004	156 300	41 460	-10 883	-4 676	43 753	225 954
Rahavirran suojaus			-2 412			-2 412
Henkilöstöoptioiden vaikutus					15	15
Tilikauden tulos					1 872	1 872
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-2 412		1 887	-526
Osakemerkinnät osakeoptioilla	480	77				557
IFRS oma pääoma 31.12.2004	156 780	41 537	-13 296	-4 676	45 639	225 984

**Rahavirtalaskelmat**

› Rahavirtalaskelmia ei esitetä, koska IFRS-periaatteiden ja suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaan laaditun rahavirtalaskelman välillä ei arvioida olevan olennaisia eroja.

**Viitteet vuoden 2004  
neljännen vuosineljänneksen  
vertailutietoihin**

**a)** Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja arvonmuutos on kirjattu tuloslaskelmaan ja avaavassa taseessa omaan pääomaan.

**b)** Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden konsolidointiperiaatteita on muutettu.

**c)** Omia osakkeita ei esitetä varoina, vaan ne on vähennetty omasta pääomasta.

**d)** Laskennalliset verot on kirjattu IAS 12 Tuloverot -standardin mukaisesti.

**e)** Rahavirran suojausjohdannaiset on arvostettu avaavassa taseessa käypään arvoon ja arvon muutos on kirjattu oman pääoman käyvän arvon muutosrahastoon.

**f)** Pääomalainat on luokiteltu velaksi IFRS-taseessa.

**g)** Rahoitussopimusten kovenanttilaskenta ei muutu.

**h)** Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiomenot on kirjattu oman pääoman vähennyksenä tuloverolla oikaistuna.

**Yhteenveto Cityconin kannalta merkittävimmistä IFRS-tilinpäätöksen laatimisperiaatteista**

**Konsolidointiperiaatteet**

> Cityconin tilinpäätös vuodelta 2005 tullaan laatimaan IFRS (International Financial Reporting Standards) -tilinpäätösperiaatteita noudattaen. Suomen tilinpäätöskäytännön mukaiset vertailutiedot vuodelta 2004 oikaistaan IFRS:n mukaisiksi.

> Keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella konsolidoinnilla, jolloin Cityconin osuus yhtiön varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä vastaaviin riveihin Cityconin tilinpäätöksessä.

**Sijoituskiinteistöt**

> Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus, tai osa rakennuksesta, tai molemmat), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia. Citycon on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonnoukset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien mukaisesti (International Valuation Standards) vähintään kerran vuodessa.

**Aineelliset hyödykkeet**

> Aineelliset hyödykkeet (muut kuin sijoituskiinteistöt) arvostetaan hankintamenuon ja poistetaan hyödykkeiden arvioitujen taloudellisten pitoaikojen mukaisesti. Koneet ja laitteet poistetaan 4-10 vuoden aikana.

**Aineettomat hyödykkeet**

> Aineettomat hyödykkeet sisältävät tietokoneohjelmien käyttöoikeuksia. Ne kirjataan hankintamenuon ja poistetaan tasapoistoin 5 vuoden aikana.

**Arvon alentuminen**

> Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

**Myynnin tuloutus**

> Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokrasopimuskaudelle.

**Vuokrasopimukset**

> Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

- Eläke-etuudet** > Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Mahdolliset etuus pohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.
- Osakeoptiot** > IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia on sovellettu optioihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden merkintäaika ei ole alkanut ennen 1.1.2005. Tällaiset optiot arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ansainta-aikana.
- Osakeantimienot** > Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiomenot on käsitelty oman pääoman vähennyksenä tuloverolla oikaistuna.
- Pääomalaina** > Pääomalaina esitetään IFRS-periaatteiden mukaan velkana.
- Hankitut omat osakkeet** > Omat osakkeet vähennetään omasta pääomasta.
- Johdannaiset** > Korkejohtannaisia käytetään suojausinstrumentteina. Niillä suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen kassavirtoihin. Suojausinstrumentit arvostetaan käypään arvoon ja suojauksen tehokkaaseen osaan liittyvä arvonmuutos kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tehoton osuus, mikäli selaista on, kirjataan tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutos sisällytetään omaan pääomaan kunnes suojattu rahavirta toteutuu.
- Varaukset** > Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja kun veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.
- Verot** > Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisen arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välistä veroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

## **Kertomus yleisluonteisesta tarkastuksesta Citycon Oyj:n hallitukselle**

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n alustavat kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditut vertailutiedot vuoden 2004 neljänneltä vuosineljännekseltä. Yhtiön johto on vastuussa näiden laskelmien laatimisesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan kansainvälisen tilintarkastusalan suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, etteivät laskelmat sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin antaen siten tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. Emme ole suorittaneet tilintarkastusta emmekä siten anna tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, etteivät IFRS-periaatteiden mukaan laaditut alustavat vertailutiedot vuoden 2004 neljänneltä vuosineljännekseltä sisällä merkittäviä oikaisuja suomalaisen tilinpäätöskäytännön ja IFRS -periaatteiden välillä.

Helsingissä 18. helmikuuta 2005

Ari Ahti  
KHT

Jaakko Nyman  
KHT



# CITYCON

Citycon Oyj

Pohjoisesplanadi 35 AB

00100 Helsinki

Puhelin +358 9 680 36 70, Telefaksi +358 9 680 36 788

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)