



VUOSIKERTOMUS 1999

CITYCON

## SISÄLLYSLUETTELO

CITYCON LYHYESTI .....	1
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS.....	2
LIIKETOIMINNAN ESITTELY.....	4
KIINTEISTÖOMAISUUDEN ESITTELY .....	8
RAHOITUS .....	14
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS .....	16
TULOSLASKELMAT .....	18
TASEET .....	20
RAHOITUSLASKELMAT .....	22
LAADINTAPERIAATTEET .....	23
LIITETIEDOT .....	24
TUNNUSLUVUT .....	36
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT .....	38
VOITONJAKOEHDOTUS.....	41
TILINTARKASTUSKERTOMUS .....	41
HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖKUNTA .....	42
TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE	

# CITYCON LYHYESTI

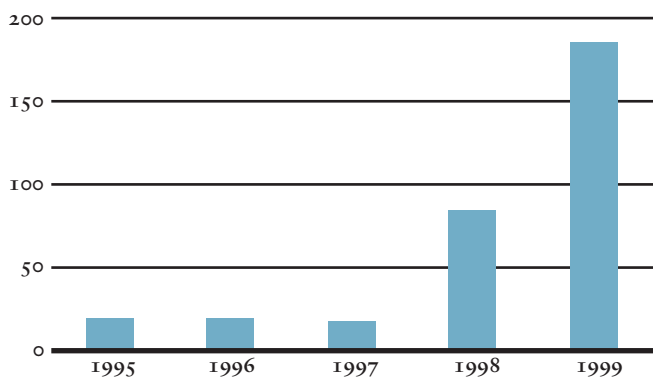
## KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCON

on Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo on lähes 4 miljardia markkaa. Yhtiö omistaa, vuokraa ja hallinnoi kiinteistöjään Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa, joissa tilojen kysyntä on vilkasta ja vuokrataso nouseva.

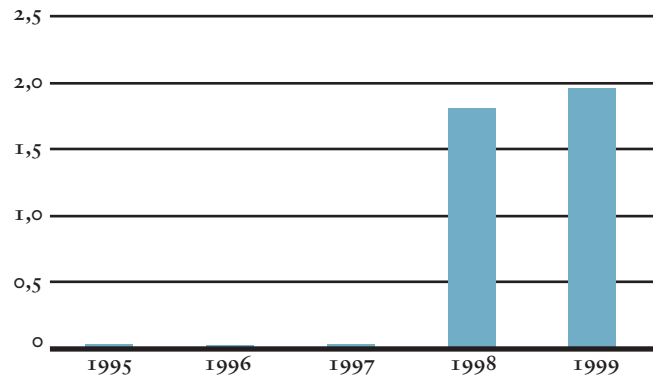
### AVAINLUVUT, 1 000 MK

	1999	1998
Liikevaihto	330 360	152 687
Liikevoitto	184 720	84 327
%-osuus liikevaihdosta	55,9	55,2
Tilikauden tulos	63 554	42 164
Oman pääoman tuotto (ROE), %	4,9	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	6,2
Omavaraisuusaste, %	37,2	43,6
Tulos/osake, mk	0,67	0,58
Oma pääoma/osake, mk	10,72	10,47
Osakekohtainen osinko (v. 1999 osinko hallituksen esitys)	0,40	0,35
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	1 947 750	1 809 569
Henkilöstö keskimäärin	12	5

LIIKEVOITTO, MMK



BRUTTOINVESTOINNIT, MRD. MK



# TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

OLLI-PEKKA MIKKOLA



*Olli-Pekka Mikkola*

Suomalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtausyhtiöiden kehitystä hallitsee kaksi merkittävää piirrettä lähivuosien aikana: yhtiöiden koko kasvaa ja ne erikoistuvat entistä selvemmin toisistaan poikkeaviin liikeideoihin. Tämän uskon heijastuvan myönteisesti myös pörssi-arvoihin.

Suomen ja Pohjoismaiden kiinteistövarallisuudesta on pörssissä noteerattujen yhtiöiden omistuksessa vain pieni osa. Euroopassakin vain 4-5 prosenttia kiinteistöistä on pörssin kautta noteerattuja, minkä vuoksi on perusteltua arvella, että noteeratun kiinteistövarallisuuden osuus tulee jatkossa merkittävästi kasvamaan. Näin tapahtunee myös Suomessa, sillä kiinteistösektorimme edustaa tällä hetkellä yhtä Euroopan nopeimmin kasvavista markkinoista. Edellytykset Suomen kiinteistösektorin kasvun jatkumiselle ovat hyvät, sillä kokonaismarkkinat ovat täällä vielä huomattavasti jäljessä Ruotsista, missä kiinteistösihtausyhtiöitä kohtaan on olemassa vahva kiinnostus myös sijoittajien keskuudessa.

Kiinteistösektorilla toimivien yhtiöiden erikoistuminen on tähän mennessä toteutunut alueellisesti ja maakohtaisesti sekä kiinteistötyypeittäin. Tulevaisuudessa kehitys painottuu Euroopan laajuisiin kiinteistöjärjestelyihin, jotka voivat toteutua usealakin markkinalla samanaikaisesti. Järjestelyt kasvattavat kiinteistöyhtiöiden markkina-arvoa, mikä lisää sijoittajien kiinnostusta.

Kiinteistöyhtiöiden koon kasvattamisen tavoitteena on osakkeen likvidisyyden parantaminen, sillä osakkeen vähäinen vaihto on yleisesti koettu ongelmaksi. Markkina-arvon kasvu on tavallisesti parantanut noteerattujen kiinteistöyhtiöiden osakkeen likvidisyyttä ja markkina-arvo on alkanut heijastaa yhtiöiden nettoarvoa.

Yhtiöiden koon kasvulla on myös monia muita vaikutuksia. Fuusiot eivät ole toimineet pelkästään osakekurssin hintakatalysaattorina, vaan koon kasvaminen on alentanut myös yhtiöiden suhteellista kulurakennetta ja vahvistanut näiden asemaa vuokrausmarkkinoilla. Sijoittajien kasvava kiinnostus vaikuttaa myös rahan saatavuuteen ja sen hintaan: mitä kiinnostavampi yhtiö, sitä

helpompi sen on hankkia rahaa esimerkiksi kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta.

Suomen kiinteistömarkkinoilla kehitys on monen vuoden ajan ollut vaihtelevaa: välillä toimitiloista on ollut liikatarjontaa ja välillä pelkoa markkinoiden ylikuumentumisesta ainakin kasvukeskuksissa. Vuonna 1999 vältyttiin kuitenkin näiltä molemmilta, sillä kysyntä ja tarjonta olivat yllättävän hyvin tasapainossa.

Tulevaisuudessa suuri haaste kiinteistösihtausyhtiöille tulee olemaan luottokelpoisuusluokitusten hankkiminen. Luokitus on edellytys oman ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen tasapainoiselle kehittämiselle. Vaikka luokituksen hankkiminen tuntuu keskustelunaiheena olevan vielä monille vieras, kuuluu se kehittyneen markkinan tunnusmerkistöön.

Kiinteistömarkkinat ovat perinteisesti riippuvaisia talonrakentamisen suhdanteista ja kansantalouden kasvusta. Nämä tekijät vaikuttavat toimitilojen kysynnän kautta myös kiinteistösihtausyhtiöiden tulokseen ja sijoitusten arvoon. Yksi keskeinen tulokseen vaikuttava tekijä on myös korkotason muutokset. Korkotason nousu heikensikin jonkin verran Cityconin tulosta viime tilikaudella, joskin Citycon on omavaraisuutensa ja korkosuojauksensa ansiosta ollut keskimääräistä vähemmän riippuvainen korkotason muutoksista.

Cityconin toiminnan pääpainopiste toimintavuonna oli yhtiön muuttuminen merkittäväksi kauppakeskusyhtiöksi. Organisaation osaamista vahvistettiin tämän vuoksi merkittävästi. Tehdyt järjestelyt ovat antaneet yhtiölle lisää toiminnallista liikumatilaa ja parantaneet mahdollisuuksiamme tarjota markkinoille uudenlaisia rahoitusinstrumentteja Cityconin nimellä.

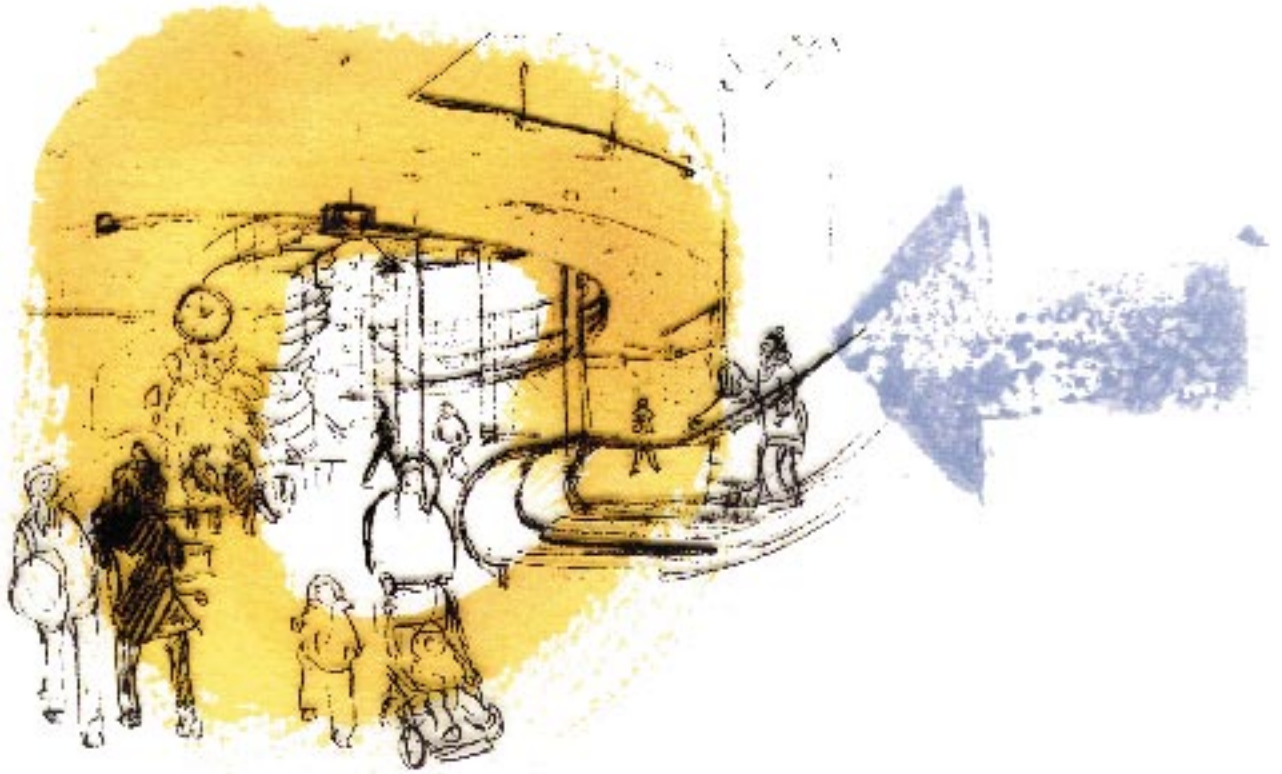
Vuosi 1999 oli taloudellisesti odotusten mukainen. Myös alkaneen vuoden tuloksen odotamme säilyvän korkokehityksestä huolimatta viime vuoden tasolla.



Olli-Pekka Mikkola  
toimitusjohtaja



# CITYCONIN LIIKETOIMINTA



*Kiinteistösjoitus Oyj Citycon on Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liike-kiinteistöihin erikoistunut kiinteistösjoitusyhtiö, jonka kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo on lähes 4 miljardia markkaa. Yhtiö omistaa, vuokraa ja hallinnoi kiinteistöjään Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa, joissa tilojen kysyntä on vilkasta ja vuokrataso nouseva.*

## CITYCONIN MENESTYSTEKIJÖINÄ ERIKOISTUMINEN JA KIINTEISTÖKANNAN KESKITTÄMINEN

Citycon on pohjoismaisellakin tasolla arvioituna yksi johtavista ja selkeimmin fokuosoituista kiinteistösjoitusyhtiöistä, minkä seurauksena sillä on vahva asema valitsemillaan toiminta-alueilla sekä kauppapaikkaosajana että hyvien vuokratilojen tarjoajana. Erikoistuminen kauppakeskuksiin ja liiketiloihin takaa Cityconille hyvät edellytykset asetettujen kannattavuus- ja kasvutavoitteiden saavuttamiselle, sillä selkeä toimintakonsepti parantaa yhtiön kykyä palvella vuokralaisiaan näiden vaihtelevissa tilatarpeissa. Pitkäaikaisten ja tyytyväisten vuokralaisten lisäksi tavoitteiden saavuttamista tukee Cityconin laaja kiinteistökanta, minkä ansiosta yhtiöllä on erinomaiset mahdollisuudet monipuolisten tilaratkaisujen tarjoamiselle muun muassa kauppaketjujen tarpeisiin.

Cityconin omistamista kiinteistöistä suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuoden 1999 aikana Citycon toimi yhteensä 70 paikkakunnalla.

## ERIKOISTUMISELLA KUSTANNUS- TEHOKKUUTTA TOIMINTAAN

Cityconin kiinteistökannan kirjanpitoarvo 31.12.1999 oli 3,9 miljardia markkaa. Kiinteistökantaan kuuluu 203 kiinteistöä tai kiinteistöosakeyhtiötä, joista suurin osa, 98 prosenttia on joko kauppakeskuksia, marketteja tai myymälöitä. Loput, kaksi prosenttia, ovat joko toimisto- tai varastotiloja. Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakeyhtiöiden vuokrausaste vuonna 1999 oli hyvä, 93,4 prosenttia. Liiketilat ja kauppakeskukset olivat 98-prosenttisesti vuokrattuja.

Cityconin liikevaihto muodostuu kiinteistöjen vuokratuotoista. Päättyneeltä tilikaudelta kertyneet vuokratuotot kasvoivat edellisvuodesta 123 prosenttia 326 miljoonaan markkaan.

Vuonna 1998 Citycon ulkoisti merkittävän osan kiinteistöjensä operatiivisesta hallinnoinnista. Yhtiö on kehittänyt yhdessä Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n kanssa kiinteistöhallinnoinnille toimintamallin, jolla pystytään optimoimaan omien resursien tarve ja minimoimaan hallintokulut. Tämän lisäksi Citycon ostaa ulkopuolisilta asiantuntijoilta lähinnä kiinteistöjensä käytännön huolto- ja isännöintipalveluja, mikä mahdollistaa toiminnan

keskitetyn ohjaamisen emoyhtiöstä ja vapauttaa resursseja konsernin ydinliiketoiminnan kehittämiseen.

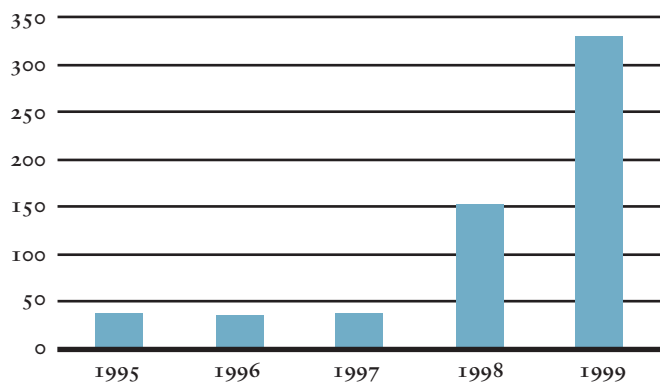
## TAVOITTEENA KIINTEISTÖOMAISUUDEN KASVATTAMINEN JA KESKITTÄMINEN

Citycon on asettanut tavoitteekseen kannattavan ja hallitun kasvun. Kasvustrategiansa mukaisesti yhtiö lisäsi kiinteistöomaisuuttaan vuoden 1999 aikana lähes kahdella miljardilla markalla.

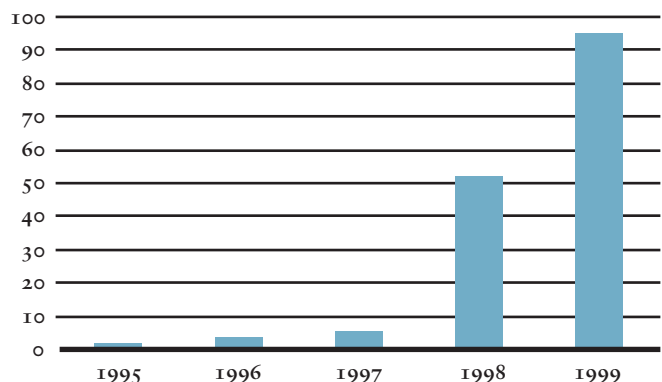
Vuoden 1999 aikana yhtiö osti 13 kauppakeskuskohdetta yli 1,9 miljardilla markalla ja myi 26 kohdetta yhteensä 38 miljoonalla markalla. Cityconin liiketoimintarakenne mahdollistaa joustavasti ostot ja myynnit sekä kiinteistösalkun kehittämisen ja laajentamisen. Maantieteellistä keskittymistä kasvukeskuksiin tullaan terävöittämään vahvistamalla painopistealueiden mukaista omistusta ja luopumalla niihin heikommin soveltuvista kohteista.

Citycon pyrkii vähentämään kasvukeskusten ulkopuolista omistustaan lähivuosien aikana ja keskittyy entistä selkeämmin pääkaupunkiseudulle ja alueellisiin kasvukeskuksiin, joilla taloudellisen kasvun ja liikeltilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana. Vuoden 2000 tavoitteeksi on asetettu yhtiön kauppapaikkaosaamisen vahvistaminen ja asiakkaitten tarpeiden entistä tarkempi kartoittaminen.

LIIVEVAIHDON KEHITYS, MMK



TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS-  
SIIRTOJA JA VEROJA, MMK



## VUOKRASOPIMUSKANTA VAHVA POHJA VAKAALLE OSINKOTUOTOLLE

Cityconin tavoitteena on ylläpitää kilpailukykyistä osingonmaksukykyä ja parantaa sijoitetun pääoman tuottoa. Tähän pyritään optimoimalla oman ja vieraan pääoman suhde tuottojen ja riskin suhteen. Lisäksi yhtiön tavoitteena on lisätä tunnettuutta ja olla alan houkuttelevin sijoituskohde.

Kiinteistöjen joustava ja kustannustehokas hallinnointi tukee Cityconin pyrkimyksiä varmistaa osakkailleen kilpailukykyinen tuotto. Yhtiön tavoitteena on jakaa yli puolet verojen jälkeisestä tuloksestaan osinkoina osakkeenomistajille ja luoda näin Cityconin osakeomistuksesta varteenotettava vaihtoehto muille pääomasijoituksille.

Cityconin vuokrasopimuskanta luo vahvan pohjan vakaalle osinkotuotolle, sillä yhtiön vuokrasopimukset ovat kiinteitä, pääsääntöisesti elinkustannusindeksiin sidottuja. Kiinteä sopimuskanta yhdessä pitkien vuokrasopimusten kanssa takaa vakaan tuoton, jonka ennakointi myös pitkällä aikavälillä helpottuu. Yhtiön vuokrasopimuksista noin puolet oli kestoltaan yli 5 vuotta ja 15 prosenttia yli 10 vuotta.

Liiketilöiden vajaakäyttöaste on laskenut 1990-luvun puolivälin jälkeen Suomen kansantalouden nousujohtaisen kehityksen ja sitä seuranneen vahvan tilakysynnän vuoksi. Vapaiden tilöiden

määrä pääkaupunkiseudulla on pysynyt alhaisena uudis- ja muutusrakentamisesta huolimatta, mikä on luonut suotuisat olosuhteet kiinteistöomistuksen kannattavuudelle.

Yhtiön strategian mukainen fokuusoituminen sekä vuokrasopimusten suuri lukumäärä hajauttavat kiinteistösijoittamisen kokonaisriskiä. Samoista syistä myös riskien arviointi helpottuu ja yhtiön asema liiketilöiden vuokramarkkinoilla vahvistuu.

## HENKILÖSTÖ

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon-konsernin palveluksessa oli vuonna 1999 yhteensä 12 henkilöä, joista 7 oli emoyhtiön palveluksessa. Yhtiön kasvu on näkynyt myös henkilöstön lukumäärässä, joka on noussut aiemmasta 7 henkilöllä. Oma organisaatio pidetään kuitenkin toimintastrategian mukaisesti optimaalisena kiinteiden kustannusten minimoimiseksi, jolloin käytännön huolto- ja isännöintipalvelut pyritään ostamaan eri kohteisiin alihankintoina.

Koko konsernin henkilöstölle rakennettiin vuonna 1999 palkkiojärjestelmä, joka jatkuu vuoteen 2007.

## KIINTEISTÖMARKKINAT

Markkinoilla olevien, vapaiden toimitilojen määrä väheni edelleen vuoden 1999 aikana. Catellan mukaan vapaita toimitiloja pää-



kaupunkiseudulla oli syksyllä 1999 tilakannasta vain 1,8 prosenttia. Muissa suurimmissa kaupungeissa, kuten esimerkiksi Turussa ja Tampereella, oli vapaiden tilojen määrä noin 2-4 prosentin välillä. Vapaiden tilojen vähäisyys vaikeuttaa näillä alueilla toimivien yritysten liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia, sillä yhtenä edellytyksenä kasvulle on usein toimitilapinta-alan laajentaminen.

Taloudellisen kasvun keskittyminen alueellisiin keskuksiin näkyy myös tilamarkkinoilla. Kasvupaikkakunnilla ydinkeskustat laajenevat taloudellisen hyvinvoinnin lisääntyessä ja samalla palvelutarjonta monipuolistuu. Tällöin kiinteistön sijainnilla, koolla sekä rakennus- ja tilatyypillä on keskeinen merkitys kohteen kiinnostavuutta ja vuokratasoa arvioitaessa.

Pienemmissä kunnissa taloudellinen kehittyminen on puolestaan jäänyt kasvukeskuksia hitaammaksi, mikä näkyy myös alueiden kiinteistömarkkinoilla.

## UUDISRAKENTAMINEN

Toimitilojen uudisrakentaminen on vilkastunut edelleen. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen rakentaminen keskittyy suurten yksiköitten rakentamiseen, jolloin yksittäisiä liiketiloja ja marketteja valmistuu selvästi vähemmän.

Rakennuslainsäädännön uudistusten myötä suurien päivit-

täistavaramyymälöiden rakentaminen tulee kuitenkin vaikeutumaan. Citycon omistaa sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa useita super- ja hypermarketteja, joiden sijainti on paikallis- ja aluetasolla erittäin hyvä. Yhtiön näkemyksen mukaan niiden markkina-asema tulee vahvistumaan jatkossa.

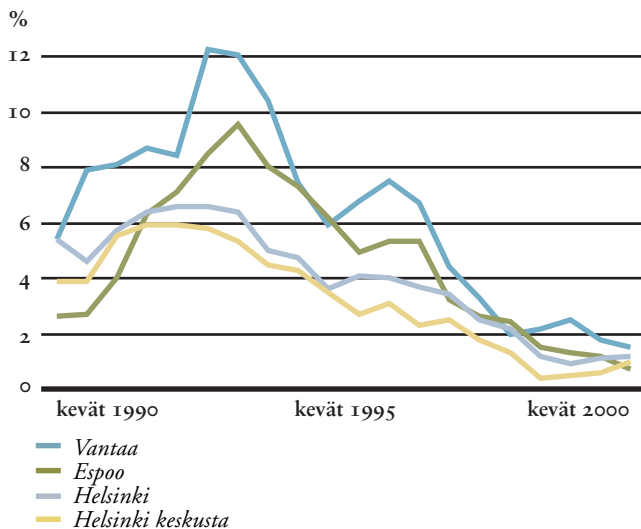
Cityconin pääkaupunkiseudulla omistamien kauppakeskusten hallinnointia on alettu kehittää aktiivisesti yksittäisten kohteiden erityispiirteet huomioiden. Yhtiö keskittyy kunkin kauppakeskusten markkina-aseman vahvistamiseen lisäämällä kohteiden kiinnostavuutta ja asiakastyytyväisyyttä. Näillä tekijöillä taataan Cityconin kauppakeskusten elinvoima tulevaisuudessakin.

## VUOKRATASOT

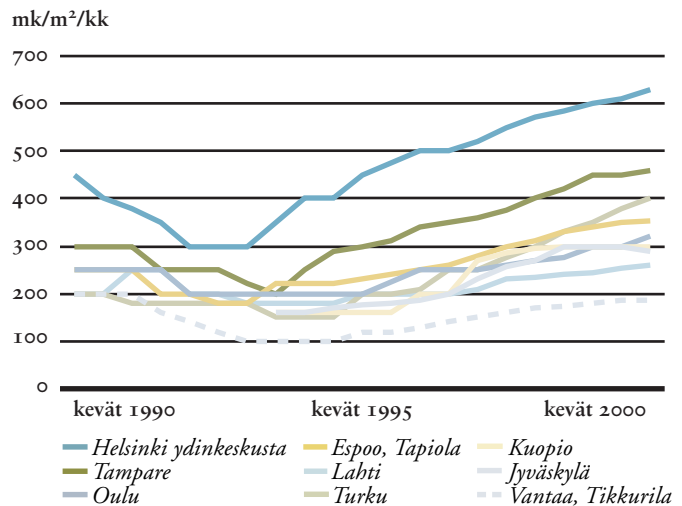
Liiketilakysynnän ennakoidaan säilyvän hyvänä lähivuosien aikana. Pääkaupunkiseudun muuttovoiton ja työllisyystilanteen kautta lisääntynyt ostovoima on edelleen kasvattanut kaupan myyntiä ja tilatarvetta. Hyvistä liikepaikoista on niukkuutta ja niistä käytävä kilpailu on nostanut vuokratasoa. Yleiskuva vuokrakehityksestä on edelleen nousujohteinen, sillä sopimuksia uusittaessa uusi sopimus on yleisesti vuokratasoltaan aiempaa korkeampi.

Liiketilojen vuokrissa näkyy selkeästi tilan sijainnin yhteys tiloissa harjoitettavan toiminnan tuottokykyyn.

LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖASTE  
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



LIIKETILOJEN (\* VUOKRATASO SUURIMPIEN  
KAUPUNKIEN KESKUSTOISSA



\* Prime kiinteistöt, keskimääräinen pinta-ala 150 m<sup>2</sup>, bruttovuokra mk/m<sup>2</sup>/kk (ilman alv.), uudet vuokrasopimukset

# CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUS



*Citycon lisäsi kiinteistöomaisuuttaan vuoden 1999 aikana lähes kahdella miljardilla markalla. Yhtiö hankki kesäkuussa enemmistöosuudet 9 kauppakeskuksesta pääkaupunkiseudulla ja vähemmistöosuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Jyväskylän Jyväskeskuksesta.*

Kiinteistökannan merkittävän laajentumisen seurauksena kiinteistösalkun hallinta muokattiin sekä operatiivisella että sijoitusten seurantatasolla uutta tilannetta vastaavaksi. Cityconin kiinteistökanta on jaettu kahteen sijoitussalkkuun:

## **KAUPPAKESKUKSET, 13 KPL**

Kauppakeskuksiksi luetaan kohteet, joissa useiden eri vuokralaisten käytössä oleviin tiloihin on pääasiallinen sisäänkäynti rakennuksen sisällä olevan yhteistilan kautta. Cityconilla on selkeä enemmistöosuus valtaosassa kohteita.

## **MARKETIT JA MYYMÄLÄT, 190 KPL**

Salkun suurimmat kohteet ovat tavarataloja ja hypermarketteja, pienimmät yksittäisiä liikehuoneistoja. Myös yhtiön muut liiketilakohteet luetaan kuuluvaksi marketit ja myymälät sijoitussalkkuun.

Sijoitussalkkuihin luokiteltujen kohteiden lisäksi Cityconin omistuksessa oli vuoden 1999 lopussa kolme muuta rakennettua kokonaisuutta: varastokiinteistöt Seinäjoella ja Joensuussa sekä toimistokiinteistö Helsingissä. Lisäksi Citycon omistaa rakentamattoman tontin Vantaalla.

### VUOKRAUSLIIKETOIMINTA

Cityconin keskeisintä liiketoiminta-aluetta, vuokrausliiketoimintaa, on kehitetty katsausvuoden aikana kasvaneen liiketoiminnan edellyttämällä tavalla. Uusien, solmittavien vuokrasopimusten ehtoja ja voimassa olevien sopimusten mukaisia vuokria tarkistettiin. Uusia vuokrasopimuksia solmittiin vuoden aikana yhteensä noin 170 kpl.

### MYyntIOHJELMA

Citycon on laatinut myyntiohjelman, jonka tavoitteena on vähentää yhtiön toimintapaikkakuntien määrää lähes 50:llä. Vuonna 1999 Citycon toimi 70 paikkakunnalla. Strategiansa mukaisesti

yhtiö keskittää kiinteistökantansa pääkaupunkiseudulle ja muun Suomen yli 50 000 asukkaan paikkakunnille. Myytäviksi suunnitellut kohteet edustavat 31.12.1999 tilanteen mukaan arvoltaan alle 10 prosenttia koko kiinteistökannan arvosta.

Myyntiohjelmaa toteutettiin katsauskaudella suunnitelmien mukaisesti. Cityconin omistamia huoneistoja myytiin kaikkiaan 26:ssa kiinteistöyhtiössä. Velattomien kokonaiskauppahintojen kokonaissumma oli lähes 36,8 miljoonaa markkaa ja kirjanpidollinen myyntivoitto 3,9 miljoonaa markkaa. Myyntiohjelmaa tullaan jatkamaan suunnitellusti vuoden 2000 aikana.

### TAVOITTEET VUODELLE 2000

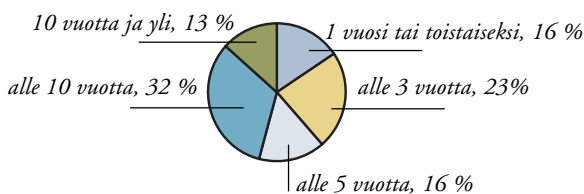
Vuoden 2000 aikana Citycon jatkaa sijoitusstrategiansa toteuttamista ja markkina-asemansa kehittämistä liiketilojen omistajana. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinteistökannan kasvattamista uusilla sijoituskohteilla, investointeja olemassa olevaan kiinteistökantaan, yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen tuottojen optimointia sekä myyntiohjelman aktiivista läpivientiä.

### CITYCONIN KIINTEISTÖKANTA YHTEENSÄ

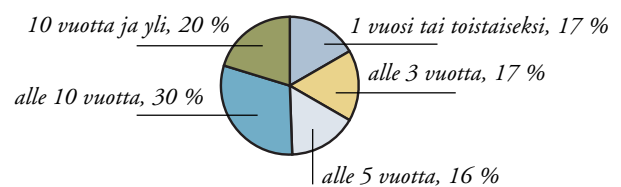
	LKM	PINTA- ALA, M <sup>2</sup>	NETTO- VUOKRA, MMK	KP- ARVO MMK	NETTO- TUOTTO*, %
Helsinki	40	32 989	20,1	262,2	7,7
Espoo	14	44 935	66,3	751,5	8,8
Vantaa	20	74 877	81,2	956,3	8,5
Muu Uusimaa	15	20 873	11,7	146,5	8,0
Tampere, Turku, Oulu ja Jyväskylä	29	49 983	23,3	368,1	6,3
Muut yli 50 000 as. kunnat	30	105 084	56,0	727,4	7,7
Muut	61	129 588	48,6	635,6	7,6
<b>Yhteensä</b>	<b>209</b>	<b>458 329</b>	<b>307,1</b>	<b>3 847,7</b>	<b>8,0</b>

\* Nettotuotot ovat proforma nettotuottoja.

### VUOKRASOPIMUSTEN KESTO, KAUPPAKESKUKSET



### VUOKRASOPIMUSTEN KESTO, MARKETIT JA MYYMÄLÄT



# KAUPPAKESKUKSET

*Cityconilla on tiloja yhteensä kolmestatoista kauppakeskuksessa, joiden omistus ja hallinnointi tapahtuu viidentoista keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kautta.*

Pääosa sijoitussalkun tiloista ostettiin kesäkuussa 1999, kun yhtiö hankki enemmistöosuudet 9 kauppakeskuksesta ja vähemmistöosuudet kahdesta kauppakeskuksesta. Näiden kohteiden lisäksi salkkuun kuuluvat aiemmin hankitut kauppakeskusomistukset Oulun Galleriasta sekä osuus Heikintorista Espoossa.

Kauppakeskusten nettotuottotiedot on esitetty oheisessa taulukossa. Koko vuoden 1999 ajan omistuksessa olleiden tilojen osalta luvut ovat toteutumia, osan vuodesta omistuksessa olleiden tilojen tiedot on muutettu koko vuotta koskeviksi luvuiksi (toteuma/omistuskuukausien määrä x 12).

## VUOKRASUHTEET

Kauppakeskusten vuokrasopimusrakenne poikkeaa selvästi markettien ja myymälöiden vuokrasopimusrakenteesta. Vuokrien määrillä painotettu keskimääräinen kestoaika on molemmissa salkuissa yli 6 vuotta, mutta sopimusten jakauma on erilainen. Kauppakeskusten vuokrasopimuksissa on suhteellisesti vähemmän pitkiä vuokrasopimuksia. Lyhyemmät sopimukset mahdollistavat aktiivisen vuokralaisrakenteen kehittämisen osana kauppakeskusten liiketoiminnan kehittämistä.

## KAUPPAKESKUKSET

	LKM	PINTA- ALA, M <sup>2</sup>	NETTO- VUOKRA, MMK	KP- ARVO, MMK	NETTO- TUOTTO <sup>*)</sup> , %
Pääkaupunkiseutu	6	56 648	97,9	1 207,4	8,1
Tampere, Oulu ja Jyväskylä	3	17 985	10,0	205,8	4,9
Muut yli 50 000 as. kunnat	6	57 282	36,6	531,3	6,9
<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>131 915</b>	<b>144,6</b>	<b>1 944,6</b>	<b>7,4</b>

*\*) Nettotuotot ovat proforma nettotuottoja.*

## KAUPPAKESKUKSET KIRJANPITOARVON MUKAAN

	PAIKKA- KUNTA	LIIKE- ALA YHT., M <sup>2</sup>	CITYCONIN OSUUS LIIKE- ALASTA, %
Myrmanni	Vantaa	32 112	72
Lippulaiva	Espoo	17 923	100
Lahden Trio	Lahti	22 734	76
Tikkuri	Vantaa	9 594	100
Koskikeskus	Tampere	36 068	21
Iso Kristiina	Lappeenranta	8 880	93
Espoonatori	Espoo	6 328	100
Isomyyri	Vantaa	11 928	84
Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84
Iso-Karhu	Pori	8 687	98
Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44
Heikintori	Espoo	7 050	24
Oulun Galleria	Oulu	3 040	100

Kauppakeskussalkun merkittävimpiä vuokralaisia ovat Kesko Oyj, Lindex Oy, Rautakirja Oyj, KappAhl Oy, Stockmann-ryhmä, Merita Pankki Oyj, H & M Hennes & Mauritz Ab Oy ja Tiimari Oy.

Keskon osuus kauppakeskusten bruttovuokrakassavirrasta on noin 50 prosenttia. Keskon käytössä olevat tilat jakaantuvat eri liiketoiminta-alueiden välille likimain seuraavasti:

- Anttilat, 16 %<sup>c</sup>
- Citymarketit, 8 %<sup>c</sup>
- Erikoismyymälät + muut, 20 %<sup>c</sup>
- Muut päivittäistavaraketjut, 7 %<sup>c</sup>

<sup>c</sup> Esitetty luvut ovat osuuksia kauppakeskus-salkun kokonaisvuokra-tuotosta.

#### VAPAAT TILAT

Kauppakeskuksissa oli vapaita tiloja 31.12.1999 vain noin 1,5 prosenttia tilakannasta. Pääosa vapaista tiloista oli pieniä toimisto- ja varastotiloja.

#### PERUSKORJAUKSET JA –PARANNUKSET

Kauppakeskussalkun kohteissa ei ollut tarvetta suorittaa peruskorjauksia vuoden 1999 aikana. Kiinteistökantaa kehitetään ja

peruskorjataan sekä kaupallisten että teknisten vaatimusten edellyttämällä tavalla.

#### KAUPPAKESKUSTEN HALLINNOINTI

Cityconin asema kauppakeskusten omistajana on ainutlaatuinen suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla. Omistamalla useita kauppakeskuksia Cityconin mahdollisuudet kauppakeskusten liiketoimintojen kehittämiseen ja markkina-asemien vahvistamiseen ovat erittäin hyvät. Kohteiden merkittävydestä ja määrästä johtuen kauppakeskusten hallinnointi on hoidettu marketit ja myymälät – salkusta poikkeavalla tavalla. Keskeisimmässä asemassa ovat suurimmissa kauppakeskuksissa toimivat kauppakeskusjohtajat, joiden vastuualueeseen kuuluu kaikki kauppakeskuksissa tapahtuva Cityconin liiketoiminta.

Kullekin kauppakeskukselle valmistellaan vuoden 2000 aikana liiketoimintastrategia, jonka tarkoituksena on optimoida Cityconille kauppakeskuksista tuleva kassavirta. Ohjelmissa huomioidaan kunkin kauppakeskuksen toimintaympäristö, suunnitellut investoinnit ja niiden ajoitus sekä kauppakeskusliiketoiminnan kehittäminen mm. vuokralaisyhteistyötä tehostamalla. Vuokralaisyhteistyö on jo tuottanut tulosta. YTV palkitsi Kauppakeskus Myyrmannin jätteen määrän vähentämisestä ja kierrätyksen lisäämisestä.

#### KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVIOINTI

Olemme arvioineet Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin tilinpäätöksen 31.12.1999 mukaisen kiinteistöomaisuuden. Arviointiperiaatteena on käytetty pääasiassa tuottoarvomenetelmää, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot pääomitaan kohteittain. Pääomittamiskertomissa on huomioitu vallitseva korkotas, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likviidisyys. Lisäksi on huomioitu voimassa olevien vuokrasopimusten vaikutus kohteiden arvoon kassavirtaperusteisesti.

Vuoden 1999 aikana Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin ostamat kohteet on arvioitu samoin periaattein.

#### MUUTOKSET KOHTEIDEN ARVOISSA VUODEN 1999 AIKANA

Vuoden 1999 aikana markkinoilla ja kohteissa on tapahtunut seuraavia arvoon vaikuttavia muutoksia:

Arvoa korottava vaikutus

- inflaatio-odotukset ovat hieman kasvaneet, millä on tuottovaatimusta alentava vaikutus
- liiketilöiden vajaakäyttöaste on edelleen alentunut pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Tällä on myös tuottovaatimusta (riskiä) alentava vaikutus.
- hyvistä liiketiloista on kova kysyntä, mikä on johtanut niiden osalta vuokratason, tuottojen sekä arvon nousuun.
- uudet vuokrasopimukset ovat osittain aiempaa korkeammalla tasolla joissakin kohteissa on suoritettu parannustöitä

Arvoa alentava vaikutus

- markkinakorko on noussut, millä on kiinteistön tuottovaatimusta korottava vaikutus eräissä kohteissa lyhentynyt vuokrasopimuksen aika
- pienillä paikkakunnilla markkinatilanteen voidaan katsoa pysyneen lähes ennallaan, ainoastaan tuottovaatimukseen voidaan katsoa nousseen hieman.

Olemme käyttäneet korko- ja inflaatioluvuissamme mm. VM:n laatimia taloussunnusteita. Ne ovat olleet osaltaan perusteina kohdekohtaisten tuottovaatimusten määrittämisessä. Markkinavuokrat on määritelty vertailutietojen perusteella.

Kohteiden arvoissa on tapahtunut muutoksia molempiin suuntiin. Korkeampien arvojen perusteena ovat pääasiassa markkinavuokran nousu sekä uudet, aiempaa paremmat vuokrasopimukset. Alempien arvojen syynä on useimmiten arvioidun riskin ja tuottovaatimuksen kasvaminen. Arvon nousuja on enemmän kuin arvon laskuja.

Käsityksemme mukaan koko kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo on 3,9 mrd. mk.

Helsingissä 22. päivänä helmikuuta 2000  
Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy

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

Juhani Pulkkanen, DI  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija  
(AKA) Toimitilat

# MARKETIT JA MYYMÄLÄT

*Marketit ja myymälät -sijoitussalkussa oli yhteensä 190 kohdetta kaikkiaan 70 paikkakunnalla 31.12.1999. Kohteet ovat päivittäistavaramyymälöitä lähikaupoista hypermarketteihin.*

## VUOKRASUHTEET

Vuokrasopimusten kesto on keskimäärin varsin pitkä, marketit ja myymälät -salkussa vuokrien määrällä painotettu keskiarvo on yli 6 vuotta. Cityconin tavoitteena on ollut laatia merkittäviin kohteisiin pitkiä, nettotuottotasonsa säilyttäviä indeksisidonnaisia vuokrasopimuksia yhtiön vakaan kassavirran takaamiseksi. Markettien ja myymälöiden sopimuskannasta yli 12 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia on 20 prosenttia.

Vuoden 1999 lopussa markettien ja myymälöiden vuokrasopimuksia oli yhteensä 520 kappaletta. Suurin vuokralainen on Kesko Oyj, muita merkittäviä vuokralaisia ovat mm. Merita Pankki Oyj, Alueosuuskaupat, Rautakirja Oyj, Huoneistokeskus Oy, McDonald's Oy ja Tiimari Oy.

Markettien ja myymälöiden nettotuottotiedot on esitetty oheisessa taulukossa. Koko vuoden 1999 omistuksessa olleiden tilojen osalta luvut ovat toteutumia, osan vuodesta omistuksessa olleiden tilojen tiedot on muutettu koko vuotta koskeviksi luvuiksi (toteuma/omistuskuukausien määrä x12).

## MARKETIT JA MYYMÄLÄT

	LKM	PINTA- ALA, M <sup>2</sup>	NETTO- VUOKRA, MMK	KP- ARVO, MMK	NETTO- TUOTTO <sup>*)</sup> , %
Helsinki	39	30 401	20,2	245,1	8,3
Espoo	11	30 870	26,0	272,7	9,5
Vantaa	17	30 295	23,5	227,7	10,3
muu Uusimaa	15	20 873	11,7	146,5	8,0
Tampere	12	16 172	8,4	96,7	8,7
Turku	8	11 995	3,4	51,1	6,6
Oulu	4	2 752	0,9	8,1	11,1
Jyväskylä	2	1 080	0,6	6,4	8,8
Muut yli 50.000 as. kunnat	25	59 274	24,8	284,2	8,7
Muut	57	97 815	41,9	524,9	8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>190</b>	<b>301 527</b>	<b>160,9</b>	<b>1 863,4</b>	<b>8,6</b>

*\*) Nettotuotot ovat proforma nettotuottoja.*



Keskon käytössä olevat tilat jakaantuvat eri käyttäjäryhmien välille likimain seuraavasti:

- Anttilat, 8 %<sup>c</sup>
- Citymarketit , 24 %<sup>c</sup>
- Erikoismyymälät + muut, 6 %<sup>c</sup>
- Muut päivittäistavaraketjut 38 %<sup>c</sup>

<sup>c</sup> *Esitetyt luvut ovat osuuksia kauppakeskus-salkun kokonaisvuokratuotosta.*

Tiloissa on myös Kesko-konsernin ulkopuolisia erikoistavaramyymälöitä alivuokralaisina. Nämä sisältyvät edellä mainittuihin lukuihin.

#### VAPAA TILAT

Marketit ja myymälät -salkussa oli vapaita tiloja 31.12.1999 yhteensä 5,5 prosenttia tilakannasta. Suurin osa vapaista tiloista oli kehityskohteissa, joita ilman vapaiden tilojen määrä on 3,9 prosenttia (12/98 4,5 prosenttia).

#### KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA INVESTOINNIT

Yhtiön merkittävimmissä kiinteistöissä on tehty kuntokartoitukset, joka sisältää myös korjaussuunnitelmat tuleville vuosille. Kuntokartoituksia tullaan tekemään korjaushankkeiden yhteydessä

sellaisille kiinteistöille, joissa niitä ei vielä ole.

Kuntokartoitukset ovat olennainen osa kohteiden elinkaari-tarkastelua, jolla pyritään kiinteistöhallinnan ennakointiin ja ohjaamiseen jopa 15–20 vuoden tarkastelujaksoissa. Myös kiinteistöjen hoitokuluja seurataan kiinteistöhallintajärjestelmän avulla. Järjestelmään on liitetty mm. kulutusseurantatiedot, huoltokirjatiedot ja kuntokartoitukset.

Kuluneella tilikaudella tehtiin normaalien kunnossapitotoimenpiteiden lisäksi vuokraaikutteisia tilamuutos- ja korjausinvestointeja. Pääosin tilamuutokset tehtiin vuokralaisten kustantamina.

Merkittävimmät investoinnit olivat Riihimäellä sijaitsevan Kiinteistö Oy Vaakalinnun (Foorumi) supermarketin tilamuutokset, Säkytän Liiketalon Oy:n sekä Helsingissä sijaitsevan Myllypuron Ostoskeskus Oy:n laajennukset. Investointikustannukset on pääomitettu vuokraan ja peritään vuokralaisilta takaisin vuokra-aikana.

#### KOhteiden Hallinnointi

Marketit ja myymälät -salkun hallinnointi operatiivisella tasolla on ulkoistettu Catella Kiinteistökonsultointi Oy:lle. Catella huolehtii kohteiden ja vuokrasuhteiden hoitoon liittyvistä käytännön asioista, hallinnointipäätökset tehdään Cityconissa.

#### SALKUN MERKITTÄVIMMÄT KOhteET LIIKEALAN PERUSTUEN

	PAIKKA-KUNTA	LIIKE-	CITYCONIN
		ALA YHT., M <sup>2</sup>	OSUUS LIIKE-ALASTA,%
Citymarket	Pori	18 450	100
Super-Vexi	Espoo	11 455	100
Citymarket	Porvoo	10 506	100
Citymarket	Savonlinna	10 300	100
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100
Paavolan Citymarket	Lahti	9 400	100
Citymarket	Varkaus	7 960	100
Länsikeskuksen Citymarket	Espoo	6 924	100
Foorumi	Riihimäki	5 822	100
Anttila	Pori	5 200	100
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Kirkkonummi	5 000	100
Kaarinan liikekeskus	Kaarina	4 107	100
Vantaan Säästötalo Koy	Vantaa	2 833	100
Anttila	Salo	9 900	95
Kontumarket	Helsinki	11 804	37

## CITYCONIN RAHOITUSPOLITIikka

Cityconin rahoitustoiminnon päätehtävät ovat rahan saatavuuden varmistaminen ja rahoitusriskien hallinta yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti. Citycon-konsernin rahoitus toiminto hoidetaan keskitetysti emoyhtiöstä. Rahoituksen vastuulla on varainhankinta, likviditeetin hallinta, tasesuunnittelu sekä korkoriskin ja valuuttariskin hallinta.

Yhtiön rahoituspolitiikan mukaan sekä oman että vieraan pääoman ehtoinen varainhankinta tulee tapahtua alhaisimmalla mahdollisella kustannuksella ja sijoittajapohjaa tarkoituksenmukaisesti laajentaen. Johdonmukaisella toiminnalla pyritään luomaan yhä paremmat edellytykset kilpailukykyiselle varainhankinnalle kustannus-, saatavuus- ja ajoitusmielessä.

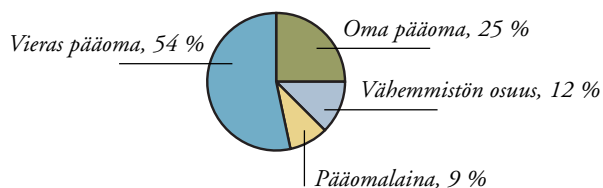
Likviditeetin hallinnassa korostetaan yrityksen kassatilanteen jatkuvaa varmuutta. Kassavarat sijoitetaan riskiltään vain parhaisiin kohteisiin ja mikäli tarkoituksenmukaisista, mahdollisimman likvideihin saamistodistuksiin.

Korkoriskin hallinnan tarkoituksena on hallita korkomuutosten aiheuttamaa epävarmuutta yrityksen tulokseen ja arvoon. Yhtenä tavoitteena on sovittaa saatavien ja velkojen keskimääräiset korkosidonnaisuusajat ja toisaalta hallita saatavien ja velkojen suhteita kussakin korkosidonnaisuusajaksossa. Yhtiö ei ota valuuttariskiä. Citycon käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen. Johdannaiset luetaan mukaan yhtiön kokonaiskorkoriskiasemaa määriteltäessä ja korkoherkkyyttä mitataan 1 prosenttiyksikön muutoksen vaikutuksella tulokseen.

## KORONVAIHTOSOPIMUSSALKUN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2004	2009	2010
Erääntyvät, Mmk	297	392	490
%-osuus	25,2	33,3	41,5

## PÄÄOMARAKENNE 31.12.1999



## RAHOITUSRAKENNE

Yhtiön taseessa olevien kiinteistöjen kirjanpitoarvo kasvoi vuoden aikana lähes 100 prosentilla noin 3,9 miljardiin markkaan. Kiinteistöhankintoja rahoitettiin 1,25 miljardin markan velalla, 407 miljoonan markan pääomalinalla ja korottamalla osakepääomaa 846 miljoonaa markkaan. Taseen loppusumma oli vuoden vaihteessa noin 4,5 miljardia markkaa, josta yrityslainoja oli noin 2,4 miljardia ja pääomalinana noin 0,4 miljardia. Yhtiön omavaraisuusaste, pääomalinana omaan pääomaan mukaan lukien, oli noin 46 prosenttia ja pääomalinana velkoihin lukien noin 37 prosenttia. Velanhoitokykyä kuvaava EBITDA<sup>1)</sup> / korkokulut -suhde oli 2,1.

Yhtiön velkasalkkua muokattiin uudelleen vuoden aikana. Lainasalkusta erääntyy, lainojen lyhennykset mukaan lukien, noin 100 miljoonaa markkaa vuosina 2000 ja 2002–2007. Vuonna 2001 vastaava luku on noin 160 miljoonaa. Neuvottelu rahoittajien kanssa vuonna 2008 erääntyvän noin 800 miljoonan markan lainan osalta on sovittu aloitettavaksi vuonna 2006.

Lainasalkun keskikorko oli 5,0 prosenttia ja korkokulut noin 102 miljoonaa markkaa. Lainojen keskimaturiteetti oli noin 7,5 vuotta. Lainoista 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia, joista puolet oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla (swap) ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli noin 1,2 miljardia ja

korkokattosopimusten noin 800 miljoonaa markkaa.

Johdannaisopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta ja toisaalta muutettu korkosidonnaisuusaikaa vastaamaan paremmin vuokrasopimusten keskimääräistä voimassaoloaikaa, mikä oli vuoden vaihteessa noin 6,1 vuotta. Lainasalkun efektiivinen korkosidonnaisuusaika oli 6,4 vuotta. Lainasalkun alhaista korkoherkkyyttä tai toisaalta korkeaa suojausastetta kuvaa, että rahamarkkinakorkojen nousu 1 prosenttiyksiköllä vuonna 2000 nostaa lainasalkun korkokulut vuositasona 5,4 prosentista 5,7 prosenttiin. Vastaavat muutokset vuonna 2000 muille korkotason muutoksille ovat: +2 prosenttiyksikköä 5,7 prosenttia, +3 prosenttiyksikköä 5,8 prosenttia ja +5 prosenttiyksikköä 5,8 prosenttia. Lainasalkun korkoriskille avointa osaa suojaa kassavirta, joka muodostuu inflaatioon sidotuista vuokrasopimuksista.

## TAVOITTEET VUODELLE 2000

Vuoden 2000 tärkeimpinä tavoitteina Cityconin rahoitustoiminnolle ovat sijoittajapohjan laajentaminen, varainhankinnassa käytettävien velkatodistusten monipuolistaminen ja taseriskien hallinnan edelleen kehittäminen.

<sup>1)</sup> EBITDA, Käyttökate, Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisations

## LAINASALKUN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Erääntyvät + lyhennettävät, Mmk	100	157	97	97	97	97	97	97	1 525	407
%-osuus	3,6	5,7	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	55,0	14,7

# TILINPÄÄTÖS

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuosi 1999 oli kiinteistösiirtoliiketoiminnan kannalta varsin suotuisa. Talouden kasvu, joka on peruste toimitilojen kysynnälle, jatkui vahvana. Tämän seurauksena vuokrataso jatkoi edelleen nousuaan ja vapaiden toimitilojen määrä pysyi alhaisena. Korkotaso lähti nousuun vuoden alkupuoliskolla ja nousu jatkui vuoden loppuun. Inflaatiovauhti kiihtyi vuoden loppupuolella, mikä jatkuessaan voisi merkitä korkojen nousua odotettua enemmän.

### LIKEVAIHTO JA TULOS

Citycon-konsernin tulos viime tilikaudelta oli 63,6 Mmk (vuotta aiemmin 42,2 Mmk). Liikevaihto oli 330,4 Mmk (152,7 Mmk). Liikevoitto oli 184,7 Mmk (84,3 Mmk). Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 95,0 Mmk (51,9 Mmk). Liikevaihdon kasvuun on voimakkaimmin vaikuttanut kesäkuussa toteutettu kauppakeskukauppa. Citycon hankki 30.6. toteutetulla kaupalla enemmistön 9 kauppakeskuksesta ja vähemmistöosuuden 2 kauppakeskuksesta yhteensä noin 1,9 miljardin markan kauppahinnalla.

### KIINTEISTÖLIKETOIMINNAN LAAJENTAMINEN

Kauppa toteutti valittua strategiaa, jonka mukaan Citycon keskittyy kauppakeskusten ja liiketilojen omistamiseen ja vuokraamiseen. Kaupan myötä Citycon vahvisti asemaansa Suomen suurimpana pörssinoteerattuna liiketilayhtiönä.

Kauppakeskusten kauppaan liittyen Cityconin hallitus päätti 29.6.1999, että yhtiön osakepääomaa korotetaan 189 158 864 markalla yhteensä 846 222 864 markkaan antamalla uusmerkinnässä yhteensä 23 644 858 uutta kahdeksan (8) markan nimellisarvoista osaketta. Osakkeet tarjottiin osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen kauppakeskusten myyjien merkittäväksi.

Osana kaupan toteutusta Citycon laski liikkeeseen 68 452 486 euron määräisen pääomallainan kauppahinnan osan rahoittamiseksi. Pääomallaina laskettiin liikkeeseen 30.6.1999 ja sen laina-aika on kymmenen vuotta.

### KIINTEISTÖJEN MYYNNIT

Citycon myi kuluneella tilikaudella omistuksiaan 26:sta kiinteistöyhtiöstä, joista kauppahintoina saatiin 36,8 Mmk. Myytyjen tilojen pinta-ala oli yhteensä 14 437 m<sup>2</sup>. Kaupoista kertyi yhteensä 3,9 Mmk myyntivoittoa (vuotta aiemmin 6,6 Mmk). Myynnit perustuivat yhtiön vahvistettuun myyntiohjelmaan, jonka tarkoituksena on lisätä maantieteellistä keskittymistä kasvukeskuksiin.

### RAHOITUS

Emoyhtiöllä oli vuoden lopussa vaihtuvakorkoista vierasta pääomaa 2 364 Mmk ja kiinteäkorkoista pääomallainaa 407 Mmk. Vaihtuvakorkoisista lainoista oli suojattu koronvaihtosopimuksilla 1 180 Mmk ja korko-optiosopimuksilla (korkokatto) 788 Mmk. Loppuosaa, 396 Mmk:aa vaihtuvakorkoisista lainoista suojaa inflaatioon sidotut vuokrasopimukset. Konsernin omavaraisuusaste oli 37,2 % ja pääomallaina omiin pääomiin lukien 46,2 %.

### INVESTOINNIT

Cityconin investoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1 947,8 Mmk. Summa koostui lähes yksinomaan kesällä toteutetusta kauppakeskukaupasta. Cityconin käyttöomaisuusinvestoinnit liittyivät muilta osin kunnossapitoon. Lisäksi tehtiin vuokravaikutteisia tilamuutos- ja korjausinvestointeja 9,0 Mmk:lla. Vuodenvaihteessa ei ollut mainittavia keskeneräisiä hankkeita.

### OSAKE

Vuoden 1999 vaihtomäärä oli 59 901 949 osaketta, joka vastaa 56,6 % koko osakemäärästä. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,12 euroa eli 6,66 mk. Yhtiön osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 123 760 094 euroa eli 742,5 Mmk.

### YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 4.11.

Cityconin 4.11.1999 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta suunnatulla annilla, omien osakkeiden hankkimisesta ja omien osakkeiden luovuttamisesta sekä päätti antaa optio-oikeuksia. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi ja valitsi uudeksi jäseneksi Helsingin Puhelin Oyj:n yritysuunnittelujohdaja Jukka Ruuskan entisten jäsenten jatkaessa tehtävissään.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus päättää yhtiön osakepääoman korottamisesta enintään yhteensä 169 244 568 markalla uusmerkinnällä siten, että yhdessä tai useammassa uusmerkinnässä annetaan yhteensä enintään 21 155 571 kappaletta uusia nimellisarvoltaan kahdeksan (8) markan määräisiä osakkeita.

Hallituksella on lisäksi oikeus hankkia voitonjakoon käytävissä olevilla varoilla enintään 5 288 892 kappaletta yhtiön omia osakkeita sekä hallituksella on oikeus luovuttaa enintään 5 288 892 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Optio-oikeuksia annetaan 5 500 000 kappaletta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä 5 500 000 Kiinteistösiirtoliiketoimintaa

Cityconin osaketta. Optio-oikeudet annetaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin toimitusjohtajalle, Citycon-konsernin henkilöstölle ja Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Osakkeenomistajien etuoikeudesta ehdotetaan poikettavaksi, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin kannustusjärjestelmää.

## OMIEN OSAKKEIDEN OSTO

Cityconin hallitus päätti 16.11.1999 ylimääräiseltä yhtiökokoukselta 4.11.1999 saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Omat osakkeet hankitaan yhtiölle käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoiminnalleen tärkeää muuta omaisuutta.

Yhtiön omia osakkeita hankitaan enintään 5 288 892 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei ylitä viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Osakkeet hankitaan muussa kuin osakkeenomistajien omistusten suhteessa Helsingin Pörssin ohjesäännön ja Suomen Arvopaperikeskuksen sääntöjen mukaan määräytyvässä maksuajassa. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön jakokelpoista vapaata pääomaa. Yhtiö aloitti omien osakkeiden hankinnan 25.11.1999 ja osakkeiden hankinta päättyi 30.3.2000. Osakkeita oli 30.12.1999 mennessä ostettu 898 000 kpl 1 031 800 eurolla (6 134 804 mk). Keskihinta oli 1,15 euroa (6,84 mk) ylimmän hinnan ollessa 1,20 euroa (7,13 mk) ja alimman 1,10 euroa (6,54 mk). Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä on 0,84 %.

## HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden aikana yhteensä 12 henkilöä, joista seitsemän (7) oli emoyhtiön palveluksessa. Vuoden 1998 vastaavana aikana emoyhtiön ja konsernin palveluksessa oli yhteensä 5 henkilöä. Yhtiön organisaatiota vahvistettiin. Hallitus nimitti kaupalliseksi johtajaksi Henrik Winbergin ja rahoitusjohtajaksi Ari Karhun. Henrik Winbergin pääasiallisena tehtävänä on johtaa ja kehittää Cityconin omistamia kauppakeskuksia. Ari Karhu vastaa yrityksen sijoitajasuhteista, varainhankinnasta ja tasesuunnittelusta.

Ylimääräinen yhtiökokous 4.11. valtuutti hallituksen antamaan optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle ja yhtiön tytäryhtiölle. Optio-oikeuksilla pyritään kannustamaan henkilöstöä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja sitouttamaan henkilöstöä työnantajaan. Maksetut palkat ja palkkiot olivat 5,279 Mmk, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 1,0 Mmk.

## CORPORATE GOVERNANCE

Cityconin hallitus on vahvistanut uuden työjärjestyksen omistajaohjauksesta hallitustyöskentelyssä.

Työjärjestyksessä määritellään hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät ja vastuualueet, sekä yhtiön kannustepalkkiojärjestelmä.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 29.2.2000 ehdottaa 30.3. kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisissa omistuksissa oleville osakkeille osinkoa 0,40 markkaa osakkeelta ja että yhtiökokous valtuuttaisi hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä, omien osakkeiden hankkimisesta ja omien osakkeiden luovuttamisesta.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden kasvu on ennusteiden mukaan edelleen vahvaa. Myöskin kotitalouksien reaalitulot ovat nousussa, josta syystä kaupan näkymät ovat lupaavia. Kysyntä vuokramarkkinoilla jatkuu edelleen vilkkaana, joka tulee heijastumaan vuokrien lievänä nousuna. Korkotason mahdollinen nousu, vaikka se jatkuisikin vuoden 2000 aikana ei Cityconin lainasalkussa jo toteutettujen korkosuojausten johdosta juurikaan vaikuta vuoden 2000 tulokseen, jonka ennakoimme olevan edellisvuoden tasoa.

# TILINPÄÄTÖS

## TULOSLASKELMAT

1 000 MK	KONSERNI	
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
<b>Liikevaihto</b>	330 360	152 687
<b>Kulut</b>		
Materiaalit ja palvelut	61 975	22 788
Henkilöstökulut	5 839	2 074
Poistot	39 534	21 519
Vuokrat ja vastikkeet	24 140	11 928
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	4 989	2 703
Muut liiketoiminnan kulut	<u>9 163</u>	<u>7 348</u>
Kulut yhteensä	145 640	68 360
<b>Liikevoitto</b>	184 720	84 327
Rahoitustuotot ja -kulut	-89 755	-32 471
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	94 965	51 856
Välittömät verot	-31 725	-9 818
Vähemmistön osuus	314	126
<b>Tilikauden voitto</b>	63 554	42 164



1 000 MK

EMOYHTIÖ

	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
<b>Liikevaihto</b>	299 446	139 821
<b>Kulut</b>		
Materiaalit ja palvelut	18 678	6 736
Henkilöstökulut	3 155	2 074
Poistot	3 687	8 179
Vuokrat ja vastikkeet	58 941	24 804
Muut liiketoiminnan kulut	<u>9 114</u>	<u>7 344</u>
Kulut yhteensä	93 576	49 137
<b>Liikevoitto</b>	205 870	90 684
Rahoitustuotot ja -kulut	-103 253	-31 088
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	102 618	59 596
Välittömät verot	-28 917	-11 861
<b>Tilikauden voitto</b>	73 701	47 735

# TILINPÄÄTÖS

## TASEET

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1999	31.12.1998	31.12.1999	31.12.1998
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	29 304	9 166	9 120	1 902
Aineelliset hyödykkeet	3 641 874	1 333 573	92 608	179 056
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksiltä			2 233 826	630 008
Osuudet osakkuusyrityksissä	573 373	499 975	580 720	501 571
Omat osakkeet	6 165	0	6 165	0
Muut sijoitukset	<u>160 948</u>	<u>231 008</u>	<u>980 663</u>	<u>689 434</u>
Sijoitukset yhteensä	740 487	730 983	3 801 374	1 821 013
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>4 411 665</b>	<b>2 073 722</b>	<b>3 903 102</b>	<b>2 001 971</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Lyhytaikaiset saamiset	35 625	13 961	34 099	13 211
Rahat- ja pankkisaamiset	<u>72 665</u>	<u>31 876</u>	<u>60 129</u>	<u>27 592</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	108 290	45 837	94 228	40 803
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>4 519 955</b>	<b>2 119 560</b>	<b>3 997 330</b>	<b>2 042 775</b>

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1999	31.12.1998	31.12.1999	31.12.1998
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	846 223	657 064	846 223	657 064
Ylikurssirahasto	167 947	104 599	167 947	104 106
Omien osakkeiden rahasto	6 165	0	6 165	0
Lainanlyhennysrahasto	0	17 921	0	0
Muut rahastot	38 952	38 241	38 952	38 952
Edellisten tilikausien voitto	7 347	0	12 827	-21 208
Katettu vanhoja tappioita	0	0	0	21 208
Tilikauden voitto	63 554	42 164	73 701	47 735
Pääomalaina	<u>407 000</u>	<u>0</u>	<u>407 000</u>	<u>0</u>
Oma pääoma yhteensä	1 537 190	859 989	1 552 815	847 857
<b>Vähemmistöosuus</b>	550 813	63 456	0	0
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	2 265 814	846 166	2 264 140	842 260
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>166 137</u>	<u>349 949</u>	<u>180 375</u>	<u>352 658</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 431 952	1 196 115	2 444 515	1 194 918
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	4 519 955	2 119 560	3 997 330	2 042 775

# TILINPÄÄTÖS

## RAHOITUSLASKELMAT

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>VAROJEN HANKINTA</b>				
<b>Tulorahoitus</b>				
Liikevoitto ennen poistoja	224 255	105 847	209 558	98 863
Rahoitustuotot- ja kulut	-89 755	-32 471	-103 253	-31 088
Verot	<u>-31 725</u>	<u>-9 818</u>	<u>-28 917</u>	<u>-11 861</u>
Yhteensä	102 775	63 558	77 389	55 914
<b>Pääomarahoitus</b>				
Oman pääoman lisäys	235 704	538 358	253 000	520 530
Vähemmistöosuuden lisäys	487 357	63 456		
Pääomalainan lisäys	407 000	0	407 000	0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	<u>1 419 648</u>	<u>647 906</u>	<u>1 421 880</u>	<u>644 000</u>
Yhteensä	2 549 710	1 249 720	2 081 880	1 164 530
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>	-246 265	272 224	-225 707	283 184
<b>Varojen hankinta yhteensä</b>	2 406 220	1 585 502	1 933 561	1 503 628
<b>VAROJEN KÄYTTÖ</b>				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	2 376 929	1 584 732	1 529 162	1 655 689
Pitkäaikaisten saamisten muutos	548	770	375 657	-152 060
Osingonjako	28 747	0	28 747	0
Lunastamattomat osingot	-4	0	-4	0
<b>Varojen käyttö yhteensä</b>	2 406 220	1 585 502	1 933 561	1 503 628
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>				
Rahoitusomaisuus	62 453	40 777	53 425	36 159
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>183 812</u>	<u>-313 001</u>	<u>172 282</u>	<u>-319 343</u>
Yhteensä	246 265	-272 224	225 707	-283 184

## TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

### KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

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

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

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

### MUU KÄYTTÖOMAISUUS

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

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenuomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintamenu on eliminoitu tytäryhtiön hankintatuhken omia pääomia vastaan. Hankintamenu on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintamenu poistetaan 1,5 % 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 hankintamenuosta on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintamenu poistetaan 1,5 % vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

### ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin 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.

# TILINPÄÄTÖS

## TULOS LASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>LIKEVAIHTO</b>				
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä				
veloitettuja isännöinti- ja hallintapalveluja			40	42
Vuokrat ja vastikkeet	326 257	140 433	295 545	133 189
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	4 102	12 253	3 902	6 633
Liikevaihto yhteensä	330 360	152 687	299 446	139 821
<b>MATERIAALIT JA PALVELUT</b>				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	56 399	20 361	13 102	4 310
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	5 576	2 426	5 576	2 426
Materiaalit ja palvelut yhteensä	61 975	22 787	18 678	6 736
<b>HENKILÖSTÖTIEDOT</b>				
Henkilöstön määrä tilikauden aikana				
	12	5	7	5
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	5 279	1 727	2 596	1 727
Eläkekulut	372	237	372	237
Muut henkilöstökulut	187	110	187	110
Henkilöstökulut yhteensä	5 839	2 074	3 155	2 074
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita:				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	649	484	649	484
Hallituksen palkat ja palkkiot	387	322	387	322
Yhteensä	1 036	806	1 036	806
<b>SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
	2 210	2 456	1 976	2 481
Rakennukset ja rakennelmat				
	34 088	18 080	1 536	5 484
Koneet ja kalusto				
	3 235	983	175	213
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	39 534	21 519	3 687	8 179
<b>VUOKRAT JA VASTIKKEET</b>				
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokravastikkeita			34 605	12 876
<b>RAHOITUSTUOTOT- JA KULUT</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			340	380
Muilta	0	1	0	0
Osinkotuotot yhteensä	0	1	340	380
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			15 271	9 672
Omistusyhteisyrityksiltä	71	52	71	52
Muilta	49	7	40	0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	120	59	15 382	9 724



1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	16 380	1 044	1 993	796
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	16 380	1 044	1 993	796
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	16 500	1 104	17 715	10 900
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			23 872	8 753
Muille	106 255	33 575	97 095	33 235
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	106 255	33 575	120 968	41 988
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-89 756	-32 471	-103 253	-31 088

#### VÄLITTÖMÄT VEROT

Tilikauden verot	31 725	9 818	28 917	11 861
------------------	--------	-------	--------	--------

#### KÄYTTÖMAISUUS

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

#### Aineettomat hyödykkeet

##### Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	876	0	148	49
Lisäykset 1.1.-31.12.	63	876	43	99
Siirto erien välillä	-728	0	0	0
Hankintameno 31.12.	211	876	191	148
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	60	0	60	35
Tilikauden poisto	33	0	33	25
Kertyneet poistot 31.12.	93	0	93	60
Kirjanpitoarvo 31.12.	118	876	98	88

##### Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	2 785	1 247	20	20
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 552	2 507	0	0
Vähennys 1.1.-31.12.	-42	-969	0	0
Siirto erien välillä	755	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 050	2 785	20	20

##### Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	6 506	3 822	2 717	3 673
Lisäykset 1.1.-31.12.	10 524	6 863	9 152	3 123
Vähennykset		-4 180		
Hankintameno 31.12.	17 005	6 506	11 869	2 716
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	1 001	2 662	923	2 547
Tilikauden poisto	1 944	949	1 944	906
Vähennysten kertyneet poistot	-76	-2 610	0	-2 530
Kertyneet poistot 31.12.	2 869	1 001	2 867	923
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 136	5 505	9 002	1 794
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	29 304	9 166	9 120	1 902

# TILINPÄÄTÖS

## TASEEN LIITETIEDOT

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	265 488	136 623	15 912	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	433 819	215 151	0	15 912
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3 282	-86 286	-14 093	0
Siirto erien välillä	-1 850	0	-1 409	0
Hankintameno 31.12.	694 175	265 488	410	15 912
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	1 101 369	439 703	184 595	112 549
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 950 131	970 797	1 222	72 046
Vähennykset 1.1.-31.12.	-9 100	-309 131	-72 093	0
Siirto erien välillä	908	0	1 409	0
Hankintameno 31.12.	3 043 308	1 101 369	115 133	184 595
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	34 846	73 321	22 001	16 517
Tilikauden poisto	36 298	13 385	1 536	5 484
Vähennysten kertyneet poistot	-100	-51 861	-25	0
Kertyneet poistot 31.12.	71 044	34 846	23 512	22 001
Kertyneet arvonalennukset 1.1.-31.12.	-4 498	0	0	0
Tilikauden arvonalennus	-118 716	-4 498	0	0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-123 214	-4 498	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 849 050	1 062 025	91 621	162 594
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	5 487	10 355	1 360	829
Lisäykset 1.1.-31.12.	95 535	1 089	202	531
Vähennykset 1.1.-31.12.	-271	-5 957	0	0
Siirto erien välillä	500	0	0	0
Hankintameno 31.12.	101 251	5 487	1 562	1 360
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	1 058	3 566	862	648
Tilikauden poisto	3 234	409	175	213
Vähennysten kertyneet poistot	0	-2 917	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	4 292	1 058	1 037	862
Kirjanpitoarvo 31.12.	96 959	4 429	525	498
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet				
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	1 631	52	52	52
Lisäykset 1.1.-31.12.	49	1 579	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-5	0	0	0
Hankintameno 31.12.	1 674	1 631	52	52
Tilikauden poisto	111	0	0	0
Kertyneet poistot	111	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 563	1 631	52	52
<b>Hankintaennakot</b>				
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset	127	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	127	0	0	0
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 641 874</b>	<b>1 333 573</b>	<b>92 608</b>	<b>179 056</b>

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>SIJOITUKSET</b>				
<b>Tytäryhtiöosakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.			630 008	88 422
Lisäykset 1.1.-31.12.			1 558 917	610 266
Vähennykset 1.1.-31.12.			-80 890	-68 680
Siirto erien välillä			128 741	0
Hankintameno 31.12.			2 236 776	630 008
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.			-2 950	0
Tilikauden poisto			0	0
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Kertyneet poistot 31.12.			-2 950	0
Kirjanpitoarvo 31.12.			2 233 826	630 008
<b>Osakkuusyhtiöosakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	504 521	52 800	504 521	52 800
Lisäykset 1.1.-31.12.	140 116	451 721	140 116	451 721
Vähennykset 1.1.-31.12.	-10 324	0	-10 312	0
Siirto erien välillä	-53 605	0	-53 605	0
Hankintameno 31.12.	580 708	504 521	580 720	504 521
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	4 545	1 841	2 950	2 950
Tilikauden poisto	5 049	2 704	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	-2 259	0	-2 950	0
Kertyneet poistot 31.12.	7 335	4 545	0	2 950
Kirjanpitoarvo 31.12.	573 373	499 976	580 720	501 571
<b>Omat osakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 165	0	6 165	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 165	0	6 165	0
<b>Muut sijoitukset</b>				
<b>Vähemistöyhtiöosakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	230 238	800	230 142	453
Lisäykset 1.1.-31.12.	20 444	229 748	6 603	229 689
Vähennykset 1.1.-31.12.	-15 895	-310	-15 895	0
Siirto erien välillä	-75 157	0	-75 137	0
Hankintameno 31.12.	159 630	230 238	145 714	230 142
Kertyneet poistot 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Tilikauden poisto	0	0	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	159 630	230 238	145 714	230 142
<b>Lainasaamiset</b>				
Tytäryhtiöiltä			833 631	458 522
Osakkuusyhtiöiltä	702	770	702	770
Muilta	616	0	616	0
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	160 948	231 008	980 663	689 434
Sijoitukset yhteensä 31.12.	740 487	730 984	3 801 374	1 821 013

# TILINPÄÄTÖS

KONSERNIYRITYKSET	Kotipaikka	Konsernin omistus %	Emoyhtiön omistus %
<b>Emoyhtiön omistamat</b>			
Asolantien Liikekiinteistö	Vantaa		100,00
Hollolan Keskuspuoti	Hollola		100,00
Härmälän Markkinatalo	Tampere		100,00
Joensuun Penttilänkatu	Joensuu		100,00
Kaarinan Keskusta	Kaarina		100,00
Kanervatien Hallitalo	Laukaa		100,00
Kangasniemen Liiketalo	Kangasniemi		100,00
Keijutie 15	Lahti		100,00
Martinlaakson Kivivuorentie	Vantaa		100,00
Naantalin Tullikatu	Naantali		100,00
Oulun Galleria	Oulu		100,00
Porin Asema-aukio	Pori		100,00
Sinikalliontie	Espoo		100,00
Säkylän Liiketalo	Säkylä		100,00
Talvikkitie	Vantaa		100,00
Ultima	Helsinki		100,00
Valkeakosken Apiankatu	Valkeakoski		100,00
Varkauden K-Kauppakeskus	Varkaus		100,00
Wavulinintie	Helsinki		100,00
Veniamo-Invest	Helsinki		100,00
Jyväskylän Kauppakatu	Jyväskylä		100,00
Kiinteistö-Kompas	Helsinki		100,00
Lippulaiva	Espoo		100,00
Porin Itäpuisto	Pori		100,00
Rovaniemen Sampotalo	Rovaniemi		100,00
Forssan Hämeentie	Forssa		100,00
Kaarinan Liiketalo	Kaarina		100,00
Kajaanin Kauppakatu	Kajaani		100,00
Kuvernöörintie 8	Helsinki		100,00
Latokasken Ostoskeskus	Espoo		100,00
Martinlaaksontie 36	Vantaa		100,00
Pietarsaaren Liiketalo	Pietarsaari		100,00
Nokian Välikatu 17	Nokia		100,00
Iisalmen Kauppakatu 17	Iisalmi		100,00
Loviisan Ulrika	Loviisa		97,90
Vaakalintu	Riihimäki		95,80
Porin Markkinatalo	Pori		95,00
Metsäpellon Liikekeskus	Lahti		91,30
Linjurin Kauppakeskus	Lahti		88,50
Mäntyvuoksi	Imatra		86,80
Taivalalaisen Liiketalo	Suomussalmi		84,50
Lappeenrannan Brahenkatu	Lappeenranta		84,40
Tikkurilan Kauppakeskus	Vantaa		83,90
Ilomäen Liikekeskus	Riihimäki		82,80
Kuivasjärven Liikekeskus	Oulu		81,60
K-Piste	Luumäki		80,60
Ylihärmän Liiketalo	Ylihärmä		77,60

	Kotipaikka	Konsernin omistus %	Emoyhtiön omistus %
Orimattilan Markkinatalo	Orimattila		77,30
Lappeen Liikekeskus	Lappeenranta		74,20
Myyrmanni	Vantaa		74,01
Kuusamon Linja-autoasema	Kuusamo		69,70
Myyrmäen Kauppakeskus	Vantaa		68,20
Tornion Kauppakatu	Tornio		68,10
Haukiputaan Markkinatalo	Haukipudas		67,70
Espoonatori	Espoo		66,70
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi		66,70
Välivainion ostoskeskus	Oulu		66,00
Pälkäneen Liikekeskus	Pälkäne		65,10
Halkokarin Ostoskeskus	Kokkola		63,20
Eerolan Liikekeskus	Valkeakoski		62,90
Kauppapiha	Iisalmi		61,60
Vantaan Säästötalo	Vantaa		60,40
Kivensilmänkuja	Helsinki		60,00
Otakaari	Espoo		57,70
Saariportti	Kuopio		57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo	Orimattila		56,90
Sahalahden Liikekeskus	Sahalahti		56,10
Lahden Trio	Lahti		55,50
Väinöläntammi	Pori		55,00
Vesalankeskus	Hollola		52,10
Rajamäen Liikeristeys	Rajamäki		50,70
Jyrängön Palvelukeskus	Heinola		50,50
Hollolan Keskuskatu	Hollola		50,30
<b>Osakkuusyhtiösakkeet</b>			
Aniankeskus	Vääksy	34,5	34,5
Bulevardi 6	Helsinki	37,8	37,8
Eneby	Lohja	45,7	45,7
Erottaja 1-3	Helsinki	23,0	23,0
Espoon Louhenkulma	Espoo	48,9	48,9
Hakunilan Keskus	Vantaa	29,5	29,5
Hervannan Liikekeskus	Tampere	41,2	41,2
Hopeakartano	Helsinki	22,0	22,0
Hyrylän Ostoskeskus	Tuusula	20,6	20,6
Kaarinan Kauppakeskus	Kaarina	26,2	26,2
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	39,7	39,7
Kajaanin Kauppakatu 26	Kajaani	20,2	20,2
Kalajoen Linja-autoasema	Kalajoki	47,3	47,3
Karhulantie	Karhula	30,0	30,0
Keravan Liikekeskus	Kerava	34,4	34,4
Kirkkonummen Liiketalo	Kirkkonummi	25,0	25,0
Koivukylän Liikekiinteistö	Vantaa	50,0	50,0
Kolsarintie 2	Helsinki	34,8	34,8
Kommila	Varkaus	43,4	43,4
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	34,0	34,0

# TILINPÄÄTÖS

	Kotipaikka	Konsernin omistus %	Emoyhtiön omistus %
Kouvolan Hämeenkulma	Kouvola	26,0	26,0
Kuopion Viiskulma	Kuopio	37,2	37,2
Kärpäsän Ostoskeskus	Lahti	33,9	33,9
Laajasalon Liikekeskus	Helsinki	38,8	38,8
Laitisenkulma	Mikkeli	24,1	24,1
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki	23,0	23,0
Lentävä	Tampere	35,0	35,0
Länsi-Keskus	Espoo	41,4	41,4
Martinmiilu	Vantaa	20,8	20,8
Mastonkulma	Ylöjärvi	29,6	29,6
Multian Palvelukeskus	Multia	46,4	46,4
Otaniemen Liikekeskus	Espoo	39,2	39,2
Parikkalan Liiketalo	Parikkala	50,0	50,0
Petäjaveden Palv,keskus	Petäjävesi	49,0	49,0
Pihlajamäen Liiketalo	Helsinki	42,6	42,6
Pormestarinluodon kesk,	Pori	20,1	20,1
Puijonlaakson Palvelukeskus	Kuopio	31,3	31,3
Pukinmäen Liikekeskus	Helsinki	43,9	43,9
Ristinummen Palvelukeskus	Vaasa	44,0	44,0
Salpakankaan Ostoskeskus	Hollola	44,5	44,5
Salpausseläntie	Helsinki	31,3	31,3
Seurahuoneenranta	Jämsä	24,4	24,4
Sibeliuksenkatu 14	Järvenpää	26,0	26,0
Siltavoudintie	Helsinki	20,1	20,1
Solletteågatan	Uusikaarlepyy	34,8	34,8
Soukan Itäinentorni	Espoo	27,3	27,3
Suvilahden Palvelukeskus	Vaasa	41,7	41,7
Tapiolan Ostoskeskus	Espoo	29,2	29,2
Toritalo	Jyväskylä	20,2	20,2
Tuiran Palvelukeskus	Oulu	40,0	40,0
Tulliherra	Kuopio	23,2	23,2
Törnävänkulma	Seinäjoki	29,6	29,6
Uudenmaankatu 2	Hyvinkää	23,8	23,8
Valtakatu 5-7	Valkeakoski	31,0	31,0
Varkauden Kauppakatu	Varkaus	46,1	46,1
Varkauden Torinkulma	Varkaus	45,5	45,5
Vihdin Linjatalo	Vihti	29,0	29,0
Vuosaaren Ostoskeskus	Helsinki	22,4	22,4
Yhdeksän	Turku	24,0	24,0
Heikintori	Espoo	31,7	31,7
Opiskelijankadun Liikekeskus	Tampere	43,2	43,2
Tampereen Koskenranta	Tampere	49,3	49,3

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>				
Myyntisaamiset	8 314	317	7 452	274
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Muut saamiset			5 486	0
Siirtosaamiset			<u>3 898</u>	<u>279</u>
Yhteensä			9 383	279
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä				
Siirtosaamiset	<u>0</u>	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>40</u>
Yhteensä	0	40	0	40
Muut saamiset	9 943	1 337	1 454	678
Siirtosaamiset	17 367	12 267	15 810	11 940
Lyhytaikaiset saamiset	35 625	13 961	34 099	13 211
Merkittävät siirtosaamiset				
Korko-capin preemio	11 938	9 843	11 938	9 843
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma 1.1.	657 064	300 800	657 064	300 800
Osakepääoman alennus	0	-60 160	0	-60 160
Uusmerkintä 10.3.1998	0	416 424	0	416 424
Uusmerkintä 29.6.1999	189 159	0	189 159	0
Osakepääoma 31.12.	846 223	657 064	846 223	657 064
Ylikurssirahasto 1.1.	104 106	0	104 106	0
Emissiovoitto	63 841	104 106	63 841	104 106
Ylikurssirahasto 31.12.	167 947	104 106	167 947	104 106
Vararahasto 1.1.	493	0	0	0
Lisäys	0	493	0	0
Vähennys	-493	0	0	0
Vararahasto 31.12.	0	493	0	0
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	17 921	0	0	0
Lisäys	0	17 921	0	0
Vähennys	-17 921	0	0	0
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	0	17 921	0	0
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0	0	0	0
Lisäys	6 165	0	6 165	0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	6 165	0	6 165	0
Muut rahastot 1.1.	38 241	0	38 952	0
Lisäys	711	38 241	0	38 952
Muut rahastot 31.12.	38 952	38 241	38 952	38 952

# TILINPÄÄTÖS

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	42 164	-21 208	47 735	-21 208
Tappion kattaminen	0	21 208	0	21 208
Osingonjako	-28 747	0	-28 747	0
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-6 165	0	-6 165	0
Lunastamattomat osingot	4	0	4	0
Konsernirakenteen muutos	92	0		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	7 348	0	12 827	0
Tilikauden voitto 31.12.	63 554	42 164	73 701	47 735
Pääomalaina 31.12.	407 000	0	407 000	0
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 537 190	859 989	1 552 815	847 857

## PÄÄOMALAINA

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 407 000 000 mk

Pääasialliset ehdot

- 1) Linaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.6. 2009 mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 7,38 % 30.6.2009 saakka. Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 30.6. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 30.6.2009 on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euriborkoron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.

Laina-aika päättyy 30.6.2009.

Kertynyt korko 31.12.1999 on kirjattu tilinpäätökseen kuluksi.

## VIERAS PÄÄOMA

### Pitkäaikainen vieras pääoma

Kiinteäkorkoiset lainat	92 400	100 000	92 400	100 000
Sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	1 179 705	121 260	1 179 705	121 260
Suojattu korkokatolla	787 880	468 000	787 880	468 000
Markkinaehtoisia euribor-korkoihin sidottuja lainoja	<u>204 155</u>	<u>153 000</u>	<u>204 155</u>	<u>153 000</u>
	2 264 140	842 260	2 264 140	842 260
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 265 651	843 195	2 264 140	842 260
Lainat muilta	163	2 971	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 265 815	846 166	2 264 140	842 260
<b>Velat jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 718 660	736 620	1 718 660	736 620
Pääomalaina	<u>407 000</u>	<u>0</u>	<u>407 000</u>	<u>0</u>
	2 125 660	736 620	2 125 660	736 620



1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	99 532	280 301	99 520	280 000
Saadut ennakot	1 164	284	770	282
Ostovelat	<u>10 571</u>	<u>1 748</u>	<u>8 388</u>	<u>1 213</u>
	111 267	282 333	108 678	281 495
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat			27 994	2 436
Siirtovelat			<u>1 031</u>	<u>2 675</u>
			29 026	5 111
Velat omistusyhteisyrietyksille				
Muut velat	36	0	36	0
Siirtovelat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	36	0	36	0
Muut velat	4 994	7 682	4 890	7 682
Siirtovelat	<u>49 839</u>	<u>59 933</u>	<u>37 746</u>	<u>58 370</u>
	54 833	67 615	42 636	66 052
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	166 137	349 948	180 376	352 658
Vieras pääoma yhteensä	2 431 951	1 196 114	2 444 516	1 194 918
Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	24 473	5 556	20 235	5 556
Verovelka	15 984	11 861	14 336	11 861
Varainsiirtovero		16 803		16 803
Maksamaton kauppahinta		<u>23 000</u>		<u>23 000</u>
	40 457	57 220	34 571	57 220
<b>VASTUUSITOUMUKSET</b>				
<b>Vastuusitoumukset konserniyhtiön veloista</b>				
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2 180	0	0	0
<b>Vastuusitoumukset emoyhtiön veloista</b>				
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	2 926 092	1 277 548	2 926 092	1 277 548
Muut annetut vakuudet	238 592	0	238 592	0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	269 364	87 864	269 364	87 864
Leasingvastuut	497	0	343	0

# TILINPÄÄTÖS

1 000 MK	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
<b>Johdannaissopimuksista johtuva vastuu</b>				
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset 1996 (3 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	0	121 260	0	121 260
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	297 287	0	297 287	0
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	392 418	0	392 418	0
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	490 000	0	490 000	0
Koronvaihtosopimukset yhteensä	1 179 705	121 260	1 179 705	121 260
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)				
kohde-etuuden nimellisarvo	787 880	468 000	787 880	468 000
Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta. Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.				
<b>ANNETUT VAKUUDET</b>				
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita				
Rahalaitoslainat	2 364 777	1 122 260	2 363 660	1 122 260
<b>MUUT SITOUKSET</b>				
Omavaraisuussitoutumus				
Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 40 %. Omavaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina ja vähemmistöosuus kuitenkin niin, että vähemmistöosuudesta lasketaan mukaan korkeintaan 15 % omista pääomista, vastaavasti vähentäen taseen loppusummaa jäljelle jäävällä vähemmistöosuuden määrällä. Näin laskien konsernin omavaraisuus oli 42,1 % 31.12.1999.				
<b>HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET</b>				
Hankittu 25.11.1999–31.12.1999				
Lukumäärä 1 000 kpl	898			
Yhteenlaskettu nimellisarvo 1 000 mk	7 184			
Osuus osakepääomasta, %	0,8			
Osuus äänimäärästä, %	0,8			
Suoritettu vastike 1 000 mk	6 165			
Hankittu 25.11.1999–29.2.2000				
Lukumäärä, 1 000 kpl	2 220			
Yhteenlaskettu nimellisarvo, 1 000 mk	17 760			
Osuus osakepääomasta, %	2,1			
Osuus äänimäärästä, %	2,1			

## MERKITTÄVÄT LIIKETOIMET LÄHIPIIRIEN KANSSA

Emoyhtiö osti 30.6.1999 12 kauppakeskuksen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä yhden kauppakeskus-kiinteistön yhtiön lähipiiriin kuuluvilta Merita-konsernin, Sampo-konsernin, Kesko-konsernin ja Pohjola-konsernin yhtiöiltä.

Kauppakirjojen mukaiset kaupan kohteet olivat:

- Kauppakeskus Myyrmanni, Vantaa; 74 % Kiinteistö Oy Myyrmannin osakkeista
- Kauppakeskus Isomyyri, Vantaa; 41,2 % Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osakkeista
- Kauppakeskus Lippulaiva, Espoo; 84,2 % Kiinteistö Oy Lippulaivan osakkeista
- Kauppakeskus Espoontori, Espoo; 38,7 % Kiinteistö Oy Espoontorin osakkeista
- Kauppakeskus Tikkuril, Vantaa; 83,9 % Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen osakkeista
- Koskikeskus, Tampere; 46,2 % Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista
- Jyväskeskus, Jyväskylä; 100 % Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppatu 31:n osakkeista
- Kauppakeskus Lahden Trio, Lahti; 55,5 % Kiinteistö Oy Lahden Trion osakkeista
- Kauppakeskus Linjuri, Salo; 88,5 % Kiinteistö Oy Linjurin osakkeista
- Kauppakeskus Iso-Kristiina, Lappeenranta; 74,2 % Kiinteistö Oy Lappeen Liikekeskuksen osakkeista ja 84,4 % Kiinteistö Oy Lappeenrannan Brahenkatu 7:n osakkeista
- Kauppakeskus Iso-Karhu, Pori; 100 % Kiinteistö Oy Porin Itäpuisto 2-4:n osakkeista ja 95 % Porin Markkinatalo Oy:n osakkeista
- Savonlinnan Citymarket, Savonlinna, kiinteistö
- Liiketalo Sampokeskus, Rovaniemi; 100 % Kiinteistö Oy Rovaniemen Sampotalon osakkeista

Velaton kauppahinta jakautui myyjien kesken seuraavasti:

	tmk
Merita-konserni	806 605
Kesko-konserni	560 241
Sampo-konserni	325 019
Pohjola-konserni	<u>180 594</u>
	1 872 460

Kauppojen osuus tilikauden 1999 bruttoinvestoinneista oli 98 %.

Kauppahinnan määrittämisessä käytettiin ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioita käyvästä arvosta.

# TILINPÄÄTÖS

## TUNNUSLUVUT MARKOISSA, 1 000 MK

### TULOSLASKELMATIEDOT

lask. kaava	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	330 360	152 687	37 402	36 318	36 585
Suunnitelman mukaiset poistot	39 534	21 519	10 867	10 764	10 580
Liikevoitto	184 721	84 327	17 059	18 969	19 517
%-osuus liikevaihdosta	55,9	55,2	45,6	52,2	53,3
Rahoituskulut netto	-89 755	-32 471	-12 008	-15 468	-17 548
Tulos ennen satunnaisia eriä varauksia ja veroja	94 965	51 856	5 052	3 501	1 969
%-osuus liikevaihdosta	28,7	34,0	13,5	9,6	5,4
Tulos ennen varauksia ja veroja	94 965	51 856	5 052	3 501	1 969
%-osuus liikevaihdosta	28,7	34,0	13,5	9,6	5,4
Tilikauden tulos	63 554	42 164	4 927	3 484	1 969

### TASETIEDOT

Pysyvät vastaavat	4 411 665	2 072 953	509 740	499 063	509 304
- josta omat osakkeet	6 165	0	0	0	0
Vaihtuvat vastaavat	108 290	46 607	5 060	7 378	4 530
Oma pääoma	1 130 190	859 989	279 592	274 665	271 181
Pääomalaina	407 000	0	0	0	0
Vähemmistöosuus	550 813	63 456	0	0	0
Vieras pääoma	2 431 952	1 196 115	235 208	231 776	242 653
Taseen loppusumma	4 519 955	2 119 560	514 800	506 441	513 834

### TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto						
% (ROE)	1 <sup>1)</sup>	4,9	5,6	1,8	1,3	0,7
Sijoitetun pääoman tuotto						
% (ROI)	2	6,2	6,2	3,4	3,7	3,8
Omavaraisuusaste, %	3	37,2	43,6	54,3	54,2	52,8
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina lasketaan						
osaksi omaa pääomaa		46,2	43,6			
Current ratio	4	0,7	0,1	0,1	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen		1 947 750	1 809 569	17 959	824	622
%-osuus liikevaihdosta		589,6	1 185,1	48,0	2,3	1,7
Henkilöstö keskimäärin		12	5	4	3	3

<sup>1)</sup> Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

### TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET

1 Oman pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
2 Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja+ korko ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
3 Omavaraisuusaste prosentteina	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma- saadut ennakot}} \times 100$
4 Current ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus + vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääoma}}$
5 Tulos/osake	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$

## TUNNUSLUVUT EUROISSA, 1 000 EURO

### TUOSLASKELMATIEDOT

lask. kaava	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	55 563	25 680	6 291	6 108	6 153
Suunnitelman mukaiset poistot	6 649	3 619	1 828	1 810	1 779
Liikevoitto	31 068	14 183	2 869	3 190	3 283
%-osuus liikevaihdosta	55,9	55,2	45,6	52,2	53,3
Rahoituskulut netto	-15 096	-5 461	-2 020	-2 602	-2 951
Tulos ennen satunnaisia eriä varauksia ja veroja	15 972	8 722	850	589	331
%-osuus liikevaihdosta	28,7	34	13,5	9,6	5,4
Tulos ennen varauksia ja veroja	15 972	8 722	850	589	331
%-osuus liikevaihdosta	28,7	34	13,5	9,6	5,4
Tilikauden tulos	10 689	7 091	829	586	331

### TASETIEDOT

Pysyvät vastaavat	741 989	348 646	85 732	83 936	85 659
- josta omat osakkeet	1 037				
Vaihtuvat vastaavat	18 213	7 839	851	1 241	762
Oma pääoma	190 084	144 640	47 024	46 195	45 609
Pääomalaina	68 453				
Vähemmistöosuus	92 640	10 673			
Vieras pääoma	409 025	201 172	39 559	38 982	40 811
Taseen loppusumma	760 202	356 485	86 583	85 177	86 421

### TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto					
% (ROE)	1 <sup>1)</sup>	4,9	5,6	1,8	1,3
Sijoitetun pääoman tuotto					
% (ROI)	2	6,2	6,2	3,4	3,7
Omavaraisuusaste, %	3	37,2	43,6	54,3	54,2
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina lasketaan					
osaksi omaa pääomaa		46,2	43,6		
Current ratio	4	0,7	0,1	0,1	0,5
Bruttoinvestoinnit					
käyttöomaisuuteen		327 588	304 348	3 020	139
%-osuus liikevaihdosta		589,6	1 185,1	48,0	2,3
Henkilöstö keskimäärin		12	5	4	3

<sup>1)</sup> Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

6 Oma pääoma / osake	Oma pääoma osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä
7 P/E luku (Hinta/voitto -suhde)	Osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keskipäivän tulos/osake
8 Keskipäivä	Markkamääräinen osakevaihto vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä
9 Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä 31.12. x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
10 Osinko tuloksesta prosentteina	Osakekohtainen osinko tulos/osake x 100
11 Efektiivinen osinkotuotto prosentteina	Osakekohtainen osinko osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keskipäivän keskipäivän

# TILINPÄÄTÖS

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### OSAKEPÄÄOMA

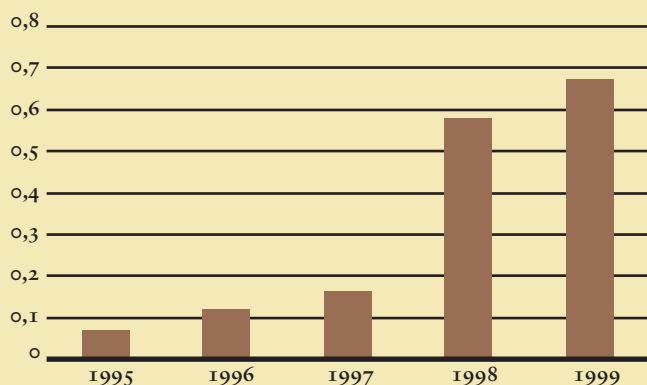
Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin 846 222 864 markan pääoma jakautuu 105 777 858 kappaleeseen 8 markan nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiön osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä. Yhtiöjärjestyksen mukainen enimmäispääoma on 1 203 200 000 markkaa.

### OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS

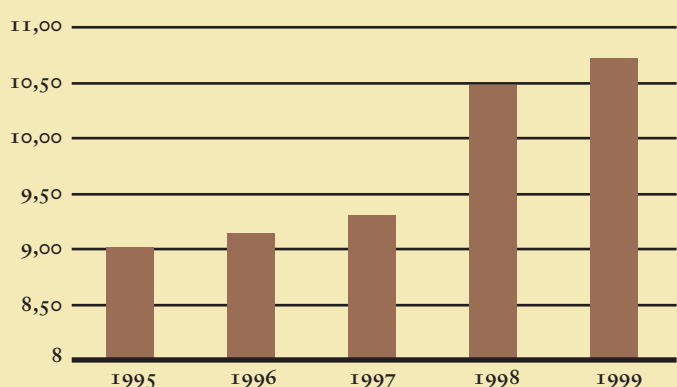
Perustamisvaiheessa 29.1.1988 osakepääoma oli 50 milj.markkaa ja 2 500 000 osaketta, sen jälkeen se on kehittynyt seuraavasti:

Maksu-päivä	Merkitsijä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Emissio-kurssi mk/osake	Osakkeita yhteensä	Osakepääoma Mmk
23.06.88	Helsingin Myyntitalo Oy	750 000	20	3 250 000	65
30.07.88	Oy Terrasilvana Ab	750 000	20	4 000 000	80
19.08.88	Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo	250 000	20	4 250 000	85
19.08.88	PSP:n eläkesäätiö	250 000	20	4 500 000	90
19.08.88	Kupari&Uusitalo Invest Oy	500 000	20	5 000 000	100
07.10.88	Yleisö	2 000 000	22	7 000 000	140
07.12.88	Team-Keskus Oy	800 000	23	7 800 000	156
17.04.89	Uusmerkintä (4:1)	1 950 000	22	99 750 000	195
11.11.92	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä alennus, merkitty kaupparekisteriin		10	9 750 000	97,5
23.12.1992					
11.11.92	Kansallis-Osake-Pankki, Tukkukauppojen Oy ja Ferenda Oy	23 330 000	10	30 080 000	300,8
10.03.98	Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman alennus ja uusmerkintä. Merita Kiinteistöt Oy, Center Yhtiöt Oy, Kesko Oyj ja Henkivakuutusosakeyhtiö Nova. Merkitty kaupparekisteriin	52 053 000	10	82 133 000	657,1
11.3.1998					
30.06.99	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman korotus uusmerkinnällä. Merita Kiinteistöt Oy, Kesko Oyj, Hämeenkyllän Kauppa Oy, Vakuutusyhtiö Sampo Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo ja Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola. Merkitty kaupparekisteriin	23 644 858	10,70	105 777 858	846,2
02.07.1999					

TULOS/OSAKE, MK



OMA PÄÄOMA/OSAKE, MK



## OSAKKEENOMISTUS

Omistus perustuu Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Vuoden 1999 lopussa oli arvo-osuuksiksi vaihdettu 105 763 873 osaketta, eli 99,9 % osakekannasta (vaihtamatta 13 985 osaketta). Omistajaluettelon mukaan Cityconilla oli vuoden 1999 lopussa omistajia 939. Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja omistivat vuoden lopussa yhteensä yhtiön osakkeita 2 000 kpl.

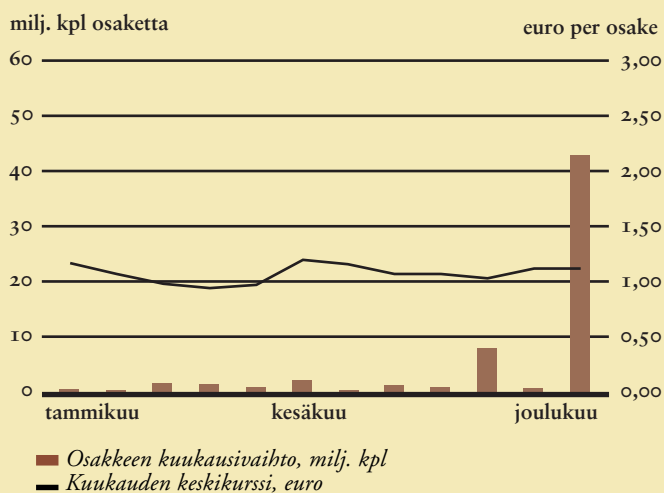
Omistajat	Osake- ja äänimäärä	Osuus %
1. Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,57
2. Center-Yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
3. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	10 573 000	9,99
4. Kesko Oyj	4 535 760	4,29
5. Merita Pankki Oyj (hallintarekisteröity)	3 738 671	3,53
6. Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	3 438 903	3,25
7. Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
8. Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 284 100	2,16
9. Norvestia Oyj	2 271 000	2,15
10. Svenska Handelsbanken Ab, (hallintarekisteröity)	2 239 909	2,12
11. Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
12. Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
13. Varma-Sampo	937 500	0,89
14. Kiinteistösijoitus Oyj Citycon	788 000	0,74
15. LEL Työeläkekassa	750 000	0,71
16. Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys ry	750 000	0,71
17. Suomen Punainen Risti	725 000	0,68
18. Helsingin Arvo-osuuskeskus Oy (hallintarekisteröity)	705 000	0,67
19. Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo	666 168	0,63
20. Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi	530 000	0,50
Yhteensä	97 231 396	91,91

Omistajat omistajatyypittään	Osake- ja äänimäärä	Omistajia
Julkiset yritykset	947 700	1
Yksityiset yritykset	71 815 855	125
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	25 988 251	16
Julkisyhteisöt	2 237 500	4
Voittoa tavoittelemattomat	2 110 600	10
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	2 635 867	779
Ulkomaat	28 100	4
Odotusluettelolla olevat	13 985	-
Yhteensä	105 777 858	939

## CITYCONIN OSAKKEEN VAIHTO JA KESKIKURSSI

1.1.1999–30.12.1999



# TILINPÄÄTÖS

## PÖRSSIVAIHTO JA KAUPANTEEKOKURSSIT

### KUUKAUSITTAIN 1999

	kpl/osaketta	alin euro	ylin euro
tammikuu	508 588	1,11	1,38
helmikuu	382 525	0,97	1,13
maaliskuu	1 733 653	0,95	1,10
huhtikuu	1 570 273	0,90	1,00
toukokuu	878 005	0,93	1,04
kesäkuu	2 285 420	1,00	1,35
heinäkuu	353 047	1,08	1,22
elokuu	1 435 994	1,07	1,15
syyskuu	906 870	1,03	1,11
lokakuu	7 094 731	1,01	1,10
marraskuu	741 268	1,06	1,19
joulukuu	42 011 575	1,10	1,20

### PÖRSSIVAIHTO 1995 - 1999

	kpl/osaketta	alin euro	ylin euro
1995	996 016	0,84	1,47
1996	14 594 633	0,84	1,50
1997	458 353	1,35	2,39
1998	30 878 903	1,09	2,32
1999	59 901 949	0,90	1,38

### OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT MARKKOISSA

Tulos/osake	5 <sup>2)</sup>	0,67	0,58	0,16	0,12	0,07
Oma pääoma/osake	6 <sup>2)</sup>	10,72	10,47	9,29	9,13	9,02
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	7 <sup>2)</sup>	10	13	54	77	76
Osakkeen kurssikehitys						
tehdyt kaupat						
Alin kurssi		5,35	6,50	8,00	5,00	5,00
Ylin kurssi		8,21	13,80	14,20	8,90	8,50
Keskikurssi	8	6,66	10,70	12,10	7,45	5,50
Osakekannan markkina-arvo	9	729 598	615 998	240 640	267 712	150 400
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita, 1 000 kpl		59 902	30 879	458	14 592	996
%-osuus osakkeista		57,1	37,6	1,5	48,5	3,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		94 016	72 293	30 080	30 080	30 080
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl		104 880	82 133	30 080	30 080	30 080
Omien osakkeiden rahasto		6 165				
Omia osakkeita, 1 000 kpl		898				
Osakekohtainen osinko	1 <sup>1)</sup>	0,40	0,35	0	0	0
Osinko tuloksesta prosentteina	10 <sup>1)</sup>	59,5	60,2	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto	11 <sup>1)</sup>	5,75	4,67	0	0	0

### OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT EUROISSA

Tulos/osake	5 <sup>2)</sup>	0,11	0,10	0,03	0,02	0,01
Oma pääoma/osake	6 <sup>2)</sup>	1,81	1,76	1,56	1,54	1,52
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	7 <sup>2)</sup>	10	13	54	77	76
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat						
Alin kurssi		0,9	1,09	1,35	0,84	0,84
Ylin kurssi		1,38	2,32	2,39	1,50	1,43
Keskikurssi	8	1,12	1,80	2,04	1,25	0,93
Osakekannan markkina-arvo	9	122 710	103 603	40 473	45 026	25 295
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita, 1 000 kpl		59 902	30 879	458	14 592	996
%-osuus osakkeista		57,1	37,6	1,5	48,5	3,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		94 016	72 293	30 080	30 080	30 080
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl		104 880	82 133	30 080	30 080	30 080
Omien osakkeiden rahasto		6 165				
Omia osakkeita, 1 000 kpl		898				
Osakekohtainen osinko	1 <sup>1)</sup>	0,07	0,06	0	0	0
Osinko tuloksesta prosentteina	10 <sup>1)</sup>	59,2	60,0	0	0	0
Efektiivinen osinkotuotto	11 <sup>1)</sup>	5,75	4,67	0	0	0

<sup>1)</sup> Hallituksen esitys

<sup>2)</sup> Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä



## VOITONJAKO

	Emoyhtiö, mk	Konserni, mk
Muut rahastot	38 951 888,49	38 951 888,49
Voitto edellisiltä tilikausilta	7 347 283,00	12 826 849,69
Tilikauden voitto	<u>63 555 494,31</u>	<u>73 701 079,25</u>
<b>Jakokelpoiset varat</b>	109 854 665,80	125 479 817,43

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,40 markkaa osakkeelta ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.1999 allekirjoitukset  
Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2000

Pertti Voutilainen  
Jorma Lehtonen  
Juha Olkinuora

Heikki Valkjärvi  
Carl G. Nordman  
Jukka Ruuska

Olli-Pekka Mikkola  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kiinteistösjointus Oyj Cityconin kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1999–31.12.1999. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

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

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

Helsingissä maaliskuun 16. päivänä 2000

Ari Ahti  
KHT

Jaakko Nyman  
KHT

# CITYCONIN HALLINTO

JOHTO JA HENKILÖKUNTA



*Kuvassa vasemmalta oikealle Pertti Voutilainen, Carl G. Nordman, Juba Olkinuora, Jorma Lehtonen, Jukka Ruuska, Heikki Valkjärvi.*

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittelemia Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suosituksia julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu oheiset Corporate Governance -ohjeet, jossa on määritelty erikseen hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät sekä vastuualueet.

## HALLITUS

### KOKOONPANO

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

Vuonna 1999 hallitukseen kuului 6 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimi Pertti Voutilainen ja varapuheenjohtajana Heikki Valkjärvi. Hallituksen jäsenet on esitelty tarkemmin sivulla 44.

Cityconin hallitus kokoontuu kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai yhtiön toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi. Vuonna 1999 hallitus kokoontui yhteensä 18 kertaa. Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla.

## TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Cityconin hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain ja muun soveltavan lainsäädännön perusteella. Täyttääkseen nämä hallituksen toiminnalle asetetut vaatimukset yhtiön hallitus

- hyväksyy yhtiön strategian ja toiminnalliset tavoitteet ja niitä koskevan budjetin
- hyväksyy yhtiön riskienhallinnan periaatteet
- päättää budjetista ja välitilinpäätöksestä
- seuraa tehtyjen suunnitelmien täytäntöönpanoa ja taloudellista kehitystä
- päättää kaikista yli viiden miljoonan markan investoinneista
- päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän nimityksistä
- valvoo yhtiön hallinnoinnin ja taloudellisen raportoinnin tehokkuutta ja päättää tarpeellisista muutoksista
- valvoo osakkeenomistajien tasavertaisuuden toteutumista ja tiedottamisen avoimuusperiaatteita
- määrittelee yhtiön osinkopolitiikan,
- päättää tärkeistä toiminnallisista ratkaisuista, kuten toimenpiteistä pääomamarkkinoilla ja kiinteistöosallisuuden kehittämisestä.

Kiinteistöosallisuuden kehitetään solmimalla sopimuksia yksittäisistä, Suomen oloissa suurista kiinteistökohteista tai lukuisten, pienten kohteiden muodostamista kokonaisuuksista, jotka sopivat yhtiön strategiaan. Hallitus päättää kaikkien tällaisten hankkeiden mukaisista esisopimuksista ja myöntää toimitusjohtajalle valtuudet allekirjoittaa lopulliset sopimukset sekä kauppakirjat.

Edellä mainittujen tehtävien täyttämiseksi hallitus kokoontuu yleensä kerran kuukaudessa. Kussakin kokouksessa hallitus saa selvityksen yhtiön taloudellisesta kehityksestä, jolloin se päättää sen aiheuttamista toimenpiteistä toimitusjohtajan esityksen pohjalta. Hallituksen kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa.

## TOIMITUSJOHTAJA JA JOHTORYHMÄ

Cityconin toimitusjohtajan tehtävät ja vastuut on määritellyt osakeyhtiölain ja muun soveltavan lainsäädännön perusteella. Täyttääkseen tehtävän vaatimukset, toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta liiketoiminnasta hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja valvoo myös yhtiön taloudellista kehitystä, valmistelee hallitukselle esitettävät asiat ja vastaa siitä, että hallitus on täysin informoitu yhtiön tilasta ja toimintaympäristöstä. Toimitusjohtaja vastaa lisäksi henkilöstöresurssien riittävyydestä ja siitä, että organisaatio on tarkoituksenmukaisella tavalla miehitetty. Hän toimii myös yhtiön edustajana ulospäin.

Toimitusjohtajaa avustaa yhtiön johtoryhmä. Toimitusjohtajan työ tapahtuu ensi sijassa johtoryhmätyöskentelyn ja siellä tehtyjen päätösten yhteydessä. Cityconin johtoryhmän luonne on keskustelevalta. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa ja sen kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa.

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi yhtiön kaupallinen johtaja, rahoitusjohtaja ja talouspäällikkö. Kukin jäsen tuo johtoryhmän kokoukseen tärkeitä katsomansa asiat. Ohjauskeskustelun avulla varmistetaan asioiden riittävästä valvonnasta.

## SISÄPIIRI

Citycon pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä. Citycon on täydentänyt sisäpiiriohjeensa vuoden 2000 alusta Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamien ohjeiden mukaisiksi.

## VALVONTAJÄRJESTELMÄ

Ylin vastuu kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä kuuluu osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallitukselle. Cityconin hallitus kutsuu tilintarkastajat kerran vuodessa kuultavakseen (Audit Committee).

Yhtiön lakisäätöisestä tilintarkastuksesta vastaa Cityconin yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Tilintarkastajina ovat toimineet KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajana KHT –yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Tilintarkastajat antavat yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä. Lisäksi tilintarkastajat raportoivat Cityconin toimitusjohtajalle vähintään neljä kertaa vuodessa.

## KANNUSTEPALKKIOJÄRJESTELMÄN KUVAUS

Cityconilla on käytössään henkilöstölle suunnattu optio-oikeuksiin perustuva kannustinjärjestelmä. Sitä ohjaa toimikunta, johon tilikauden aikana on kuulunut hallituksen puheenjohtaja Pertti Voutilainen, hallituksen jäsen Carl G. Nordman sekä yhtiön toimitusjohtaja Olli-Pekka Mikkola (Compensation Committee). Toimikunnan tehtäviin kuuluu valmistella yhtiön hallituksen päätettäväksi toimitusjohtajan palkkio sekä bonusjärjestelmän ja kannustejärjestelmän perusteet.

Optio-oikeuksia on annettu marraskuussa 1999 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa 5 500 000 kappaletta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä 5 500 000 Cityconin osaketta. Optio-oikeudet annetaan maksutta ja ne on merkittävä 31.8.2000 mennessä. Hallitus päättää optio-oikeuksien jakamisesta. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä, kun osakemerkinnän aika on niiden osalta alkanut. Hallituksella on kuitenkin oikeus antaa lupa optio-oikeuksien luovuttamiseen aikaisemminkin.

Kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden (1) kahdeksan (8) markan nimellisarvoisen Cityconin osakkeen. Yhtiön osakepääoma voi merkintöjen seurauksena nousta enintään 5 500 000 uudella osakkeella eli enintään 44 miljoonalla markalla. Muut tarkemmat tiedot optio-oikeuksista on saatavissa yhtiön pääkonttorista.

Lisäksi yhtiöllä on henkilöstön vuotuinen bonuspalkkiojärjestelmä. Hallituksen puheenjohtaja päättää toimitusjohtajan vuosibonusesta.

Keskeisiä tulospalkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat konsernin kokonaistuloksen ja vastuualueiden kehittymisen lisäksi vuokraisten tyytyväisyys.

**HALLITUS**

Pertti Voutilainen, 59  
 puheenjohtaja vuodesta 1999  
 toimitusjohtaja, diplomi-insinööri  
 Merita Pankki Oyj

Heikki Valkjärvi, 48  
 varapuheenjohtaja vuodesta 1998  
 tulosryhmäjohtaja, varatuomari  
 Kesko Oyj

Carl G. Nordman, 60  
 hallituksen jäsen vuodesta 1999  
 Teollisuusneuvos, insinööri

Jorma Lehtonen, 42  
 hallituksen jäsen vuodesta 1998  
 kiinteistöjohtaja, diplomi-insinööri  
 Sampo

Juha Olkinuora, 47  
 hallituksen jäsen vuodesta 1999  
 toimitusjohtaja, diplomi-insinööri  
 Merita Kiinteistöt Oy

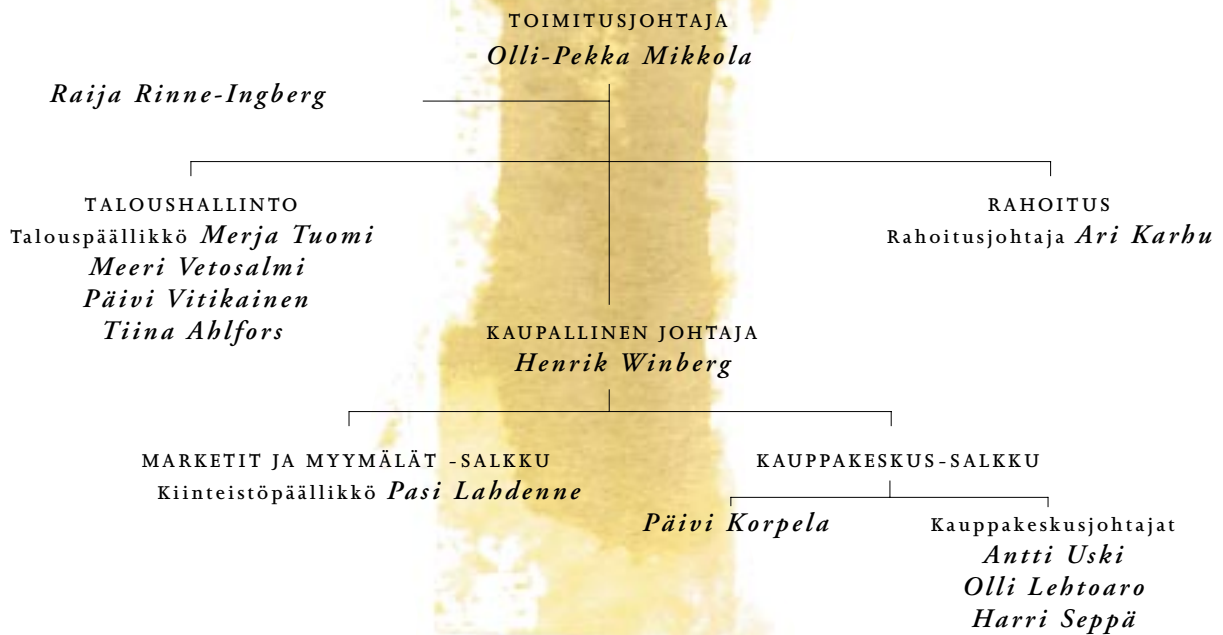
Jukka Ruuska, 39  
 hallituksen jäsen 4.11.–31.12.1999  
 yritys suunnittelujohtaja, oikeustieteen kandidaatti, MBA  
 Helsingin Puhelin Oyj

**TILINTARKASTAJAT**

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

**JOHTO**

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut vuodesta 1995  
 OTK Olli-Pekka Mikkola, 49.



# T I E T O J A   O S A K K E E N O M I S T A J I L L E

## YHTIÖKOKOUS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin vuoden 2000 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 30.3.2000 klo 10.00 Kansallissalissa, osoitteessa Aleksanterinkatu 44, Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään tiistaina 28.3.2000 klo 10.00.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 24.3.2000 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon.

## OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1999 maksetaan osinkoa 0,40 markkaa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 4.4.2000 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 11.4.2000.

## HENKILÖ- JA OSOITETIETOJEN MUUTOKSET

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Suomen Arvopaperikeskukseen sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

## OSAVUOSIKATSAUKSET

Citycon julkaisee seuraavat vuotta 2000 koskevat osavuosi-katsaukset

1-3/2000	31.5.2000
1-6/2000	31.8.2000
1-9/2000	30.11.2000

Vuosikertomus ja osavuosi-katsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

## CITYCONIN TOIMINTAA SEURAAVIA PANKKEJA JA PANKKIIRILIIKKEITÄ

Seuraavat pankit ja pankkiiriliikkeet ovat ilmoittaneet tekevänsä Cityconin toimintaan liittyviä sijoitusanalyysseja:

Conventum Securities Limited  
Enskilda Securities  
Evli Pankkiiriliike Oyj  
Handelsbanken Markets  
Merita Pankkiiriliike Oy  
Morgan Stanley Dean Witter  
Opstock Investointipankki

*Kiinteistösjöitus Oyj Citycon*  
*Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki, puhelin (09) 680 36 70, telefax (09) 680 36 788*  
*www.citycon.fi*

*Kotipaikka Helsinki*  
*Kaupparekisterinumero 411.275*  
*Ly 0699505-3*