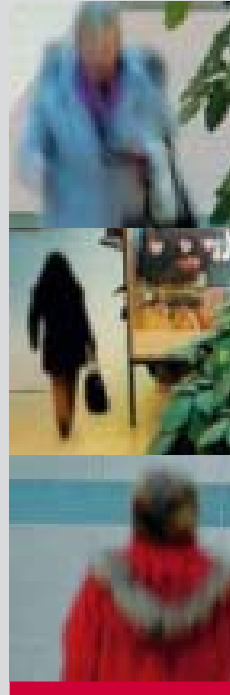


CITYCON

vuosikertomus 2002





SISÄLLYSLUETTELO ■

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

CITYCON OYJ

Kehittyvä liiketilaosaaja

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

■ Avainluvut

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



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

ELINVOIMAISET

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

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

ASIAKASLÄHTÖINEN TAPA TOIMIA

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

LIIKEPAIKAT, *laadukas palvelu*

onnistuneesta ja asiakaslähtöisestä jalostamisesta sekä uusien vähittäiskaupan liiketilaratkaisujen kehittämisestä.

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

ELINVOIMAISET LIIKEPAIKAT

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

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

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

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

LAADUKAS JA KEHITTYVÄ PALVELU

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

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

SELKEÄT TAVOITTEET OHJAAVAT TOIMINTAA

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

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

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



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

HYVÄ KYSYNTÄ JA

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

Vuonna 2002 Cityconin kannattavuus parani ja yhtiön tulokset jatkuivat nousujohteisena. Tulosta paransivat muun muassa uudistetun kauppakeskus IsoKärhyn avautuminen Porissa loppusyksyllä 2001, aktiivinen vuokraustoiminta ja toimialan suotuisa markkina-kehitys.

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

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

VAHVA TALOUS *takaavat kasvun ja kehityksen*

KASVUA JA KEHITYSTÄ UUSILLA HANKKEILLA

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

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

ASIAKASLÄHTÖISELLÄ TOIMINTAMALLILLA TULOKSIA

Uusi toimintarakenteemme tarjoaa hyvän lähtökohdan entistä tiiviimmälle asiakas-

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

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

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

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

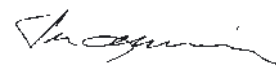
Cityconille vähintään 150 miljoonan euron uusien kiinteistöinvestointien rahoituksen tulevaisuudessa.

EDESSÄ UUSIA HAASTEITA

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

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

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



Helsingissä 3. maaliskuuta 2003
Petri Olkinuora
Citycon Oyj

LIIKETILAMARKKI *jatkui suurimmissa*



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

Citycon toimii suomalaisilla liikekiinteistömarkkinoilla, joiden kehitys ja näkymät ovat viime vuosina olleet myönteiset. Vuonna 2002 liike-tilojen kysyntä jatkui edelleen vilkkaana Helsingin seudulla¹ ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Liiketilojen vuokratasot säilyivät alueellisissa keskuksissa edellisvuoden hyvällä tasolla ja tyhjien liiketilojen määrä pysyi alhaisena. Esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa liike-tilojen vajaakäyttöasteet ovat pysyneet jo usean vuoden alhaisella alle kahden prosentin tasolla.²

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

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

KULUTTAJIEN LUOTTAMUS YLLÄPITÄÄ KYSYNTÄÄ

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

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

NOIDEN SUOTUISA KEHITYS

kaupungeissa

kasvoi keskimääräistä paremmin etenkin suurissa supermarketeissa (4,4 %), hypermarketeissa (6,6 %) ja tavarataloissa (7,2 %). Myös kauppojen vapaa-ajan sunnuntaiaukioloa hyödyntäneet alle 400 m² valintamyymälät menestyivät hyvin. Niissä myynnin kasvu oli 2,5 prosentin luokkaa.⁴

VAHVA KYSYNTÄ LUO UUSIA TILATARPEITA

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

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

jalostamiselle ja asiakkaiden tilatarpeita vastaavalle laajentamiselle on yhä kasvava tarve.

KANSAINVÄLISTYMINEN JATKUU

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

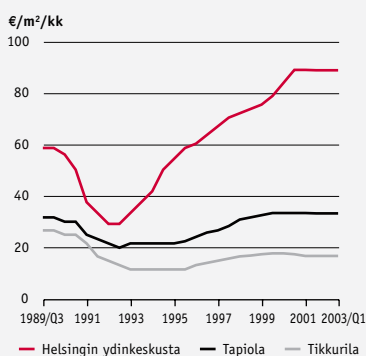
Vuonna 2002 kehitys näkyi sekä ulkomaisten ammattimaisten sijoittajien ja rahoittajien että kansainvälisten kaup-

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

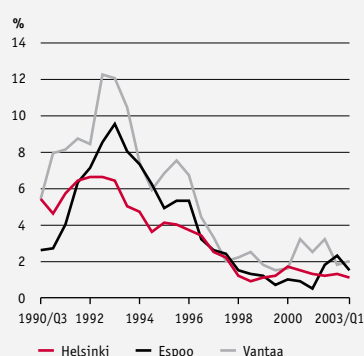
Suomalaisilla kiinteistöalan palvelumarkkinoilla kansainvälistyminen jatkui ja alalla solmittiin useita uusia kansainvälisiä yhteistyöhankkeita, alliansseja ja yrityskauppoja. Ulkomaisten sijoittajien ja rahoittajien tulo Suomen markkinoille vahvistui ja kansainväliset tahot olivat mukana vuoden merkittävimmissä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

1) LÄHDE: Kiinteistötalouden instituutti, KTI 2) LÄHDE: Catella 3) LÄHDE: Tilastokeskus 4) LÄHDE: Päivittäistavarakauppa ry

Liiketoiltojen vuokratasot pääkaupunkiseudulla⁵



Liiketoiltojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla⁵



Kuluttajien luottamusindikaattori⁶



ERIKOISTUMINEN *osaaminen tehokk*

■ Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2002

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

Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita.

Kiinteistökannan arvona on käytetty vuoden keskimääräistä kiinteistökannan arvoa.

■ Kiinteistöomaisuus alueittain 2002, milj. euroa

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

Erittelyn pohjana 31.12.2002 kiinteistökannan kirjanpitoarvot.

■ Vuokrasopimusten kesto vuonna 2002

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

* Painotettu bruttovuokratuotoilla

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

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

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

VÄHITTÄISKAUPAN TILATARJOAJA

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

Vuoden 2002 aikana Citycon myi suunnitellusti kokonaan 18 kohdetta

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

LUO LISÄARVOA, uutta

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

PITKÄ VUOKRASOPIMUS- KANTA TUO VAKAUTTA

Citycon vuokraa liiketiloja vähittäis-
ja päivittäistavarakaupan yrityksille,
kauppaketjuille ja yksityisille yrittäjille.
Asiakkaat edustavat kaupan eri toimialo-
ja. Kauppaketjujen osuus vuokratuotois-
ta on noin 80 prosenttia. Merkittävim-
pänä asiakasryhmänä ovat Keskon eri
ketjut, joiden osuus vuokratuotoista on
kauppakeskuksissa noin 45 prosenttia
ja marketeissa ja myymälöissä noin 80
prosenttia. Muita merkittäviä vuokralai-
sia ovat käyttötavarakaupan kansain-
väliset ketjut sekä pankki- ja rahoitus-
alan yritykset.

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

setta sidottu elinkustannusindeksiin.
Vuokrasopimukset ovat eri vaiheessa
olevia pitkiä, määräaikaista tai toistai-
seksi voimassa olevia vuokrasopimuksia,
jotka takaavat yhtiölle vakaan kassa-
virran vuosiksi eteenpäin. Määräaikaista
vuokrasopimuksia oli vuoden 2002
lopussa 18,2 prosenttia vuokrasopimus-
kannasta ja niiden keskimääräinen
kesto-aika on 4,2 vuotta.

ASIAKKAIDEN JA YMPÄRISTÖN EHDOLLA

Cityconin kiinteistöliiketoiminnassa olen-
naisia seikkoja ovat kohteiden laadun ja
asiakastytyvyyden ylläpitäminen,
kustannustehokkuus ja ympäristön
huomioiminen.

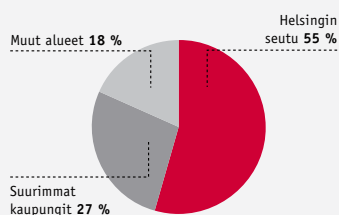
Kustannustehokkuus syntyy liike-
toiminnan selkeän erikoistumisen myötä,
jolloin Cityconille kerääntynyt vahvaa
liiketilaoosaamista voidaan hyödyntää
uusien kohteiden kehittämisessä.
Suurten ja samantyyppisten liiketilojen
hallinnoinnissa saavutetaan kustannus-
säästöjä ja toiminnan tehostumista, kun
muun muassa kiinteistöjen huolto- ja
kunnossapito on keskitetysti hoidettu.

Osoituksena ympäristökysymysten
merkityksestä liiketoiminnalle Citycon
on liittynyt KRESS-energian säästösopi-
mukseen, jonka tarkoituksena on ener-
gian käytön tehostaminen Cityconin
kiinteistöissä. KRESS on Kauppa- ja
teollisuusministeriön ja Suomen toimi-
tila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n
tekemä sopimus, jonka tavoitteena on
energian ominaiskulutuksen pienen-
täminen ja sellaisten toimintamallien
käyttöönotto, joiden ansiosta energia-
tehokkuudesta tulee kiinteistöliiketo-
iminnan vakiintunut osa.

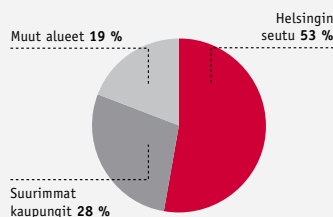
KOLME LIIKETOIMINTA- RYHMÄ TUO TEHOKKUUTTA

Cityconin kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan 1.1.2003 alkaen kolmessa tulos-
vastuullisessa liiketoimintaryhmässä:
Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmässä,
Marketit ja myymälät -liiketoimintaryh-
mässä ja Retail Park-liiketoimintaryhmäs-
sä. Kolme erilaisiin asiakastarpeisiin ja
liiketilatyyppeihin erikoistunutta liike-
toimintaryhmää mahdollistavat yhä
tehokkaamman ja tarkoin kohdennetun
asiakaspalvelun kehittämisen.

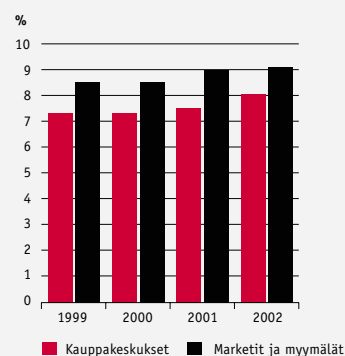
■ Nettovuokratuottojen
alueellinen jakauma



■ Kiinteistökannan
alueellinen jakauma



■ Nettotuotto-prosentin
vuotuinen kehitys





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

LAADUKKAAT KAUP ASIAKKAITA, kävij

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

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

KEHITTYVÄ KOHDEVALIKOIMA

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

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

PAKESKUKSET VETÄVÄT äämäärät kasvussa

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

VAHVA VUOKRASOPIMUSKANTA

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

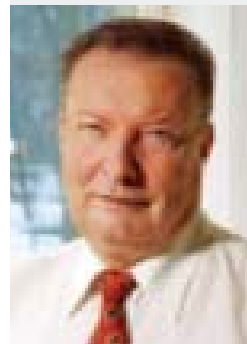
Vuoden 2002 aikana Citycon solmi kauppakeskuksissaan yhteensä 155 vuokrasopimusta, joista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 123 kappaletta. Vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 32 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 19 555 m².

Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Vantaalla HOK Liiketoiminta Oy:n kanssa 3 232 m²:n vuokrauksesta Isomyyrin kauppakeskuksessa ja Vantaan kaupungin kanssa noin 1 000 m²:n liiketilan vuokrauksesta Myyrmannin kauppakeskuksessa.

Myös Helsingin Lääkärikeskus ja Laboratoriot Oy:n kanssa solmittu noin 1 050 m²:n vuokrasopimus Ulappatorin kauppakeskuksessa Espoossa oli yksi merkittävimmistä. Lisäksi muun muassa Aholaidan, Tiimarin, If Vahinkovakuutusyhtiön ja Chandin kanssa solmittiin yli 500 m²:n vuokrasopimukset eri kauppakeskuksissa. Kauppakeskusten taloudellinen käyttöaste oli vuoden 2002 lopussa 98,0 prosenttia.

MONIPUOLINEN ASIAKASRAKENNE

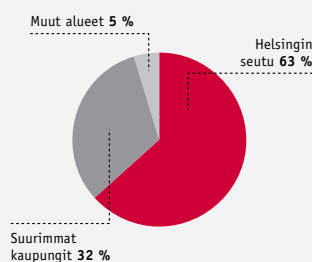
Kauppakeskukset ovat lähinnä erikoistavarakauppaan keskittyneitä vähittäiskaupan keskuksia. Kauppakeskusten suosioon vaikuttaa olennaisesti vuokra-



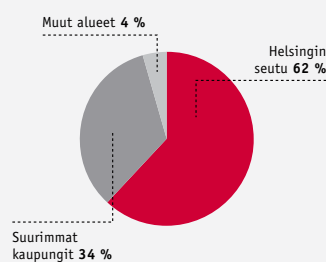
"Kauppakeskusten vuokralaiskokoontaminen on monipuolinen, mikä asettaa toiminnallemme ja osaamisellemme haasteita. Asiakaina on pienyrityksiä, tunnettuja kaupan alan ketjuja sekä suuria ja pieniä vähittäiskaupan yrityksiä eri toimialoilta. Kehitämme palvelutarjontaa jatkuvasti ja pyrimme tarjoamaan asiakkaillemme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

Antti Uski, Cityconin
Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän johtaja

■ Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen Kauppakeskukset-ryhmässä



■ Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen Kauppakeskukset-ryhmässä



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

Antti Uski, Cityconin
Kauppakeskukset-liike-
toimintaryhmän johtaja

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

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

TEHOKAS HALLINNOINTI

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

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

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

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

■ Cityconin kauppakeskukset 31.12.2002

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

Lakisääteiset turvallisuussuunnitelmat muokataan selkeiksi käytännön tasolla toimiviksi ohjeiksi vuokralaisille, vartijoille ja kiinteistöhuollolle. Erityisen tärkeää on myös teknisten turvallisuusjärjestelmien kattava ennakko- ja huolto.

KAUPPAKESKUKSET KEHITYKSEN KÄRJESSÄ

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

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

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



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



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

LIIKETILOJA *päivi*

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

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

KOhteita vilkkailla liikepaikoilla

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

ttäistavarakaupan ketjuille

toimintaan kuulumattomista kohteista.

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

VAKAA VUOKRASOPIMUSKANTA

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

Muissa marketeissa ja myymälöissä vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 2,6 vuotta. Sopimusten vuokrataso on lähes poikkeuksetta sidottu elinkustannusindeksiin.

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

Vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 30 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 34 095 m².

Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Keskon kanssa 11 200 m²:n vuokrauksesta Vantaalla ja Schenkerin kanssa 2 789 m²:n vuokrauksesta Seinäjoella. Lisäksi muun muassa A-Logistiikan, Tarjoustalon, Olvin ja Donen kanssa solmittiin suurten yksittäisten kohteiden vuokrasopimukset. Market- ja myymäläkiinteistöjen taloudellinen käyttöaste oli vuoden 2002 lopussa 97,7 prosenttia.

ASIAKKAINA KAUPAN KETJUJA

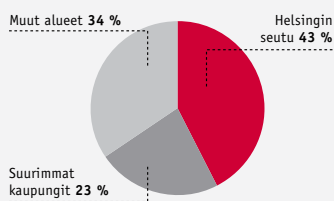
Cityconin market- ja myymäläkiinteistöt soveltuvat erityisesti päivittäistavara- ja erikoistavarakauppojen liiketiloiksi. Yhtiön suurimpia asiakkaita ovat Keskon eri



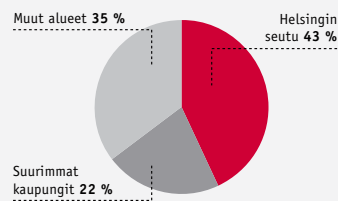
"Asiakaslähtöinen toiminta ja palvelujen kehittäminen on meille tärkeää. Olemme jatkuvassa yhteistyössä merkittävimpiin asiakkaisiimme ja pyrimme ymmärtämään heidän liiketoimintansa erityispiirteitä yhä paremmin. Tavoitteenamme on alan asiantuntevin ja paras palvelu. Kaikki asiakkaamme toimivat samalla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

Jyrki Karjalainen, Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän johtaja

■ Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen Marketit ja myymälät -ryhmässä



■ Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen Marketit ja myymälät -ryhmässä



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

Jyrki Karjalainen, Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän johtaja

■ Cityconin 15 suurinta markettia 31.12.2002

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

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

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

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

HAASTEENA KUSTANNUS-TEHOKAS YLLÄPITO

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

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

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

■ Vuokrasopimusten kesto vuonna 2002

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

*) Painotettu bruttovuokratuotoilla

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

KEHITYS KULKEE KOHTI KAUPAN SUURYKSIKÖITÄ

Kaupan suuryksiköt ja kauppakeskukset ovat viime vuosina olleet suomalaisten kuluttajien suosiossa. Keskeisillä liikepaikoilla tai lähiöissä sijaitsevat yksittäiset marketit ja myymäläkiinteistöt puolustavat asemaansa kuitenkin erityisesti päivittäistavarakaupan liiketiloina. Päivittäistavarakaupan osuus kulutuskysynnästä on ollut kasvussa ja vuonna 2002 päivittäistavarakauppa kasvoi 4,2 prosenttia.¹

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

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

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

1) LÄHDE: Päivittäistavarakauppa ry



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



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

UUDENLAISIA LII vähittäiskaupan

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

SUUNNITTEILLA ERIKOISTA- VARAKAUPAN KESKITTYMIÄ

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

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

KEKESKUKSIA suuryksiköille

liikekeskuksia, jotka toimivat yhte-näisen, tuotteistetun ja tunnetun nimen alla. Citycon hankkii tarvitta-vat maapohjat omistukseensa, tekee pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja vastaa liikerakennusten sekä muun myymäläympäristön rakennuttami-sesta. Skanskan vastuulla on kohtei-den rakentaminen.

Retail Park-liikekeskukset suun-nitellaan kaupan suuryksiköille ja niissä toimivat tilaa vaativien tavaroi-den kaupat. Lisäksi niihin toivotaan paikallisia palvelu-yrityksiä. Myös hypermarketit, supermarketit ja teh-taiden poistomyymäläyksiköt voivat sijoittua osaksi keskuksia. Monipuoli-set ja hintatasoltaan edulliset ravin-tola-, kahvila- ja huoltamopalvelut ovat erottamaton osa toimivaa ja asiakkaita houkuttelevaa ostos- ja liikekeskusta. Keskusten tavoitteena on muodostaa sijaintialueidensa suurin kodin- ja vapaa-ajan erikois-tavarakaupan keskittymä.

TOIMINTA HYVÄLLÄ ALULLAAN

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

tivaihtoehtoja kartoittamalla. Yhtiö tekee ensimmäiset investointipäätök-sensä, kun asemakaava- ja maan-omistusasiat on varmistettu ja esi-sopimuksia tilojen vuokraamisesta on allekirjoitettu riittävä määrä.

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

Ensimmäiset Retail Park-hank-keet käynnistetään suunnitelmien mukaan Tampereen ja Turun markki-na-alueilla. Potentiaalisia liikepaik-koja on kartoitettu myös pääkau-punkiseudulla ja Oulussa.

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



"Cityconin Retail Park-konseptia kehitetään hyvistä lähtökohdista. Vahvuutenamme on Cityconin kauppapaikka-osaaminen, Skanskan osaa-minen rakentamisessa, monipuolinen asiakaskanta, vankka rahoitusasema ja hyvä omistuspohja. Tulevien Retail Park-hankkeiden kilpailuetuja ovat sijainti, riittävä koko sekä keskuk-sille luotava imago viihtyi-sästä, edullisesta ja moni-puolisesta koko perheen ostamisen keskuksesta."

Carl Slätis,
Cityconin Retail Park-
liiketoimintaryhmän johtaja



TEHOKAS ASiantu *on Cityconin keske*

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

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

OSAAMISEN SYVENTÄMINEN

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

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

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

NTIJAORGANISAATIO

inen voimavara

HENKILÖSTÖ JA UUSI ORGANISAATIO

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

Vuoden 2002 lopulla yhtiössä käynnistettiin organisaatiomuutoksen suun-

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

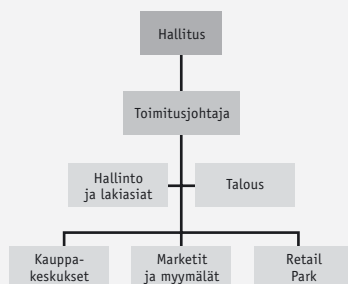
HYVIN TEHTY TYÖ PALKITAAN

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

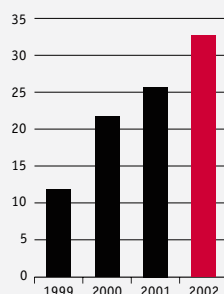
kannustavan työyhteisön. Lisäksi Citycon tukee henkilöstönsä hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä tukemalla vapaa-ajan liikunta- ja virkistystoimintaa.

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

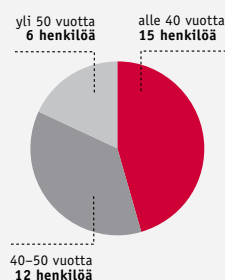
■ Cityconin organisaatio
1.1.2003 alkaen



■ Henkilöstön
määrän kehitys



■ Henkilöstön
ikäjakauma



VAKAA TALOUS, hy



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

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

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

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

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

TASE JA VELKARAKENNE

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

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

Velkasalkun erääntyminen

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

Koronvaihtosopimussalkun erääntyminen

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

Korko-optiosopimussalkun erääntyminen

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

vä rahoitustilanne

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

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

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

INVESTOINNIT

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

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

sekä Tampereen että Turun markkina-alueille.

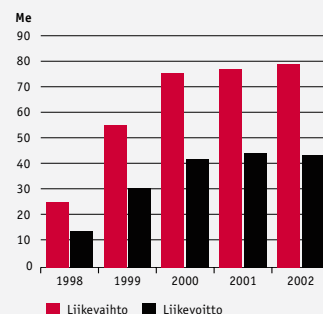
RAHOITUS

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

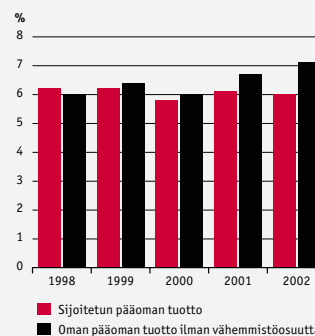
RISKIT

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

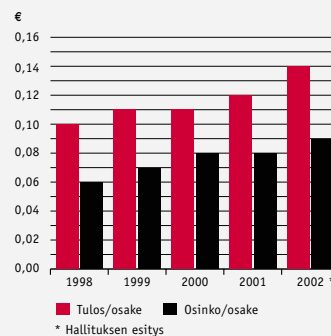
Liikevaihto ja liikevoitto



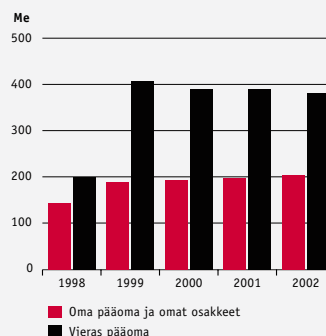
Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto



Tulos/osake ja osinko/osake



Oman ja vieraan pääoman suhde



CORPORATE GOVERNANCE



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

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

YHTIÖKOKOUS

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

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

HALLITUS

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

RNANCE, Cityconin hallinnointiperiaatteet

kausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika eli noin yksi vuosi.

HALLITUKSEN TYÖSKENTELY

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

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus:

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

TOIMITUSJOHTAJA

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

valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

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

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja:

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

JOHTORYHMÄ

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

Johtoryhmän päätehtävänä on toimitusjohtajan avustaminen, yhtiön toi-

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

Toimitusjohtajaa avustavan johtoryhmän tulee erityisesti:

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

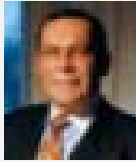
PALKKAUSVALIOKUNTA

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

PALKAT JA PALKKIOT

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

HALLITUKSEN KOKOONPANO



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



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



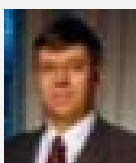
■ **Hyppönen Heikki**, s. 1945
Ekonomi
Kiinteistöjohtaja vuoteen 2002 asti,
Nordea
Hallituksen jäsen vuodesta 2001
Hallituksen puheenjohtaja Dividum Oy:ssä ja
Realinvest Oy Ab:ssa
Hallituksen jäsen Sato-Yhtymä Oyj:ssä
Cityconin osakkeita: 41 477 kpl



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



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



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

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

SISÄPIIRI

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

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

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

PYSYVÄN SISÄPIIRIN KAUPANKÄYNTIRAJOITUS

Yhtiön pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla

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

Sisäpiiriläinen on velvollinen pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikauden lain- ja ohjeenmukaisuudesta.

VALVONTAJÄRJESTELMÄT

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

TILINTARKASTAJAT JA TILINTARKASTUSVALIOKUNTA

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

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

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

PÄÄTÖKSENTEKOELIMET JA RAPORTOINTI

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

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

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

RISKIEN HALLINTA

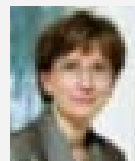
Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Huomiota kiinnitetään erityisesti rahoitus- ja asiakasriskien hallintaan. Rahoitusriskejä hallitaan noudattamalla rahoitukselle asetettuja periaatteita ja sääntöjä, ja asiakasriskejä asettamalla asiakkuuden ehdoksi kannattava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

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

JOHTORYHMÄN KOKOONPANO



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



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



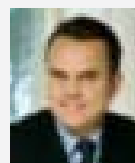
■ **Merja Tuomi**, s. 1955
Taloustaloustieteen
Yo-merkonomi
Cityconin osakkeita: -
Optio-oikeuksia: 350 000 kpl



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



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



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

YHTIÖKOKOUS

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

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

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

OSINGONMAKSU

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

OSAKEREKISTERI

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

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Citycon Oyj julkaisee tulostietoja vuonna 2003 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- Torstaina 8.5.2003 osavuositarkastus tammi-maaliskuulta
- Torstaina 28.8.2003 osavuositarkastus tammi-kesäkuulta
- Torstaina 30.10.2003 osavuositarkastus tammi-syyskuulta
- Katsaukset ovat välittömästi julkistamisen jälkeen luettavissa Cityconin internetsivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

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

CITYCON OYJ:N SIJOITTAJASUHTEET

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

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

Paperit: kannet Nettuno Arctic 280 g/m², sivut Multifine 130 g/m²

Suunnittelu ja toteutus: Viestintä Oy Premio

Graafinen suunnittelu ja taitto: Nymandesign

Henkilökuvat: Studio Pekka Kiirala Ky

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

Käännöstyöt: Käännös-Aazet Oy

Painotyö: Frenckellin Kirjapaino Oy 2003





CITYCON

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