



# CITYCON

<i>Citycon lyhyesti</i>	1
<i>Toimitusjohtajan katsaus</i>	2
<i>Cityconin liiketoiminta</i>	4
<i>Toimintaympäristö</i>	8
<i>Cityconin kiinteistöomaisuus</i>	10
<i>Rahoitus</i>	20
<i>Ympäristöpolitiikka</i>	22
<i>Hallituksen toimintakertomus</i>	24
<i>Tuloslaskelma</i>	26
<i>Tase</i>	27
<i>Rahoituslaskelma</i>	28
<i>Laadintaperiaatteet</i>	29
<i>Tuloslaskelman liitetiedot</i>	30
<i>Taseen liitetiedot</i>	31
<i>Tunnusluvut</i>	37
<i>Osakkeet ja osakkeenomistajat</i>	38
<i>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet</i>	42
<i>Voitonjakoehdotus ja tilintarkastuskertomus</i>	43
<i>Corporate Governance</i>	44
<i>Kiinteistöluettelo</i>	47
<i>Tietoja osakkeenomistajille</i>	52

## Citycon lyhyesti

### Kiinteistösijoitus Oyj Citycon

on Suomen suurin pörssinoteerattu liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Cityconin toiminta keskittyy Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

### Kiinteistöjen tunnusluvut

	Kauppakeskukset	Marketit	Myymälät	Muut	Yhteensä
Tuotot, milj. euroa	31,2	19,5	11,4	5,7	67,8
Kulut, milj. euroa	6,9	3,5	3,2	2,2	15,8
Nettotuotto, milj. euroa	24,3	16,0	8,2	3,5	52,0
Keskimääräinen kirjanpitoarvo, milj. euroa	328,1	171,4	97,8	52,8	650,1
Nettotuotto, %	7,4	9,3	8,4	6,6	8,0

Vuoden aikana omistettujen kohteiden keskimääräiset luvut, joiden laskenta on toteutettu Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) suosituksen mukaisesti.

### Tilinpäätöksen tunnusluvut

	2000	1999
Liikevaihto, 1 000 euroa	76 012	55 562
Liikevoitto, 1 000 euroa	42 279	31 068
%-osuus liikevaihdosta	55,6	55,9
Tilikauden tulos, 1 000 euroa	11 288	10 689
Oman pääoman tuotto (ROE), %	4,0	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	5,8	6,2
Omavaraisuusaste, %	38,0	37,2
Tulos/osake, euroa	0,11	0,11
Osakekohtainen osinko (v. 2000 hallituksen esitys)	0,08	0,07
Henkilöstö keskimäärin	22	12

Citycon on siirtynyt raportoinnissaan euroihin.



# Toimitusjohtajan katsaus

*"On todennäköistä, että alkanut toimialan rationalisointikehitys jatkuu edelleen. Tulemme näkemään lisää yrityskauppoja, mahdollisia strategisia yhteistyösopimuksia ja suuriakin kiinteistösalkkukauppoja."*

Vuosi 2000 oli sekä sijoittajille että pääomia tarvitseville yrityksille haasteellinen. Osakemarkkinoille oli tyyppillistä kurssilasku ja suuri volatiliteetti. Tämä näkyi erityisesti teknologia-, media- ja telekommunikaatioaloilla. Sijoitustoimiala kylläkin poikkesi tästä kehityksestä kurssilaskun jäädessä vähäiseksi ja volatiliteetin alhaiseksi, mutta toisaalta vaihto oli myös erittäin alhainen.

Todennäköisesti tänä vuonna sijoittajat kiinnittävät jälleen enemmän huomiota salkkujensa hajautukseen, riskiprofiiliin ja osinkotuottoon. Tämä suosii varman ja helposti ennakoitavan kassavirran tuottavia yhtiöitä, joihin kuuluvat erityisesti kiinteistösjoiutusyhtiöt.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla tehtiin vuonna 2000 merkittäviä yritysjärjestelyjä. Toisin kuin muualla Euroopassa tämä ei merkinnyt epäsuoran eli pörssin kautta tapahtuvan kiinteistösijoittamisen volyymin kasvua, vaan joko pörssissä jo olevien yhtiöiden yhdistymistä tai suoria sijoituksia kiinteistöihin. Toinen alaa leimannut piirre oli omista tiloissaan toimivien yritysten lisääntynyt halu myydä kiinteistöjään ammattimaisille kiinteistösijoittajille vapauttaakseen pääomia ydinliiketoimintaansa.

On todennäköistä, että alkanut toimialan rationalisointikehitys jatkuu edelleen. Tulemme näkemään lisää yrityskauppoja, mahdollisia strategisia yhteistyösopimuksia ja suuriakin kiinteistösalkku-kauppoja. Näiden seurauksena osa pörssiyrityksistä kasvaa suurillekin sijoittajille riittävän kokoisiksi, kun taas osa saatetaan vetää pois pörssistä.

Citycon on keskittänyt toimintansa liiketiloihin. Yhtiö on saavuttanut markkinoilla valitsemassaan segmentissä vahvan aseman ja sillä on asiakkainaan lähes kaikki merkittävät vähittäiskaupan ketjut. Ketjujen osuus on jo noin 80 prosenttia yhtiön kassavirrasta. Vahvan asemansa vuoksi Citycon on varteenotettava neuvottelukumppani myös uusille valtakunnalliseen vähittäiskauppapeittoon pyrkiville ketjuille, tulivatpa ne sitten kotimaasta tai ulkomailta.

Tämä haastaa meidät kehittämään toimintaamme edelleen ja luomaan entistä tiiviimmät suhteet niin koti- kuin ulkomaisiin vähittäiskauppaketjuihin. Systemaattisen toiminnan kautta pystymme ymmärtämään asiakkaidemme tarpeita entistä paremmin ja luomaan edellytykset välittömien ja mutkattomien asiakassuhteiden syntymiselle. Toimintatapa, jolla uskon kiinteistösijoitusyhtiöiden voittavan tulevaisuudessa sijoittajien suosion, sisältää keskittyneen strategian, läpinäkyvän raportoinnin, hyvän hallinnointitavan, yrittäjähenkisyyden ja hajautuneen omistajakunnan. Kun lisäksi kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeet hajauttavat erinomaisesti sijoitussalkun riskiä, läpinäkyvästi toimivat, arvoaan lisäävät ja kilpailukykyisen osinkotuoton tarjoavat yhtiöt ovat varteenotettavia sijoitusvaihtoehtoja epävarmuustekijöiden kasvaessa markkinoilla.

Yhdysvaltojen osakemarkkinoilla nähty kiinteistösijoitusyhtiöiden erinomainen kurssikehitys voi hyvinkin ennakoida vastaavaa Eurooppaan jo lähivuosina. Luonnollisesti tämä myönteinen kehitys heijastuisi myös Suomeen ja Cityconin osakkeeseen.



Olli-Pekka Mikkola  
Toimitusjohtaja

# Cityconin liiketoiminta

## Kestäviä liiketilaratkaisuja

Kiinteistösjöjitus Oyj Citycon on Suomen suurin pörssinoteerattu liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin erikoistunut kiinteistösjöjitusyhtiö. Cityconin toiminta keskittyy Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Citycon on pohjoismaisellakin tasolla yksi johtavista ja liiketoiminnaltaan fokuöoituneista kiinteistösjöjitusyhtiöistä. Sillä on vahva asema valitsemillaan toiminta-alueilla sekä kauppapaikkaosaajana että hyvien liiketilöjen tarjoajana.

Cityconin liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuonna 2000 vuokratuotot kasvoivat 52 miljoonaan euroon,

jossa oli kasvua edellisvuoteen verrattuna noin 33 prosenttia. Yhtiön kiinteistöomaisuuteen kuuluu 185 kohdetta, jöiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo oli vuoden 2000 lopussa 650 miljoonaa euroa.

### Cityconin historia lyhyesti

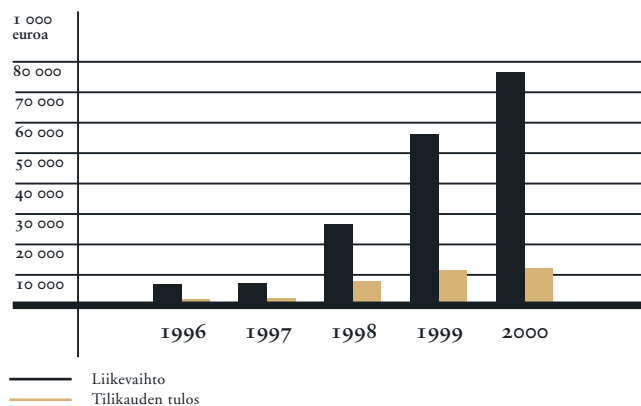
Yhtiön perustivat vuonna 1988 Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Postipankki. Citycon listautui pörssiin heti vuoden 1988 lopussa.

Vuonna 1998 Citycon loi uuden toimintakonseptin, joka kulmineoitui vuoden alussa toteutettuihin kiinteistökauppiihin. Toimintakonseptin mukaisesti Citycon fokuöoitui vahvasti liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin. Yhtiö vakiin-

nutti näin asemaansa suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla kauppakeskusten ja liikeilojen hallintaan ja vuokraukseen erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä.

Kesäkuussa 1999 Citycon toteutti merkittävän 319,5 miljoonan euron kiinteistökaupan, joka lähes kaksinkertaisti yhtiön kiinteistöomaisuuden arvon. Kaupassa Citycon hankki enemmistöosuudet 9:stä kauppakeskuksesta ja vähemmistöosuuden Tampereen Koski-keskuksesta ja Jyväskylän Jyväskeskuksesta. Kaupan myötä vuonna 1999 Cityconista tuli Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liikeiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

### Liikevaihdon ja tuloksen kehitys



### Strategiana erikoistuminen ja keskitetty kiinteistöomaisuus

Erikoistuminen liikekiinteistöihin ja kiinteistöomaisuuden keskitäminen Suomen alueellisiin kasvukeskuksiin takaavat Cityconille hyvät edellytykset saavuttaa asetetut kannattavuus- ja kasvutavoitteet. 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 tilatarpeiden tarjoamiselle muun muassa kaupakettujen tilatarpeisiin.

Cityconin strategiana on keskittää yhtiön kiinteistöomaisuus Suomen alueellisiin kasvukeskuksiin: pääkaupunkiseudulle, Turkuun, Tampereelle, Lahteen, Jyväskylään, Ouluun ja Kuopioon. Näillä alueilla taloudellisen kasvun ja liikeilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana. Strategiansa mukaisesti Citycon tulee vähentämään kasvukeskusten ulkopuolista omistustaan lähivuosina ja keskittymään yhä selkeämmin strategian mukaisille painopistealueille.

Vuodesta 1998 Cityconin strategiana on ollut selkeä erikoistuminen liikekiinteistöjen – kauppakeskusten, markettien ja myymälöiden – omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin. Tämä yhdessä vuokrasopimusten suuren lukumäärän kanssa hajauttavat kiinteistösijoittamisen kokonaisriskiä. Näin myös riskien arviointi helpottuu ja yhtiön asema liikeilojen vuokramarkkinoilla vahvistuu.

### Tavoitteena hallittu kasvu

Cityconin tavoitteena on kannattava ja hallittu kasvu. Cityconin liiketoimintarakenne mahdollistaa joustavasti ostot ja myynnit, jotka kehittävät ja laajentavat kiinteistöomaisuutta. Maantieteellistä keskittymistä kasvukeskuksiin tullaan jatkossakin terävöittämään vahvistamalla painopistealueiden mukaista omistusta ja luopumalla niihin heikommin soveltuvista kohteista.

Citycon on vähentänyt kasvukeskusten ulkopuolista omistustaan viime vuosien aikana. Myös tulevaisuudessa Citycon pyrkii keskittymään entistä selkeämmin pääkaupunkiseudulle ja alueellisiin kasvukeskuksiin, joilla taloudellisen kasvun ja liiketilöiden kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana.

Yhtiön tavoitteena on ylläpitää kilpailukykyistä osingonmaksukykyä ja luoda näin Cityconin osakeomistuksesta varteenotettava vaihtoehto sijoitusmarkkinoilla. Citycon jakaa yli puolet verojen jälkeisestä tuloksestaan osinkoina osakkeenomistajille.

Cityconin vuokrasopimuskanta luo vahvan pohjan vakaalle osinkotuotolle. Yhtiön vuokrasopimukset ovat kiinteitä, pääsääntöisesti elinkustannusindeksiin sidottuja. Kiinteä sopimuskanta yhdessä pitkien vuokrasopimusten kanssa takaa vakaan tuoton, joka on helppoa ennakoita myös pitkällä aikavälillä. Vuokrien määrällä painotettuna yhtiön vuokrasopimuksista puolet on voimassa vähintään vuoteen 2005 ja 17 prosenttia yli 10 vuotta.

Cityconin toinen kannattavuustavoite on parantaa sijoitetun pääoman tuottoa. Tähän pyritään optimoimalla oman ja vieraan pääoman suhde tuottojen ja riskin suhteen. Lisäksi yhtiön tavoitteena on lisätä tunnettua ja olla alan houkuttelevin sijoituskohte. Vuonna 2001 Citycon jatkaa panostusta yhtiön kauppapaikkaosaamisen vahvistamiseen ja asiakkaiden tarpeiden tarkkaan kartoittamiseen. Tavoitteena on entistä enemmän keskittyä palvelemaan vähittäiskaupan ketjuja tarjoamalla niiden tarvitsemat liiketilat hyviltä kauppapaikoilta unohtamatta kuitenkin pienempiä ja paikallisia yrityksiä, jotka monipuolistavat etenkin kauppakeskusten palvelutarjontaa.

### Henkilöstön lukumäärä kasvoi jälleen

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden 2000 lopussa yhteensä 24 henkilöä, joista 13 oli emoyhtiön palveluksessa. Yhtiön kasvu näkyi aiempien vuosien tavoin myös henkilöstön lukumäärässä, joka nousi edellisvuodesta kuudella henkilöllä.

Organisaatiota vahvistettiin Cityconin toiminnan painopisteen mukaisesti ja yhtiölle nimitettiin vuonna 2000 kaupallinen johtaja ja liiketoimintajohtaja. Kaupallisen johtajan pääasiallisena tehtävänä on johtaa ja kehittää Cityconin omistamia kauppakeskuksia. Liiketoimintajohtaja vastaa Market- ja Myymälät-sijoitussalkuista.

Koko konsernin henkilöstölle on rakennettu optiojärjestelmä. Sillä pyritään kannustamaan henkilöstöä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja sitouttamaan henkilöstöä työnantajaan. Optio-ohjelma otettiin käyttöön vuonna 1999 ja se jatkuu vuoteen 2007.



## Cityconin liiketoiminnan kehittyminen tulevaisuudessa

Citycon laajentaa liiketoimintaansa liikekiinteistöjen omistamisesta, vuokrauksesta ja hallinnoinnista liikekeskusten kehittämiseen lähitulevaisuudessa. Tässä toiminnassa Citycon tavoittelee vähintään 10 prosentin nettovuokratuottoa, joka on noin neljänneksen enemmän kuin yhtiön kiinteistöomaisuuden keskimääräinen nettotuotto vuonna 2000.

Ensimmäinen kehityshanke on yhdessä Skanskan kanssa maaliskuussa 2001 perustettu Retail Park Oy –niminen yhtiö. Citycon ja Skanska omistavat molemmat 50 prosenttia Retail Park Oy:stä. Yhtiön tarkoituksena on suunnitella, kehittää ja markkinoida liikekeskuksia erityisesti tilaavievien erityistavaraliikkeiden tarpeisiin. Liikekeskusten rakentajana tulee olemaan Skanska ja sijoittajana Citycon.

Retail Park on liikekeskus, johon sijoittuvat ensisijaisesti tilaa vievät kaupan yksiköt, kuten huonekalu-, kodinkone-, sisustus-, rauta-, kodinelektroniikka- ja urheilukaupat. Lisäksi niihin halutaan paikallisia palveluyrityksiä. Myös hypermarketit, supermarketit ja tehtaiden poistomyymälät voivat sijoittua osaksi keskusta. Kahvila- ja ravintolapalvelut sekä huoltamopalvelut soveltuvat myös konseptiin.

Liikekeskusten suunnittelu tehdään siten, että alueesta muodostuu sekä kuluttajille että tilat vuokraaville liikeyrityksille toimiva ja tehokas kokonaisuus. Alueen maisemointiin kiinnitetään erityistä huomiota viihtyvyyden lisäämiseksi. Tavoitteena on julkisivultaan pienimuotoisen viihtyisä, alueen luonnonympäristöön rakennettu kokonaisuus. Alueen ilme suunnitellaan kylmäiseksi ja helposti lähestyttäväksi.

Retail Park koostuu sisustusvalmiista, joustavasti eri käyttötarkoituksiin soveltuvista rakennuksista sekä tarvittavasta kunnallistekniikasta. Tilat vuokraavat yritykset sisustavat ja varustavat liiketilansa tarpeidensa mukaisesti.

Näiden elementtien avulla Retail Park -konsepti tarjoaa käyttäjän liiketoiminnalle kilpailuetuja keskeisen sijainnin ja suunnitellun toteutuksen myötä.

Retail Parkin yrityskuva toteutetaan niin, että syntyy mielikuva edullisista, laadultaan, toimintatavaltaan ja ilmeeltään yhdenmukaisista ja kuluttajille lisäarvoa luovista palvelukeskuksista. Keskusten kilpailukyvyyn ylläpitämiseksi niiden monipuolisuutta ja toimivuutta kehitetään vastaamaan muuttuvia tarpeita.

Konseptia viedään eteenpäin Suomen kymmenellä suurimmalla markkina-alueella. Ensisijaisesti toiminta käynnistetään Espoossa, Turussa, Tampereella, Oulussa ja Lahdessa. Näihin kaupunkeihin rakennettavien yksiköiden koko on 35 000–65 000 kerrosneliötä.

Seuraavassa vaiheessa toteutetaan pienemmät Retail Park –keskukset Jyväskylässä, Kuopiossa, Porissa, Lappeenrannassa sekä Vaasassa. Näiden koko on 12 000–25 000 kerrosneliötä.

Tavoitteena on toteuttaa hankkeet vuosien 2002–2006 aikana. Investointien kokonaisarvo on noin 353 miljoonaa euroa.

# Toimintaympäristö

## Liikekiinteistömarkkinat 2000

Kiinteistömarkkinoiden nousujohteinen kehitys jatkui vuonna 2000. Kasvu oli kuitenkin hieman edellisvuotta maltillisempaa. Kiinteistömarkkinoilla oli lähes olematon tilatarjonta, joka on syntynyt kansantalouden hyvän kehityksen ja sen myötä vähittäiskaupan kasvun seurauksena. Rakentaminen jatkui vilkkaana ja erityisesti uusia liikelahankkeita on viime vuosina sekä aloitettu että saatu valmiiksi.

**Kiinteistösijoitusmarkkinoilla vilkasta**  
Kiinteistösijoitusmarkkinat olivat edellisvuoden tavoin vilkkaat vuonna 2000. Useiden kiinteistösalkkukauppojen lisäksi tehtiin paljon yksittäisiä kiinteistökauppoja. Pääkaupunkiseudulla kauppoja tehtiin pääosin toimistorakennuksista, joita on määrällisesti eniten koko toimitilakannasta. Tehdyt kaupat olivat suuria. 25 suurimman yksittäisen kiinteistökaupan yhteisarvo oli lähes puoli miljardia euroa.

Kiinteistöjä myivät lähinnä pankit ja ostivat vakuutusyhtiöt. Muita ostajaryhmiä olivat sijoitusyhtiöt ja säätiöt. Vakuutusyhtiöiden aktiivisuus markkinoilla selittyi viime vuonna osakekurssien kehityksellä; kiinteistösijoitusten painoarvo pienentyi muuhun sijoitussalkkuun verrattuna. Teknologiaosakkeiden osakekurssien laskun seurauksena tilanne voi muuttua vuonna 2001.

Liiketilojen omistuksen ennakoidaan tulevaisuudessa keskittyvän yhä enemmän sijoittajaomistajille suurten käyttäjäomistajien vapauttessa pääomia oman perusliiketoimintansa kehittämiseen. Liiketilojen sijoitusmarkkinoilla näkyy suurimpien kiinteistösijoittajien lisäksi pienempiä sijoittajia, jotka hakevat liiketiloilta muita toimitilatyyppejä vähäisempää riskiä uudelleenvuokraukselle ja vakaata kassavirtaa. Myös pienyritykset ovat usein kiinnostuneita omien toimitilojensa ostosta, mikäli tilojen luonne ja sijainti vastaavat liiketoiminnan vaatimuksia. Yli kahden miljoonan euron sijoituksia tekeviä piensijoittajia on markkinoilla vähän ja sijoitusten pienentyessä sijoittajien määrä kasvaa selvästi.

### Vähittäiskaupan kehitys

Vähittäiskaupan myynti oli vuonna 2000 autokauppa poislukien vajaa 27 miljardia euroa, josta päivittäistavarakaupan osuus oli yli neljännes eli noin 6,75 miljardia euroa. Päivittäistavarakaupassa myynti myymälää kohden on noussut vuosittain kahdella prosentilla lähinnä kaupapaikkojen vähenemisen seurauksena. Myymälöiden lukumäärä on laskenut vajaalla 200 myymälällä vuodessa. Myymälöiden määrän vähenemiseen voi vaikuttaa sunnuntaikaupan suosio, sillä vuoden 2001 alusta alle 400 m<sup>2</sup>:n myymälät voivat itse päättää aukioloistaan.

Päivittäistavarakaupassa eniten myyntiään ovat kasvattaneet suuret yksiköt, super- ja hypermarketit. Supermarkettien osuus päivittäistavaramarkkinoista on puolet, hypermarketeilla on markkinoista viidennes. Vuoden 2000 alussa voimaantullut maankäyttö- ja rakennuslaki vaikuttaa kaavoitukseen ja hankaloittaa uusien suurien kaupan yksiköiden rakentamista, jolloin nykyisten liikekiinteistöjen merkitys kasvaa.

Erikoiskaupassa 1990-luvun alun laman seurauksena syntynyt patoutunut kulutustarve purkaantui 90-luvun loppupuolella erityisesti auto-, huonekalu-, kodinkone- ja viihde-elektroniikkakaupassa. Näiden kasvu hidastui kuitenkin tullessa 2000-luvulle.

Lääke- ja kodinkonekaupalla on erikoistavarakaupoista suurin liikevaihto, pienimpiä liikevaihdolla mitattuina ovat kukka- ja lahjavara-kauppa. Liikevaihdon ja myymälämäärän kehityksen perusteella ennustetaan apteekkien ohella erikoistavarakaupan nouseviksi toimialoiksi vaate-, urheilu-, kirja- ja lahjavara-kauppa. Ensimmäiset Retail Park –tyyppiset tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköt ovat jo tulleet Suomeen.

Vuoden 2000 lopulla suomalaisten arvioitiin ostaneen suomalaisista verkkokaupoista ostoksia noin 340 miljoonalla eurolla, joka on noin 1,2 prosenttia kaupan kokonaismyynnistä. Verkkokaupasta ostettiin lähinnä kirjoja, CD-levyjä, videoita, vaatteita ja kenkiä. Verkkokaupalla ei ole ollut merkittävää vaikutusta perinteisen kaupan myyntiin. Sen haasteena on jatkossakin jakeluprosessin ratkaisut, joissa myös liikeiloilla tulee olemaan ratkaiseva asema. Liikekeskusten etuna verkkokauppaan verrattuna on ostamisen elämyksellisyys.

Väestöennusteiden mukaan markkinat Suomessa säilyvät lähes entisen kokoisina. Kotitalouksien määrän ennakoidaan kuitenkin kasvavan ja keskikoon pienenevän. Ennusteiden mukaan Suomessa on vuonna 2010 1,3 miljoonaa yli 65-vuotiasta. Kauppapaikkojen läheisyys, ostamisen vaivattomuus ja helppous tulevat vaikuttamaan kuluttajien valintoihin.

### Vähittäiskaupan kasvu luo rakentamis-paineita liiketilamarkkinoille

Ostovoiman kehittyminen, muuttoliikkeen aiheuttama alueellinen keskittyminen sekä positiivinen talouskehitys ovat kasvattaneet vähittäiskaupan volyyymiä lähinnä kasvukeskuksissa. Liiketilojen kysyntä seuraa vähittäis- ja päivittäistavarakaupan kehittymistä. Liiketilojen kysynnän

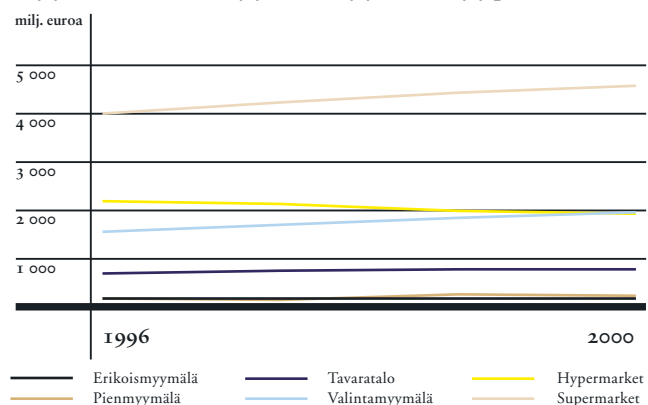
kasvu keskittyy muutamille alueille Suomessa. Tilastokeskuksen vuoteen 2020 ulottuvan ennusteen mukaan pääkaupunkiseudun lisäksi kasvukeskuksia Suomessa ovat erityisesti Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden, Kuopion, Joensuun, Porvoon ja Vaasan seutukunnat.

Viime vuosina on vähittäiskaupan liiketilojen kysyntää lisännyt uusien, ulkomaisten kauppaketjujen tulo Suomen markkinoille. Kysynnän kasvun seurauksena on liiketilojen tarjonta ollut viime vuosina lähes olematonta ja liiketilojen puute asettaa rajoituksia täällä toimiville laajentumishaluisille ketjuille. Kysynnän kasvu lisää kilpailua etenkin hyvistä liikeiloista ja näkyy kohonneina vuokratasoina.

Liikepaikkojen tarjonnan niukkuutta voidaan pitää pullonkaulana, joka hidastaa muuten kasvavaa vähittäis- ja päivittäistavarakaupaa, joskin uusien liiketilojen rakentaminen on vilkastunut. Tilat on pääosin vuokrattu ennen hankkeiden aloittamista, joten rakentaminen ei ole spekulatiivista. Vuonna 2000 sekä saatiin useita rakentamishankkeita päätökseen että aloitettiin uusia. Suurimmat meneillään olevat rakentamishankkeet ovat Raisiossa sekä Espoossa. Vuonna 2000 valmistunut uudistuotanto on valtaosin otettu jo käyttöön, joten vilkas rakentaminen ei ole kasvattanut vapaiden liiketilojen määrää. Rakentamisen ennakoidaan asettuvan 3–4 vuoden päästä nykyistä alemmalle tasolle.

Vähittäiskaupaa käydään jatkuvasti myös kasvukeskusten ulkopuolella. Päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan palveluille hyvillä paikoilla on kysyntää pienemmälläkin paikkakunnilla. Useat ketjut levittäytyvät riittävän ostovoiman omaaville alueille ja lisäävät näin myös pienempien kaupunkien liiketilojen kysyntää paikallisen kysynnän ohella.

### Myymälöiden myynti myymälätyypeittäin



Lähde: AC Nielsen

# Kiinteistöomaisuus

## Yhteenvedo

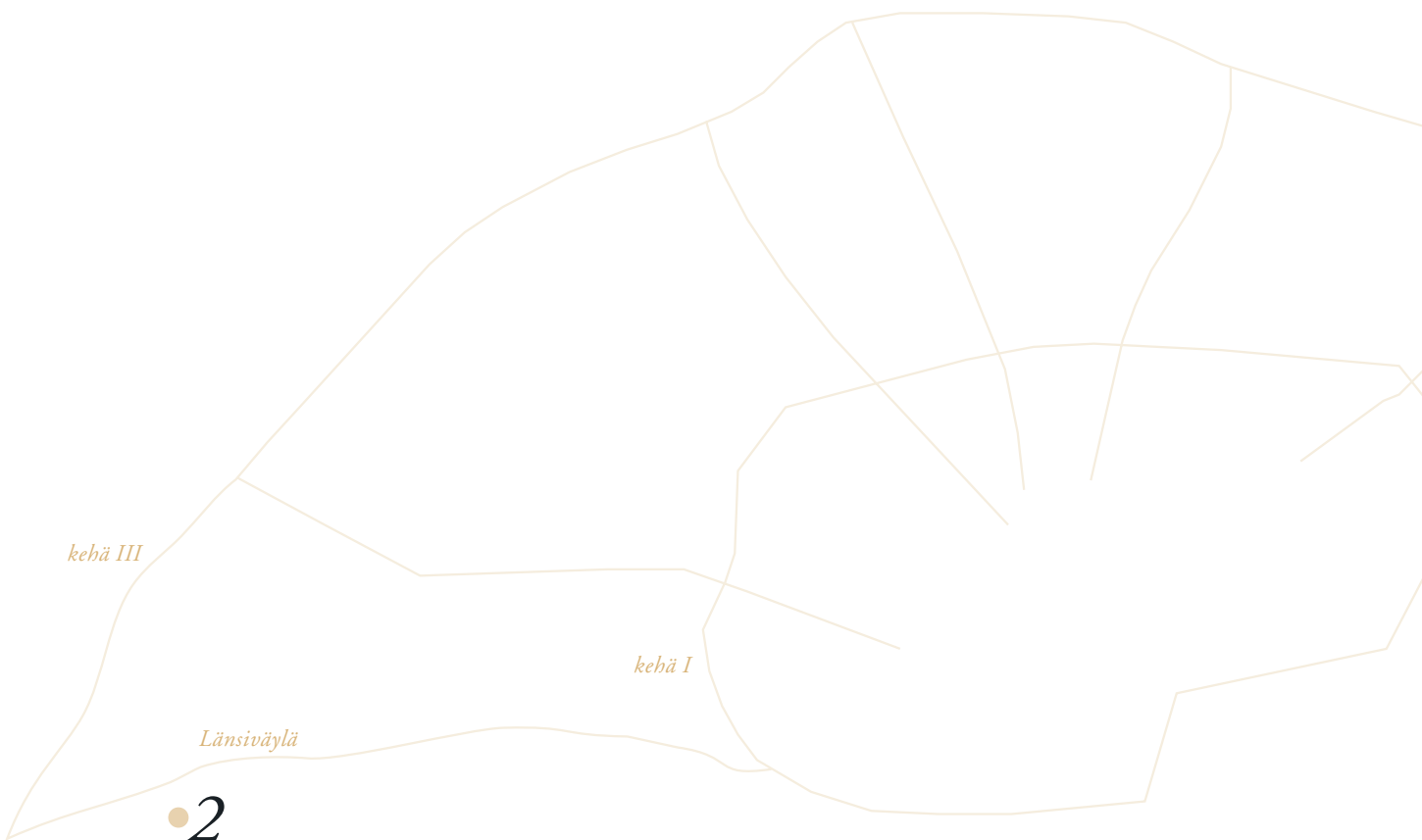
*Cityconin kiinteistöomaisuuden painopistealueet ovat pääkaupunkiseutu ja Suomen muut kasvukeskukset Turku, Tampere, Lahti, Jyväskylä, Oulu ja Kuopio.*

Vuoden 2000 lopussa Citycon omisti 185 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 650 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen arvo oli 650,1 miljoonaa euroa ja nettotuotto oli 8,0 prosenttia. Yhtiön kiinteistöomaisuus on 98 prosenttisesti liikekiinteistöjä. Kiinteistöomaisuus on jaettu tilatyypin mukaan neljään eri sijoitussalkkuun: Kauppakeskus-, Market-, Myymälä- ja Muut-salkkuun. Kiinteistöomaisuuden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 468 000 m<sup>2</sup>. Vuonna 2000 Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto oli 52 miljoonaa euroa. Vuokratuottoista laskettu taloudellinen käyttöaste on korkea, noin 98 prosenttia.

Cityconin koko kiinteistöomaisuus alueittain

milj. euroa	Kauppakeskukset	Marketit	Myymälät	Muut	Yht.
Pääkaupunkiseutu	209,2	63,8	46,2	19,1	338,3
Kehyskunnat	0	6,0	4,7	1,1	11,8
Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio	81,0	11,3	35,2	5,0	132,5
Muut	44,2	89,4	10,4	23,7	167,7
Kaikki yhteensä	334,4	170,5	96,5	48,9	650,3

Kiinteistökanta 31.12.2000, kirjanpitoarvot



•2

# Lippulaiva

## Kenkä-Pertti Ky

*Yksi Lippulaivan pitkäaikaisimmista vuokralaisista on Kenkä-Pertti Ky, joka on toiminut kauppakeskuksessa sen avaamisesta, vuodesta 1993, alkaen. Vuonna 1966 perustettu Kenkä-Pertti on yksityinen ketjuuntumaton kenkäkauppa, jonka liikeidea perustuu yksilöllisiin malleihin ja hyvään henkilökohtaiseen palveluun.*

*Kenkä-Pertillä on myymälätilaa 142,5 m<sup>2</sup> ja lisäksi 30 m<sup>2</sup>:n varastotila. Liikehuoneisto sijaitsee Lippulaivan 2. kerroksessa liukuportaiden välittömässä läheisyydessä.*



# Lippulaiva

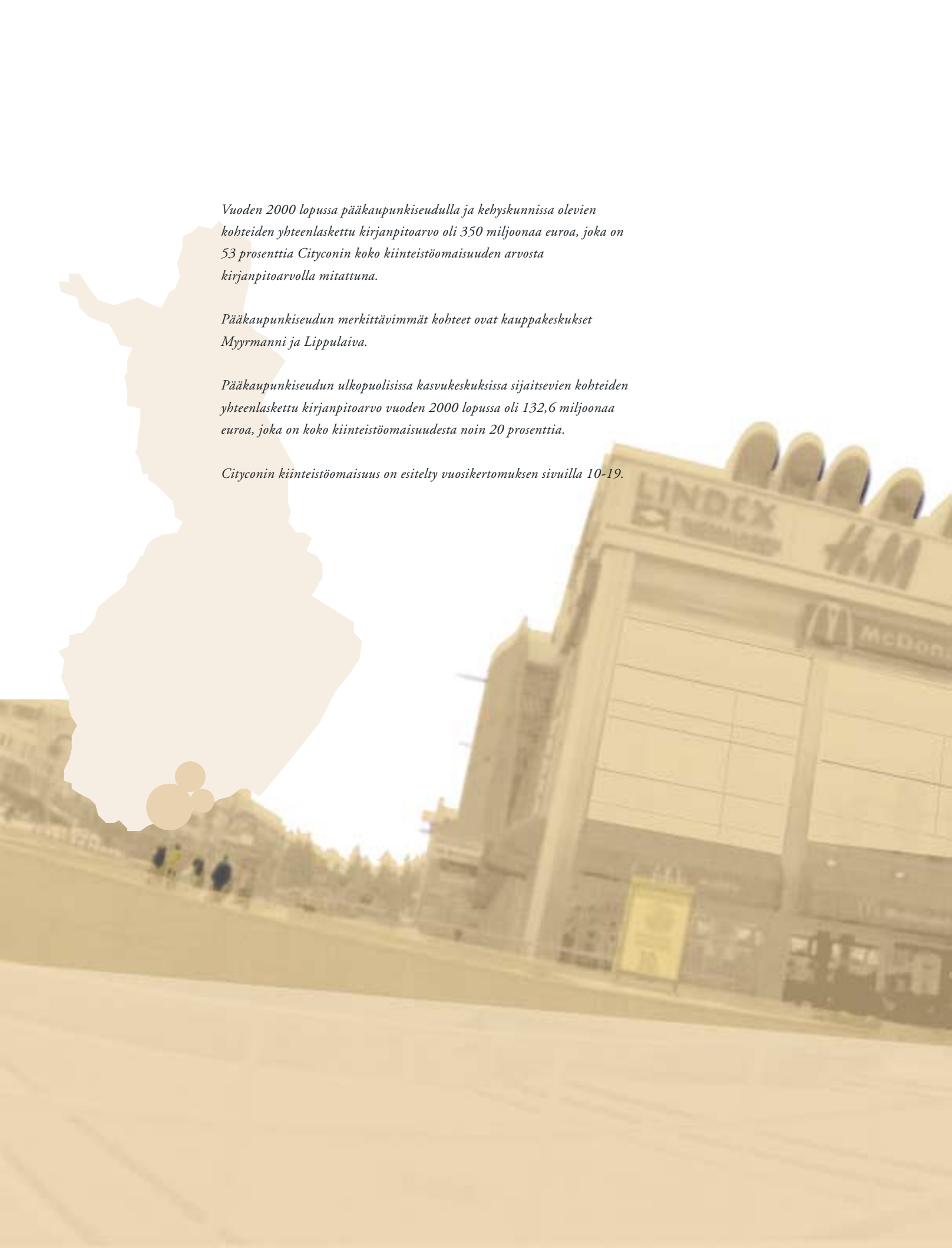
## K-Supermarket Seilori



*K-Supermarket Seilori on toiminut kauppakeskus Lippulaivassa sen avaamisesta alkaen. Market toimii 2 851 m<sup>2</sup> tiloissa kauppakeskuksen 1. kerroksessa.*

*Finnfood Luomu valitsi K-Supermarket Seilorin vuonna 2000 vuoden luomukaupaksi keskikokoisten kauppojen sarjassa. Kilpailukauppojen arvioinnissa kiinnitettiin huomioita luomutuotevalikoimaan, tuotteiden esillepanoon ja laatuun, asiakkaille jaettavaan informaatioon, henkilökunnan ammattitaitoon, luomutuotteiden myynnin arvoon ja kaupan kehittämistoimenpiteisiin.*

*K-Supermarket Seilori on tehnyt ansiokkaasti pitkäjänteistä työtä luomu- ja ympäristöasioiden eteen. Kauppa tekee aktiivisesti työtä sekä luomumarkkinoiden kehittämiseksi että hyvien tavarantoimittajien löytämiseksi ensisijaisesti lähialueiden luomutuottajien joukosta. Kaupan aktiivisuus luomuasioissa näkyy muun muassa erinomaisena lihatiskinä, jonka myynnistä jopa neljännes on luomulihaa.*



*Vuoden 2000 lopussa pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa olevien kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo oli 350 miljoonaa euroa, joka on 53 prosenttia Cityconin koko kiinteistöomaisuuden arvosta kirjanpitoarvolla mitattuna.*

*Pääkaupunkiseudun merkittävimmät kohteet ovat kauppakeskukset Myyrmanni ja Lippulaiva.*

*Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa sijaitsevien kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo vuoden 2000 lopussa oli 132,6 miljoonaa euroa, joka on koko kiinteistöomaisuudesta noin 20 prosenttia.*

*Cityconin kiinteistöomaisuus on esitelty vuosikertomuksen sivuilla 10-19.*

*Kauppakeskus Lippulaiva sijaitsee Espoonlahdessa, Länsiväylän tuntumassa. Anttilan tavaratalo, suuri päivittäistavaramyymälä K-Supermarket Seilori ja 36 erikoisliikettä, kahvilaa, ravintolaa ja palvelupistettä muodostavat viihtyisän ja toimivan kokonaisuuden. Cityconin osuus liiketilasta on 100 prosenttia ja kiinteistössä on 40 vuokralaista.*

*– Rakennusvuosi 1993*

*– Vuokrattava pinta-ala 18 400 m<sup>2</sup>*

*– Vuonna 2000 myynti 60,5 milj. euroa*

*– Vuonna 2000 kävijämäärä 4,3 miljoonaa henkilöä*

2





*Kauppakeskus Myyrmanni sijaitsee Vantaan Myyrmässä. Myyrmanni on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin osuus sen liikealasta on 72 prosenttia. Kauppakeskuksessa toimii 130 liikettä.*

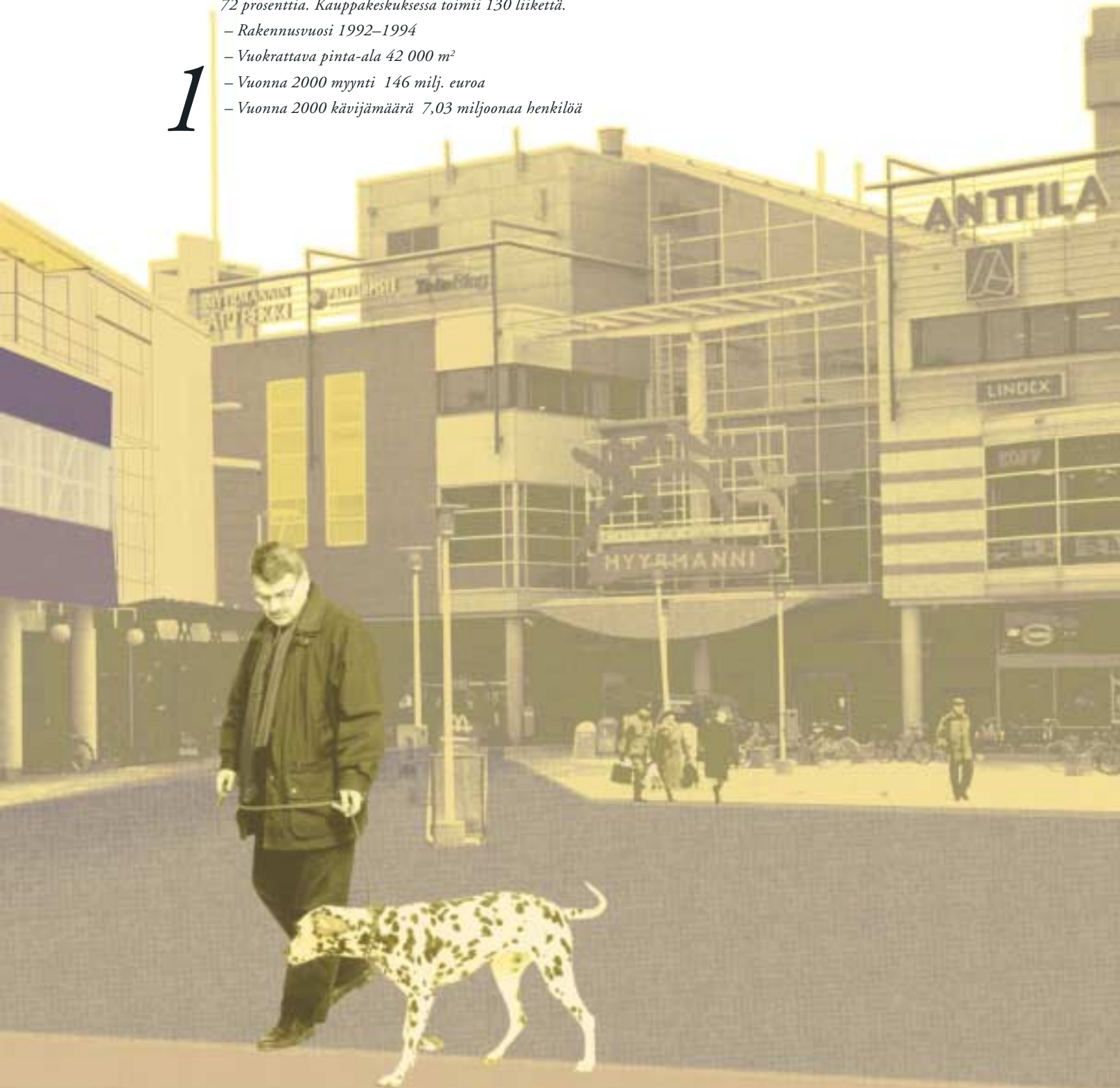
*– Rakennusvuosi 1992–1994*

*– Vuokrattava pinta-ala 42 000 m<sup>2</sup>*

*– Vuonna 2000 myynti 146 milj. euroa*

*– Vuonna 2000 kävijämäärä 7,03 miljoonaa henkilöä*

**1**





Hämeenlinna

Vihti

kehä III

1

kehä I

# Myyrmani

## Alko Oy ja Pigalle Oy

*Alkon Myyrmäen myymälä siirtyi Myyrinpuhoksen kiinteistöstä kauppakeskus Myyrmanniin 8. joulukuuta 2000. Uudistuneessa myymälässä on liikepinta-alaa 462 m<sup>2</sup> ja se toimii täyden valikoiman myymälänä, jossa on myynnissä kaikki Alkon vakiovalikoiman tuotteet.*

*Kauppakeskuksen asiakkaiden asiointia helpottaa Alkon ja Citymarketin uusi yhteinen pullonpalautuspiste, joka sijaitsee ns. keskusympyrän ylemmässä pysäköintikerroksessa. Siihen on hyvät hissi- ja porrasyhteydet muualta kauppakeskuksesta ja pysäköintitiloista.*

*Pigalle Oy keskitti toimintansa yhteen liikehuoneistoon Myyrmannissa viime vuoden elokuussa, kun K-Vaatehuoneelta vapautui lähes 500 m<sup>2</sup> liiketila.*

*Kauppakeskuksen toisen kerroksen muotikadulla sijaitsevassa huoneistossa toimivat nyt ns. in-shopeina Pigalle Oy:n konseptit Vero Moda, Jack&Jones ja Only. Yrityksen valoisa, nuorekas ja muodikas myymälä on selvästi piristänyt muotikadun ilmettä.*

*Pigalle Oy on tanskalaisen Bestseller AIS:n suurin franchising-kauppiaas Suomessa. Liikkeiden koot vaihtelevat alle 100 m<sup>2</sup>:sta 500 m<sup>2</sup>:iin, joten Myyrmannin liike on yksi ketjun suurimmista.*



# Myyrmanni

## Tuija Aittamaa Oy

*Tuija Aittamaa aloitti Myyrmannissa Kaunis Nainen -ketjun yrittäjänä, kun kauppakeskus avattiin syksyllä 1994.*

*Yrityksen 47,5 m<sup>2</sup>:n huoneisto kauppakeskuksen toisen kerroksen muotikadulla tarjoaa kemikaliotuotteiden ohella kauneushoitolan pikapalveluja. Kaikki yrityksen työntekijät ovat kosmetologeja.*

*Yrityksen vuokrasopimus siirtyi toukokuussa 2000 ketjuyhtiö Oy Pretty Womaniltä Tuija Aittamaan omalle yhtiölle, joka jatkaa Kaunis Nainen -ketjun franchising-yrityksenä.*

*Tuija Aittamaa valittiin Myyrmannin vuoden 2000 yrittäjäksi. Arvonimen kriteereinä ovat yhteistyökyky, aktiivisuus, kohtuullinen liiketaloudellinen menestys, positiivisuus ja liikkeen ulkoasu.*



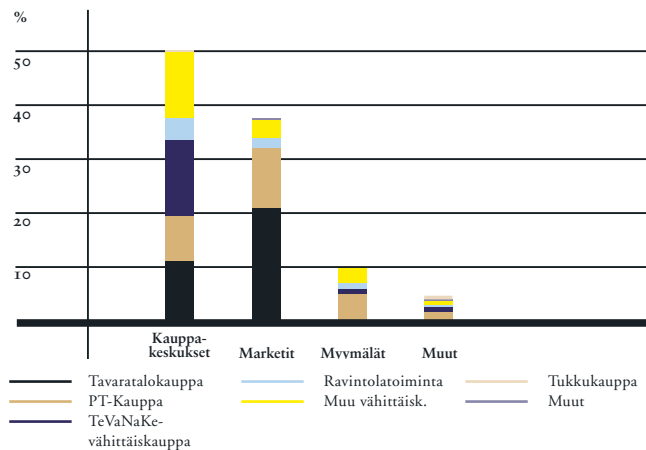
## Cityconin asiakkaat

Cityconin liikeideana on vuokrata tiloja eri vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan yrityksille, sekä ketjuille että yksittäisille yrittäjille. Ketjujen osuus vuokratuotosta on merkittävä, noin 80 prosenttia. Cityconin eri sijoitussalkkujen vuokrasopimuskannat poikkeavat toisistaan merkittävästi, kauppakeskuksissa erikoistavarakaupan ketjut ovat merkittäviä vuokralaisia ankkuriyrityksinä toimivien tavaratalojen ja supermarkettien lisäksi.

Suurimpia vuokralaisia ovat muun muassa Kesko eri ketjuillaan, Sampo Oyj, Lindex Oy, Rautakirja, KappAhl Oy, Alko, Merita Pankki Oyj, H&M Hennes & Mauritz Ab Oy ja Tiimari Oy. Marketeissa käyttäjinä toimivat Keskon supermarketit ja tavaratalot. Myymälöissä suurimpia vuokralaisia ovat Kesko, Merita Pankki Oyj, alueelliset osuuskaupat, Säästöpankit, Huoneistokeskus Oy, McDonald's, Rautakirja Oyj ja Tiimari Oy.

Vuokratuotot jakautuvat kaupan eri toimialojen kesken seuraavasti:

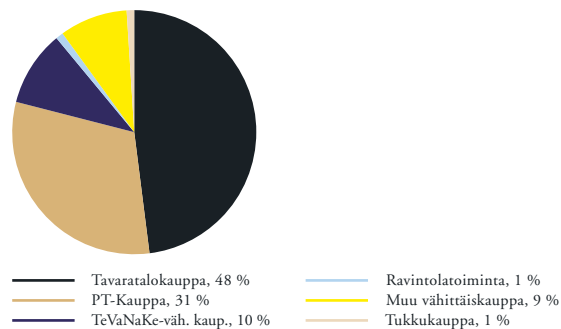
## Sijoitussalkkujen ja toimialojen osuus vuokrakassavirrasta



Esitetyt tiedot on laskettu joulukuun 2000 bruttokassavirrasta. Mikäli yhdellä vuokrasopimuksella hallittuja tiloja on useamman toimialan käytössä, vuokrat on jaettu pinta-alojen suhteessa.

Cityconin merkittävin vuokralainen on Kesko Oyj, jonka osuus bruttovuokratuotoista on noin 62 prosenttia. Keskon osuus vuokratuotoista on Kauppakeskus-salkussa 50 prosenttia, Market-salkussa 97 prosenttia, Myymälät-salkussa 51 prosenttia ja Muut-salkussa 42 prosenttia.

## Keskon vuokrakassavirran jakautuminen toimialoittain



# Kiinteistöomaisuus

## Neljässä sijoitussalkussa

Kiinteistöomaisuuden merkittävän kasvun seurauksena vuonna 1999 Citycon muutti kiinteistösalkun hallintaa sekä operatiivisella että sijoitusten seurantatasolla uutta tilannetta vastaavaksi jakamalla omaisuuden kahteen sijoitussalkkuun. Vuonna 2000 Citycon jatkoi salkkujen hallinnoinnin kehittämistä ja nykyisin yhtiön kiinteistöomaisuus on jaettu neljään salkkuun; Kauppakeskus-, Market-, Myymälät- ja Muut-salkkuun. Kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvoilla jaoteltuna 51 prosenttia Kauppakeskus-salkussa, 26 prosenttia Market-salkussa, 15 prosenttia Myymälät-salkussa ja loput 8 prosenttia Muut-salkussa.

### Kauppakeskus-salkku

Kauppakeskusten koko vaihtelee 3 665 neliömetristä 42 000 neliömetriin. Cityconilla on selkeä enemmistöosuus omistuksesta valtaosassa kohteista. Kauppakeskusten arvo yhtiön koko kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvolla mitattuna 51 prosenttia.

Kauppakeskukset ovat voimakkaita vähittäiskaupan keskuksia, jotka keskittyvät pääasiassa erikoistavarakauppaan. Kauppakeskusten

menestyksen edellytyksenä ovat tunnetut ja voimakkaat ns. ankkuriliikkeet, jotka houkuttelevat asiakkaita koko kohteeseen. Kauppakeskusten menestykseen vaikuttaa olennaisesti vuokralaiskokoontaminen eli palveluiden ja tuotteiden toisiaan täydentävä valikoima.

Kauppakeskusten kilpailuasetelma on muuttunut viime vuosina vähittäiskaupan muutosten seurauksena. Erikoistavarakauppa keskittyy yhä enemmän kaupunkien keskusta-alueiden vilkkaimmille liikepaikoille, kauppakeskuksiin ja päivittäistavarakauppaan erikoistuneisiin keskustan ulkopuolisiin marketteihin. Kauppakeskusten osuus vähittäiskaupasta on jatkuvasti kasvanut.

Kauppakeskusten on pystyttävä vastaamaan toimintaympäristön nopeisiin muutoksiin kehittämällä pitkäjänteisesti toimintaansa. Mahdolliset muutokset vähittäiskaupan ketjujen konsepteissa voivat aiheuttaa nopeastikin uusia tilatarpeita. Kauppakeskusten kehittäminen tarkoittaa myös jatkuvia investointeja, jotka on otettava huomioon kauppakeskusten hallinnoinnissa.

Yrittäjähdistyksillä on merkittävä rooli kauppakeskusten toiminnassa. Yhdessä Cityconin kanssa yrittäjähdistykset hoitavat markkinointia, järjestävät erilaisia tapahtumia ja huolehtivat kauppakeskusten teknisten huoltotöiden toimivuudesta esimerkiksi vartiointin ja siivoustöiden osalta. Cityconin ja yrittäjähdistyksen välinen yhteistyö tukee kohteen houkuttelevuuden ja asiakaspalvelukyvyyn kehittymistä. Kaikki Cityconin kauppakeskusvuokralaiset kuuluvat yrittäjähdistykseen ja ovat näin sitoutuneet noudattamaan kauppakeskusten yhteisiä toimintatapoja.

Citycon on kehittänyt Kauppakeskus-salkun hallinnointia nimittämällä jokaiselle kohteelle kauppakeskusjohtajan. Kauppakeskusjohtajien vastuualueeseen kuuluu kaikki kauppakeskuksissa tapahtuva Cityconin liiketoiminta.

### Kauppakeskukset 31.12.2000

Kauppakeskus	Paikka - kunta	Koko liikeala/ m <sup>2</sup>	Cityconin
			osuus liikealasta
1. Myyrmanni	Vantaa	32 112	72 %
2. Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
3. Trio	Lahti	22 734	76 %
4. Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
5. Isomyyri	Vantaa	11 928	84 %
6. Espoontori	Espoo	6 328	100 %
7. Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84 %
8. IsoKarhu	Pori	8 687	100 %
9. Iso-Kristiina	Lappeenranta	8 880	93 %
10. Koskikeskus	Tampere	36 068	21 %
11. Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44 %
12. Galleria	Oulu	3 040	100 %
13. Heikintori	Espoo	16 800	43 %

### Market-salkku

Market-salkkuun kuuluu suurimmat, pääosin yhden päävuokralaisen käytössä olevat tavaratalot, hyper- ja supermarketit. Näiden kohteiden vuokrakassavirta on sijoitussalkuista vakain, sillä marketeissa on Cityconin pitkäkestoisimmat vuokrasopimukset. Vuokrien määrillä painotettu keskiarvo on 8,4 vuotta. Kohteista saatavan vuokratulon riski on siten matala ja kohteet toimivat kassavirran vakauttajina.

Market-salkun kokoonpano tulee muuttumaan vuoden 2001 aikana, sillä maaliskuun alussa Cityconin omistukseen siirtyvä noin 11 000

m<sup>2</sup>:n suuruinen Kuopion Anttila korvaa Market-salkussa myymälöihin siirrettävän Kotkan Supermarketin.

Vuoden 2000 alussa voimaan astunut uusi Maankäyttö- ja rakennuslaki rajoittaa uusien kaupan suuryksiköiden rakentamista ja edellyttää aiempaa tarkempaa ympäristövaikutusten arviointia ennen suuryksiköiden rakentamista. Olemassa olevien markettien merkitys tulee näin ollen kasvamaan.

### Myymälät-salkku

Myymälät-salkkuun on sijoitettu Cityconin painopistealueilla olevat liiketilakohteet. Myymälät ovat yleisimmin kokonaisia liikekiinteistöjä ja yksittäisiä liiketiloja ja ne sijaitsevat keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa tai ovat osa lähiöiden palveluverkkoa. Osa kohteista on suuria, useiden eri vuokralaisten käyttämiä liikerakennuksia, joita ei lueta kauppakeskuksiksi kauppakeskuksille tyypillisen yhteisen sisätilan puuttumisen vuoksi. Market-salkun kohteita pienemmät päivittäistavaramyymälät ovat Myymälät-salkkussa.

Myymälöistä suurin osa kuuluu kattavaan päivittäistavara-kaupan verkkoon. Vuokralaisista merkittävin on Kesko, mutta käyttäjinä ovat myös muut päivittäistavaryhmittymät. Myymälöitä on myös erikoistavara-kaupan käytössä. Kohdelukumäärältään Myymälät-salkku on Cityconin suurin. Yksikkökooltaan kohteet ovat keskimäärin selvästi Market- ja Kauppakeskus-salkkujen kohteita pienempiä ja niiden tarkoituksena on osaltaan jakaa Cityconin koko sijoitussalkun riskiä.

### Muut-salkku

Cityconin neljäs sijoitussalkku muodostuu 66 kohteesta ja sen osuus yhtiön koko kiinteistöomaisuuden arvosta kirjanpitoarvolla mitattuna on 8 prosenttia. Salkkuun kuuluu myytäväksi valittuja liiketiloja, muiden kiinteistötyyppien kohteet sekä kehitettävät liiketilakohteet. Myytävät kohteet ovat Cityconin painopistealueiden, eli pääkaupunkiseudun ja kasvavien talousalueiden, ulkopuolisilla paikkakunnilla sijaitsevia liiketiloja. Yhtiö on päättänyt myydä myös sijainniltaan Cityconin strategian mukaisia kohteita, jotka ovat yksikkökooltaan ja tuottopotentialiltaan liian pieniä kokonaisuuk-  
sia. Muita kuin liiketilakohteita ovat toimistokiinteistö Helsingin Lauttasaaressa, varastokiinteistöt Seinäjoella ja rakentamaton tontti Vantaalla lentokentän läheisyydessä. Kehityskohde on Pietarsaaren ydinkeskustassa sijaitseva entinen tavaratalokiinteistö, jonka peruskorjausta suunnitellaan.

## Kiinteistöomaisuuden hallinnointi

Kiinteistösalkkujen hallinnointi on järjestetty kullekin salkulle tarkoituksenmukaisella tavalla. Cityconin emoyhtiön palveluksessa oli 31.12.2000 yhteensä viisi henkilöä pääsääntöisesti kiinteistöhallintoon liittyvissä tehtävissä. Kiinteistöt kuuluvat kaupallisen johtajan alaisuuteen, joka myös vastaa Kauppakeskukset-salkusta. Marketit, myymälät ja muut kohteet ovat niistä vastaavan liiketoimintajohtajan alaisuudessa. Cityconin toiminnassa painottuvat palveluiden ostamisen ja kohteisiin liittyvän päätöksenteon lisäksi etenkin erilaisten ketjujen vuokrasuhteisiin liittyvät asiat.

Cityconin asema kauppakeskusten omistajana on ainutlaatuinen suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla. Omistamalla useita kauppakeskuksia Cityconin mahdollisuudet kauppakeskusten liiketoimintojen kehittämiseen ja markkina-asemien vahvistamiseen ovat erittäin hyvät. Kauppakeskus-salkun hallinnoinnissa keskeisimmässä asemassa ovat kauppakeskuksissa toimivat kauppakeskusjohtajat, joiden vastuualueeseen kuuluu kaikki kauppakeskuksissa tapahtuva Cityconin liiketoiminta. Kauppakeskusjohtajilla on hallinnoitavanaan vähimmillään yksi ja enimmillään neljä kauppakeskusta. Kuudesta kauppakeskusjohtajasta kahden palvelut ostetaan konsernin ulkopuolisilta yrityksiltä.

Vuonna 2000 Market-, Myymälät- ja Muut-salkkujen hallinnointi operatiivisella tasolla oli ulkoistettu. Citycon osti palvelut, joiden avulla huolehdittiin markettien ja myymälöiden ja vuokrasuhteiden hoitoon liittyvistä käytännön asioista, vuokrasopimusneuvotteluista ja niihin liittyvistä huoneistoihin tehtävistä muutostöistä sekä kohteiden yleisestä hallinnosta. Hallinnointiin liittyvät päätökset tehtiin Cityconissa. Cityconin kokonaan omistamien kiinteistöyhtiöiden taloushallinto sekä Cityconin vuokrahallinto ostettiin ulkopuolisena palveluna.

## Kiinteistöjen avainluvut

	Kauppa- milj. euroa	Mar- ketit	Myy- mälät	Muut	Yht.
Tuotot	31,2	19,5	11,4	5,7	67,8
Kulut	6,9	3,5	3,2	2,2	15,8
Nettotuotto	24,3	16,0	8,2	3,5	52,0
Keskimääräinen kirjanpitoarvo	328,1	171,4	97,8	52,8	650,1
Nettotuotto, %	7,4	9,3	8,4	6,6	8,0

Vuoden aikana omistettujen kohteiden keskimääräiset luvut, joiden laskenta on toteutettu Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) suosituksen mukaisesti.

## Cityconin kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen

Cityconin strategiana on keskittää kiinteistöomaisuutensa pääkaupunkiseudulle ja Suomen muihin, yli 50 000 asukkaan kasvukeskuksiin. Strategiansa mukaisesti yhtiö tulee vähentämään kasvakeskusten ulkopuolista omistustaan lähivuosina ja keskittymään entistä selkeämmin strategian mukaisille painopistealueille eli pääkaupunkiseudulle, Turkuun, Tampereelle, Lahteen, Jyväskylään, Ouluun ja Kuopioon.

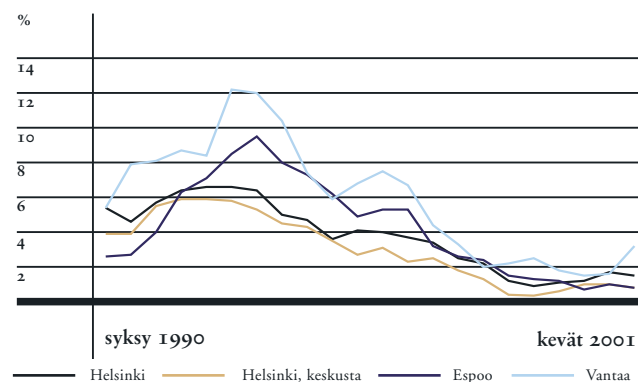
## Pääkaupunkiseutu

Helsingin, Kauniaisten, Espoon ja Vantaan muodostama pääkaupunkiseutu on Suomen voimakkaimmin kasvavana alueena vähittäiskaupan merkittävin markkina-alue. Pääkaupunkiseutu yhdistettynä kehyskuntiin (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi ja Tuusula) muodostaa Helsingin seutukunnan, jolla asuu lähes neljäsosa Suomen väestöstä.

Pääkaupunkiseudulla työllisyystilanne on jo useamman vuoden ajan parantunut ja alueen muuttovoitto on viime vuosina ollut keskimäärin viimeisen 5 vuoden aikana yli 10 000 henkilöä vuodessa. Lisääntynyt ostovoima on kasvattanut vähittäiskaupan myyntiä ja luonut näin tilatarpeita vähittäiskaupalle. Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla on vain 1,7 prosenttia, joka on noin 38 500 m<sup>2</sup>. Olematon tilatarjonta yhdessä kovan kysynnän kanssa on kasvattanut vuokratasoja edelleen.

Liiketilojen uudisrakentaminen oli vuoden 2000 aikana vilkasta. Rakenteilla ja suunnitteilla oli useita kauppakeskuksia ja myymälärakennuksia, joilla on pyritty vastaamaan kasvavaan tilakysyntään. Aiemmin rakennetuille liikekiinteistöille uudisrakentaminen on aina haaste, johon on onnistuneesti vastattu hyvien vuokralaisten palvelu- ja tuotevalikoimalla, markkinoilla ja liikekiinteistöjen kehittämisellä.

## Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla





Citycon omistaa pääkaupunkiseudulla yhteensä 68 kohdetta: seitsemän kauppakeskusta, neljä markettia ja 44 myymälää. Muut-salkkuun kuuluu 13 pääkaupunkiseudun kohdetta.

Vuoden 2000 lopussa pääkaupunkiseudun kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo oli 338 miljoonaa euroa, joka on 52 prosenttia Cityconin koko kiinteistöomaisuuden arvosta kirjanpitoarvolla mitattuna. Pääkaupunkiseudun merkittävimmät kohteet ovat kauppakeskukset Myyrmanni ja Lippulaiva.

Pääkaupunkiseudun 559 vuokrasopimusta tuottavat kolme miljoonaa euroa kuukaudessa. Vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu kesto-aika on keskimäärin viisi vuotta.

#### *Pääkaupunkiseudun merkittävimmät kauppakeskukset ja marketit:*

##### *Myyrmanni*

Vantaan Myyrmäessä sijaitseva kauppakeskus Myyrmanni on yksi suurimmista kauppakeskuksista pääkaupunkiseudulla. Myyrmannissa toimii noin 130 liikettä. Citycon omistaa yhtiöstä noin 74 prosenttia.

##### *Isomyyri*

Myyrmannin läheisyydessä sijaitsevan kauppakeskus Isomyyrin tunnetuin käyttäjä on K-Ykköshalli, joka on yksi Vantaan johtavista päivittäistavarakaupoista. Cityconin omistuksessa on noin 68 prosenttia.

##### *Lippulaiva ja Ulappatori*

Lippulaiva ja Ulappatori muodostavat yhdessä Espoonlahdessa aluekeskuksen, jossa toimii yli 50 liikettä. Cityconin omistusosuus yhtiöistä on 100 prosenttia.

##### *Tikkuri*

Kauppakeskus Tikkuri sijaitsee Vantaan Tikkurilan aseman vieressä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tikkurissa on erityisesti pieniä erikoistavaraliikkeitä, päivittäistavarakauppa Seston lisäksi. Kaikki Tikkurin liiketilat ovat Cityconin omistuksessa.

##### *Tikkurilan Anttila*

Kiinteistö Oy Talvikkitie 5-7 tunnetaan parhaiten Tikkurilan Anttilana. Cityconin omistusosuus yhtiöstä on 100 prosenttia.

##### *Super-Vexi*

Espoon Mankkaalla sijaitsevan Kiinteistö Oy Sinikalliontie 1:n tunnetuin käyttäjä on KKK-Supermarket Super-Vexi. Tiloissa toimii myös erikoistavarakaupan ketjuja.

##### *Länsi-Keskus Citymarket*

Kiinteistö Oy Länsi-Keskus tunnetaan paremmin Espoon Olarissa olevana Citymarketina. Citycon omistaa yhtiöstä 41 prosenttia.

##### *Kontumarket*

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksessa Cityconin tiloissa toimii Kontumarket, joka on yksi Itä-Helsingin suosituimmista päivittäistavarakaupoista. Cityconin omistusosuus kiinteistöyhtiöstä on 34 prosenttia.

##### *Myymälät*

Pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa yhteensä 44 Myymälät-salkun kohdetta, joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo vuoden 2000 lopussa oli 46 miljoonaa euroa ja Kiinteistöalouden instituutin laskentatavan mukaan määritelty nettotuotto 8,7 prosenttia. Vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu kesto-aika pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 4,7 vuotta. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala oli 40 000 m<sup>2</sup> ja taloudellinen käyttöaste 98 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla oli koko Myymälät-salkun kohteista kirjanpitoarvoilla mitattuna 48 prosenttia ja koko Cityconin kiinteistöomaisuudesta noin seitsemän prosenttia.

##### *Muut*

Pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa yhteensä 13 Muut-salkun kohdetta, joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo vuoden 2000 lopussa oli 19 miljoonaa euroa ja niiden nettotuotto oli 4,9 prosenttia. Vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu kesto-aika on keskimäärin 1,9 vuotta. Vuokrattavien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala oli 11 000 m<sup>2</sup> ja taloudellinen käyttöaste 96 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla olevien Muut-salkun kohteiden osuus koko Cityconin kiinteistökannan kirjanpitoarvosta oli 3 prosenttia vuoden 2000 lopussa. Suurimmat yksittäiset Muut-salkun kohteet ovat Cityconin omistama tontti Vantaalla ja toimistokiinteistö Lauttasaareissa. Loput pääkaupunkiseudun Muut-salkun kohteista ovat yksittäisiä myymälätiloja.

#### **Pääkaupunkiseudun kehyskunnat**

Pääkaupunkiseudun kehyskunnat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi ja Tuusula ovat kehittyneet pääkaupunkiseudulle suuntautuneen muuttoliikkeen ansiosta. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa Citycon omistaa yhteensä 11 kohdetta, joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on yhteensä 11,8 miljoonaa euroa. Kehyskuntien merkittävin kohde on Kirkkonummen Liikekeskus.

Pääkaupunkiseudun kehyskuntien 30 vuokrasopimusta tuottavat 0,1 miljoonaa euroa kuukaudessa. Vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu kesto-aika on keskimäärin kuusi vuotta.

Pääkaupunkiseudulla ja sitä ympäröivien kehyskuntien alueella on suurin osa Cityconin kiinteistöomaisuudesta. Alueella sijaitsee yhteensä 79 kohdetta. Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on 350 miljoonaa euroa, joka on 54 prosenttia yhtiön koko kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala oli 190 000 m<sup>2</sup>. Kohteiden 589 sopimusta tuottaa yli 3,1 miljoonaa euroa bruttovuokratuottoa kuukaudessa ja sopimusten bruttovuokrilla painotettu kestoaika on 5,0 vuotta.

### Kasvukeskukset

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Cityconin painopistealueita ovat Turun, Tampereen, Lahden, Jyväskylän, Oulun ja Kuopion seutukunnat. Näillä alueilla on yli 1,1 miljoonaa asukasta ja niiden kaikkien väestöennusteet ovat Tilastokeskuksen mukaan kasvavia. Keskimääräiseksi kasvuksi ennakoitaan 5,5 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Oulun ja Tampereen seutukuntien ennustetaan kasvavan voimakkaimmin.

Vähittäistavarakaupan kannalta kasvukeskukset muodostavat pääkaupunkiseudun jälkeen merkittävimmät markkina-alueet.

Kasvukeskuksissa merkittävimmät Cityconin omistamat kohteet ja niiden omistusosuudet: Koy Lahden Trio on alueensa merkittävin, moni-ilmeinen kauppakeskus Lahden keskustassa Aleksanterinkadun varrella. Cityconin omistamissa tiloissa toimivat mm. Intersport, Dressmann, Pentik ja Benetton. Cityconin omistusosuus 55,6 prosenttia.

Jyväskeskuksesta Jyväskylässä Citycon omistaa Kiinteistö Oy Jyväskylän Kauppatatu 31-nimisen yhtiön kokonaisuudessaan eli noin puolet koko kauppakeskuksesta.

Tampereen Koskikeskuksessa Cityconin omistusosuus on hieman alle 30 prosenttia.

Koy Lahden Kauppatatu 13 on Lahden ydinkeskustan tuntumassa Paavolassa sijaitseva Citymarketin ja Carrolsin käytössä oleva tavaratalokiinteistö. Cityconin omistusosuus 100 prosenttia.

Oulun Galleria on Oulun ydinkeskustassa sijaitseva pieni lähinnä vaatekauppaan erikoistunut kauppakeskus, jonka sydämenä on suosittu kahvila. Suurimpia vuokralaisia ovat Lindex ja keväällä 2001 myymälänsä avaava Dressmann. Galleria on kokonaisuudessaan Cityconin omistuksessa.

Citycon omistaa kasvukeskuksissa ja niiden seutukuntien alueella edellä mainittujen lisäksi yhteensä 27 myymälää ja 11 Muut-salkun kohdetta.

Kasvukeskuksissa sijaitsevien kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo vuoden 2000 lopussa oli 132 miljoonaa euroa ja niiden nettotuotto oli 6,8 prosenttia. Vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu kestoaika on keskimäärin 5,3 vuotta. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala oli 112 000 m<sup>2</sup> ja taloudellinen käyttöaste 97 prosenttia. Vuoden 2000 aikana kasvukeskuksista myytiin 6 kohdetta. Alueilla sijaitsee 20 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta.

### Muut alueet

Cityconille sijoituksellisesti merkittävimmät painopistealueiden ulkopuoliset paikkakunnat ovat Pori, Rovaniemi, Lappeenranta, Porvoo, Savonlinna ja Varkaus. Näillä paikkakunnilla on kolme kauppakeskusta, kolme Citymarkettien käytössä olevaa ja yksi Anttilana toimiva tavaratalo- ja supermarketkiinteistöä. Näiden paikkakuntien odotetaan väestöllisesti pysyvän likimain nykyisen kokoisina.

Muiden alueiden osuus Cityconin koko kiinteistökannasta on 25,8 prosenttia kirjanpitoarvolla mitattuna. Kohteita on yhteensä 63 kappaletta ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 177 000 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimuksia on yhteensä 290, ne tuottavat yhteensä 1,6 miljoonaa euroa kuukaudessa ja vuokrasopimusten bruttovuokrilla painotettu keskimääräinen kestoaika on 6,6 vuotta.

Pienemmillä paikkakunnilla talousalueen kasvun merkitystä oleellisempaa on niiden mikrosijainti. Pienellä talousalueella liikepaikaltaan hyvä kiinteistö voi olla tuotolla mitattuna huomattavasti paremmassa asemassa kuin suuren talousalueen vilkkaimpien liikealueiden ulkopuolella olevat tilat.

*Cityconin käyttää kiinteistökannan jaottelussa Tilastokeskuksen vuonna 1994 käyttöönottamaa EU-hierarkian mukaiseen NUTS-alueuokitusjärjestelmään (taso NUTS 4) perustuvaa seutukuntajakoa. Seutukunnat ovat muutaman kunnan muodostamia kuntaryhmiä, joiden muodostamisen kriteerinä on käytetty kuntien välistä yhteistyötä ja työssäkäyntiä.*

### Vuokratuotot

Citycon konsernin yhteenlaskettu vuokratuotto vuonna 2000 oli Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) laskentaperusteilla määriteltyinä yhteensä noin 73 miljoonaa euroa ja kiinteistökannan nettotuotto 8,0 prosenttia. Vuoden päättyessä Cityconilla oli yhteensä 1 200 vuokrasopimusta noin 700 vuokralaisen kanssa. Vuoden 2000 aikana Citycon solmi yhteensä 277 uutta vuokrasopimusta ja uudelleeneuvotteli yhteensä 75 sopimusta. Uusilla ja uudelleen neuvotelluilla vuokrasopimuksilla Citycon on pystynyt nostamaan vanhojen vuokrasopi-

muksien tuotot käyväälle tasolle. Keskimääräinen vuokrannousu uuden ja vanhan sopimuksen välillä on ollut noin 13 prosenttia.

Cityconin vuokrasopimusten bruttovuokralla painotettu kestoaika on 5,5 vuotta. Suurin osa Cityconin vuokrasopimuksista on eri vaiheessa olevia pitkiä määräaikaisia vuokrasopimuksia. Suurin osa näistä pitkiä ja vuokratuotoltaan merkittävistä sopimuksista on kauppakeskusten ns. ankkurivuokralaisten ja markettien vuokrasopimuksia. Pitkät sopimukset takaavat tasaisen vakaan kassavirran, mihin markkinavuokrien vaihtelut eivät vaikuta.

### Vuokrasopimusten kesto, osuudet salkuittain

	Toistaiseksi				
	tai alle 1 vuosi	< 3 v	< 5 v	< 10 v	> 10 v
Kauppakeskukset *	20 %	22 %	14 %	31 %	13 %
Marketit	2 %	15 %	11 %	33 %	39 %
Myymälät	27 %	27 %	9 %	36 %	1 %
Muut	44 %	44 %	4 %	6 %	3 %
Kaikki yhteensä	18 %	23 %	11 %	30 %	17 %

Toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia Cityconilla oli yhteensä 678 kappaletta, ja niiden bruttovuokratuotto oli lähes 10 miljoonaa euroa vuodessa. Uudistamalla näiden sopimusten asiakassuhteet Citycon voi vuoden 2001 aikana uudistaa noin viidenneksen (18 %) vuokrasopimuskannastaan.

\* Porin IsoKerhon vuokrasopimuksista pääosa on irtisanottu vuoden 2001 aikana toteutettavien muutostöiden ja vuokralaisjärjestelyjen johdosta. Tämä näkyy vuoden 2000 lopun tilannetta kuvaavassa taulukossa Kauppakeskusten vuoden sisällä päättyvien ja toistaiseksi voimassa olevien sopimusten poikkeuksellisen suurena osuutena.

### Vuokrasopimuksien keskimääräinen kesto sijoitussalkuittain

Salkku	Bruttovuokratuotolla painotettu kestoaika
Kauppakeskukset	5,0 vuotta
Marketit	8,4 vuotta
Myymälät	3,7 vuotta
Muut	1,9 vuotta
Kaikki yhteensä	5,5 vuotta

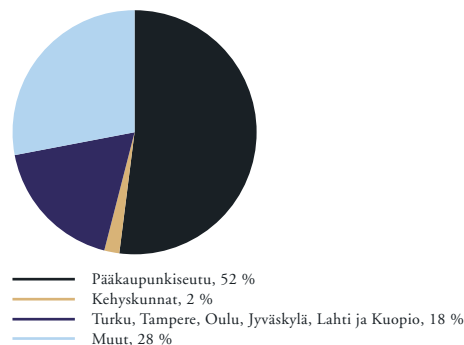
Uusia vuokrasopimuksia solmittaessa sopimukset tehdään pääsääntöisesti määräaikaisiksi kolmivuotisiksi sopimuksiksi. Citycon on

vuoden 2001 alussa uudistanut vuokrasopimusmallinsa aiempaa yksityiskohtaisemmaksi. Vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että minimikorotus on vähintään 3 prosenttia vuodessa. Vuokralaiselta lisäksi erikseen perittävä ylläpito-vuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut. Nykyisestä vuokrasopimuskannasta suurin osa, 95 prosenttia, on sidottu elinkustannusindeksiin ja kolmessa prosentissa sopimuksia on elinkustannusindeksin lisäksi määritelty prosentuaalinen minimikorotus.

### Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen

Vuoden 2000 lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta oli 52 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja noin 20 prosenttia muissa kasvukeskuksissa. Yli 75 prosenttia vuokratuotoista ja lähes 80 prosenttia kirjanpitoarvosta kertyi yli 50 000 asukkaallaan paikkakunnilta. Oheinen taulukko osoittaa Cityconin kiinteistöomaisuuden ja vuokratuottojen jakautumisen alueittain.

### Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen vuonna 2000



### Muutokset kiinteistösalkussa vuonna 2000

#### Ostot

Vuoden 2000 aikana Citycon lisäsi kiinteistöomaisuuttaan ostamalla viisi liikehuoneistoa yhtiön strategian mukaisilta talusalueilta, Koy Kirkkonummen Purokummuntie 2:n Kirkkonummelta, Porin IsoKerhon parkkipaikkana toimivan rakentamattoman tontin ja Porin Citymarketin parkkipaikan laajennukseksi tulevan naapurikiinteistön. Citycon osti lokakuussa 2000 Espoonlahdessa Lippulaivan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Koy Ulappatorin koko osakekannan. Liikehuoneistokaupoilla Citycon lisäsi omistustaan Espoon Heikintorissa (vuoden lopussa 43,1 %) ja nosti omistuksensa 100 prosenttiin Loviisan Ulrikassa. Ostoihin käytettiin yhteensä 8,6 miljoonaa euroa.

Ostojen tarkoituksena on ollut parantaa jo aiemmin omistettujen kiinteistöjen kehittymismahdollisuuksia ja tätä kautta pitkällä tähtäimellä myös niiden tuottopotentiaalia.

### Myynnit

Vuonna 2000 Citycon teki strategiansa mukaisesti 31 kiinteistökauppaa. Kaupoilla yhtiö vähensi omistustaan yhdeksässä kohteessa ja myi koko omistusosuutensa 22:ssa ydinliiketoimintaan kuulumattomassa kohteessa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 11 miljoonaa euroa. Myyntivoittoa kertyi vuoden 2000 aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa.

Merkittävimpiä myyntejä olivat Joensuussa sijaitsevan varastokiinteistön, Kiinteistö Oy Joensuun Penttilänkadun ja Helsingin Asematunnelissa sijaitsevassa Kaivokadun Tunnelissa ja Itäkeskuksessa sijaitseva Puotinharjun Puhoksessa omistettujen huoneistojen myynnit.

### Mydyt kohteet ja huoneistot

Kiinteistöyhtiön nimi	Paikkakunta	Myyty, m <sup>2</sup>
1. Aniankeskus Koy	Asikkala	409
2. Alppilan-Aho As. Oy	Helsinki	2 724*
3. Helsingin Hietalahdenranta As. Oy	Helsinki	93
4. Erottaja N:o 1-3 Koy	Helsinki	631
5. Kaivokadun Tunneli Oy	Helsinki	1 312
6. Kolsarintie 2 Koy	Helsinki	190*
7. Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	2 208
8. Salpakankaan Ostoskeskus Koy	Hollola	575
9. Vesalankeskus Kiinteistö Oy	Hollola	584
10. Joensuun Penttilänkatu 21 Kiinteistö Oy	Joensuu	7 136
11. Toritalo As. Oy	Jyväskylä	73*
12. Järvenpään Asemakatu 4 Koy	Järvenpää	493
13. Kajaanin Kauppakatu 26 Koy	Kajaani	1 114
14. Kauppakatu 23	Kajaani	2 192
15. Karhulantie 32-34 Koy	Kotka	567*

Kiinteistöyhtiön nimi	Paikkakunta	Myyty, m <sup>2</sup>
16. Kouvolan Hämeenkulma Oy	Kouvola	480
17. Mikkelin Kirkkopuisto	Mikkeli	216
18. Aihitiantien Liiketalo Oy	Orivesi	106
19. Porin Yhdyslinna	Pori	176
20. Viikinkitie 11 As. Oy	Porvoo	266
21. Seinäjoen Keskuskatu 17 Koy	Seinäjoki	195
22. Lapintie 6 As. Oy	Tampere	114
23. Yhdeksän Koy	Turku	950
24. Tervemestarit As. Oy	Turku	12
25. Kauppapuistikko 32 As. Oy	Vaasa	74*
26. Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Vantaa	58*
27. Martinlaaksontie 36	Vantaa	278
28. Pajunotko As.Oy	Vantaa	139
29. Raikukuja 1 Koy	Vantaa	193
30. Varkauden Torinkulma Oy	Varkaus	116

\* Citycon omisti 1.1.2001 edelleen huoneistoja yhtiössä.

### Investoinnit vuonna 2000

Vuonna 2000 Citycon aloitti Kauppakeskus-salkun ensimmäisen merkittävän investoinnin valmistelun. Investointi tehdään Porin ydinkeskustassa sijaitsevaan kauppakeskus IsoKarhuun. Hanke aloitettiin nostamalla omistusosuus IsoKarhun korttelissa 100 prosenttiin. Nykyinen kiinteistöomaisuus yhtenäistetään entistä paremmin toimivaksi kauppakeskukseksi. Tämä toteutetaan ensivaiheessa muuttamalla yksikerroksinen osa kauppakeskusta kaksikerroksiseksi. Kauppakeskus IsoKarhun liikepinta-ala kasvaa laajennustöiden tuloksena noin 1 500 neliometriä eli noin 10 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Rakennustyöt aloitettiin tammikuussa 2001.

### Tapahtumat vuonna 2001

Citycon on 29.12.2000 allekirjoittanut kauppakirjan Kuopion torin laidalla sijaisevan pääosin Anttilan käytössä olevan tavaratalokiinteistön, Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n, koko osakekannan ostamisesta Merita Kiinteistöt Oy:ltä. Omistus- ja hallintaoikeuden siirto tapahtuu 1.3.2001, jolloin Citycon maksoi 40 prosenttia kauppahinnasta Meritalle.

### ***Kiinteistöjen arviointi***

*Olemme arvioineet Kiinteistösi joitus Oyj Cityconin tilinpäätöksen 31.12.2000 mukaisen kiinteistöomaisuuden.*

*Arviointi perustuu pääasiassa tuottoarvomenetelmään, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot pääomitetaan kohteittain. Tuottovaatimuksessa on huomioitu vallitseva korkotaso, tuottojen kasvuodotukset, kohteisiin liittyvät tuotto- ja kiinteistöriskit sekä alue- ja kohdekohtainen likvidisyys. Tuottovaatimus kohteittain vaihtelee 6,25–12 prosenttiin, keskimäärin noin 8 prosenttia. Olemme käyttäneet korko- ja inflaatioluvuissamme mm. VM:n laatimia talousennusteita. Ne ovat olleet osaltaan perusteina kohdekohtaisten tuottovaatimusten määrittämisessä. Markkinavuokrat on määritelty vertailutietojen perusteella. Lisäksi on huomioitu voimassa olevien vuokrasopimusten vaikutus kohteiden arvoon kassavirtaperusteisesti. Kohteissa on suoritettu katselmukset syksyn ja talven 2000 aikana.*

### ***Markkinatilanne arviointihetkellä***

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

*Korkotason odotetaan pysyvän suhteellisen vakaana, inflaatio-odotukset ovat kasvaneet lyhyellä tähtäyksellä hieman aiemmasta.*

*Pääosassa arvioinnin kohteena olevista liikeiloista voidaan katsoa olevan varsin alhainen vajaakäyttöriski.*

*Käsityksemme mukaan kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo 650,3 milj. euroa on markkina-arvoa vastaava.*

*Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2001*

*Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy*

*Jouko Peltola, tekn. lis.  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA)  
Yleisauktorisoitu*

*Juhani Pulkkanen, DI  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA)  
Toimitilat*

# Rahoitus

## Rahoituspolitiikka

Cityconin rahoitustoiminnon päätehtävät ovat rahan saatavuuden varmistaminen ja rahoitusriskien hallinta yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti. Citycon-konsernin rahoitustoiminto hoidetaan keskitetysti emoyhtiöstä. Toiminnon vastuulla ovat sijoittaja-, analyttikko- ja pankkisuhteet, oman ja vieraan pääoman ehtoinen varainhankinta, tasesuunnittelu ja korkoriskin hallinta.

Yhtiön rahoituspolitiikan mukaan varainhankinta tulee tapahtua alhaisimmalla mahdollisella kustannuksella sijoittajapohjaa tarkoituksenmukaisesti laajentaen. Johdonmukaisella ja avoimella viestinnällä ja hallitulla riskinotolla pyritään luomaan yhä paremmat edellytykset kilpailukyiselle varainhankinnalle kustannusten, rahoituksen saatavuuden ja ajoituksen kannalta.

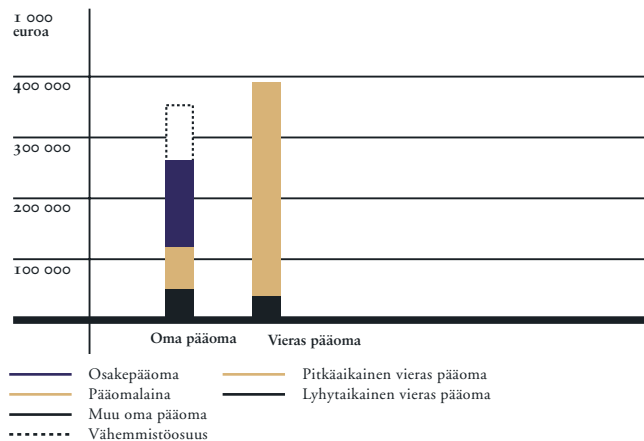
Likviditeetin hallinnassa korostetaan yrityksen kassavirran jatkuvaa varmuutta. Toiminta perustuu kuukausitasolla 12 kuukauden ja päivätasolla neljän viikon kassavirran ennustamiseen. Kassavarat sijoitetaan matalariskisiin kohteisiin ja mikäli tarkoituksenmukaista, mahdollisimman likvideihin saamistodistuksiin.

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

## Rahoitusrakenne

Konsernin taseen loppusumma oli 743,4 miljoonaa euroa (760,2 milj. euroa). Korollista velkaa oli 449,9 miljoonaa euroa (466,2 milj. euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,57 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 6,6 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,7 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 prosenttia (37,2 %) ja pääomalaina omaan pääomaan luettuna 47,2 prosenttia (46,2 %). Velanhoitokykyä kuvaava tunnusluku, tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa korkokuluihin, oli 1,9 x.

## Oman ja vieraan pääoman suhde



Vuoden 2000 aikana yhtiön rahoituskulut kasvoivat 0,57 prosenttiyksikköä edellisvuoteen verrattuna. Rahoituskulujen kasvuun vaikutti kesäkuussa 1999 tehty kauppakeskusportfoliokauppa, joka rahoitettiin noin 80 prosenttisesti korollisilla lainoilla. Lainat vaikuttivat vuonna 1999 korkokuluihin vain puolen vuoden osalta ja vuonna 2000 koko vuoden. Lainoista oli kiinteäkorkoista pääomalainaa noin 70 miljoonaa euroa ja vaihtuvakorkoista pankkilainaa noin 200 miljoonaa euroa.

Vuoden 2000 aikana tehostettiin kassanhallintaa muuttamalla kesäkuussa 1999 nostetun ja kesäkuussa 2008 erääntyvän noin 200 miljoonan euron lainan lyhennysohjelmaa. Lainan vuosittainen 8 miljoonan euron lyhennys tapahtuu heinäkuusta 2000 lähtien kuukausittain 0,7 miljoonan euron erissä. Samassa yhteydessä sovittiin 10 miljoonan euron likviditeettilimiitti, jonka juoksuaika on enintään yksi vuosi.

Yhtiö lyhensi lainojaan noin 21 miljoonalla eurolla. Määrä vastaa 4,5 prosenttia yhtiön veloista. Lainasalkusta erääntyy, lainojen lyhennykset mukaan lukien, noin 16,5 miljoonaa euroa vuosina 2002–2007. Vuonna 2001 erääntyy noin 27 miljoonaa euroa.

Lainasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia lainoja, joista puolet oli muutettu kiinteäkorkoiksi koronvaihtosopimuksilla (swap) ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla (cap). Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 198 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa.

## Lainasalkun erääntyminen

Vuosi	2001	2002	2003	2004	2005
Erääntyvät ja lyhennettävät, milj. euroa	27	16	16	16	16
%-osuus	6,0	3,7	3,7	3,7	3,7

## Lainasalkun erääntyminen

Vuosi	2005	2006	2007	2008	2009
Erääntyvät ja lyhennettävät, milj. euroa	16	16	16	251	68
%-osuus	3,7	3,7	3,7	56,4	15,4

Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta ja toisaalta muutettu korkosidonnaisuusaikaa vastaamaan vuokrasopimusten keskimääräistä voimassaoloa, mikä oli vuoden vaihteessa noin 5,5 vuotta.

Lainasalkun alhaista korkoherkkyyttä tai toisaalta korkeaa suojausastetta kuvaa, että rahamarkkinakorkojen nousu 1 prosenttiyksiköllä vuonna 2001 nostaa lainasalkun korkokustannuksen vuositason 5,9 prosentista 6,0 prosenttiin (noin 0,6 milj. euroa) ja 5 prosenttiyksikön nousu 6,4 prosenttiin (noin 2,1 milj. euroa). Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku 1 prosenttiyksiköllä alentaa lainasalkun korkokustannuksen vuositason 5,7 prosenttiin (noin 1,1 milj. euroa). Lainasalkun korkorisille avointa osaa suojaa kassavirta, joka muodostuu kuluttajanhintaindeksiin sidotuista vuokrasopimuksista. Katsauskauden aikana ei tehty uusia johdannaissopimuksia eikä muutettu olemassa olevia.

## Koronvaihtosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2004	2009	2010
Erääntyvät, milj. euroa	50	66	82
%-osuus	25,2	33,3	41,5

## Korko-optiosopimussalkun erääntyminen

Vuosi	2003	2004
Erääntyvät, milj. euroa	79	54
%-osuus	59,4	40,6

## Tavoitteet vuodelle 2001

Cityconin rahoitustoiminnon vuoden 2001 tärkeimmät tavoitteet ovat tulevien kiinteistöhankintojen velkarahoituksen laajentaminen kotimaisille ja mahdollisesti pohjoismaisille velkapääomamarkkinoille sekä osakerahoituksen laajentaminen ulkomaisille sijoittajille. Velkapääomamarkkinoilla toimiminen edellyttää nykyisen velkasalkun muuttamista vakuuksiin perustuvasta lainanotosta kovenanttiperusteiseksi lainanotoksi. Yhtiöltä edellytetään silloin joidenkin keskeisten tunnuslukujen täyttämistä, kuten esimerkiksi omavaraisuus ja käyttökatteen suhde korkokuluihin. Kovenanteihin perustuva lainasalkku mahdollistaa sen, että velkapääomamarkkinoille liikkeeseen laskettavat yhtiön velkakirjat ovat yhdenvertaisia pankkilainojen kanssa, mikä puolestaan mahdollistaa kilpailukykyisen varainhankinnan velkapääomamarkkinoilta.

# Ympäristöpolitiikka

## Kestävää kehitystä

Kiinteistöalalla ympäristöön vaikuttavat eniten kiinteistöjen käyttö, rakentaminen ja korjaaminen, energian- ja vedenkulutus sekä jätehuolto. Paneutumalla ympäristökysymyksiin huolella voidaan vähentää energian- ja vedenkulutusta, hallita jätehuolto, hoitaa ympäristövelvoitteet sekä ennaltaehkäistä ympäristövaikutuksia ja -riskejä.

### Tavoitteet

Cityconin tavoitteena on noudattaa ja edistää kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista. Vuonna 2000 käynnistettiin yhtiön ympäristöpolitiikan suunnittelu ja ympäristöohjelman laatiminen. Citycon kehittää toimintaansa siten, että yhtiön kaikissa toiminnoissa ehkäistään haitallisia ympäristövaikutuksia.

### Toimenpiteet

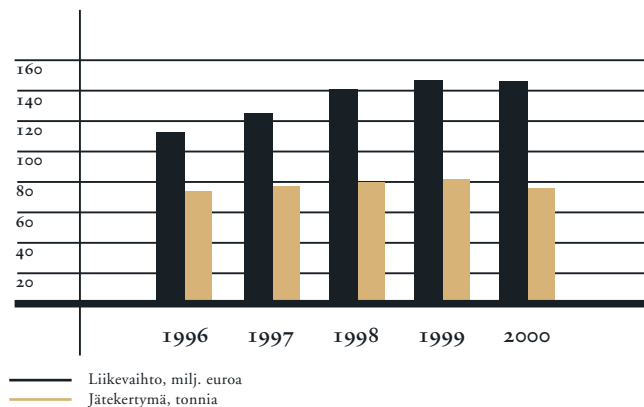
Citycon on kartoittanut kiinteistöjensä ympäristöriskejä eri tutkimusten avulla. Yhtiö teki maaperätutkimukset niissä kiinteistöissä, joilla arvioitiin maaperän tai pohjaveden likaantumisen olevan mahdollista. Tutkimuksessa löydettiin viisi ongelmakohtetta. Kaikissa ongelmakohteissa joko toimii tai on toiminut polttoainejakelu-piste tai autokorjaamo. Maaperätutkimusten yhteydessä suunniteltiin myös tarvittavat puhdistustoimenpiteet. Tutkimuksissa löytyneiden hiilivetyjen saastuttamat maat tullaan puhdistamaan maamassojen vaihdoilla. Puhdistuskustannuksista vastaavat kauppakirjojen ehtojen mukaisesti myyjät.



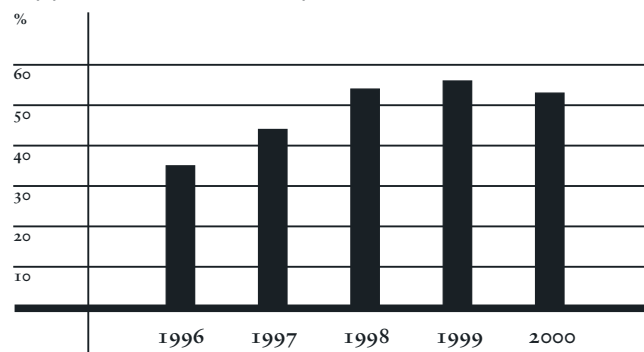
Suurissa market-kohteissa jätehuollon järjestäminen kuuluu vuokralaisille, ja merkittävää osaa näiden kohteiden jätehuollosta hoidetaan-kin vuokralaisten omien ympäristöjärjestelmien mukaisesti. Pienemmissä kohteissa Citycon edellyttää vuokralaisilta paikallisten viranomaisten määräysten, ohjeiden ja mahdollisten suositusten mukaista jätehuollon järjestämistä.

Vantaan Myyrmässä sijaitseva Kauppakeskus Myyrmanni on jo useiden vuosien ajan kehittänyt menestyksekkäästi toimenpiteitään jätteen määrän vähentämiseksi, kierrätyksen lisäämiseksi ja energiasäästöjen aikaansaamiseksi. Kohteesta saatuja toimintamalleja tullaan jatkossa soveltamaan myös muissa Cityconin kohteissa.

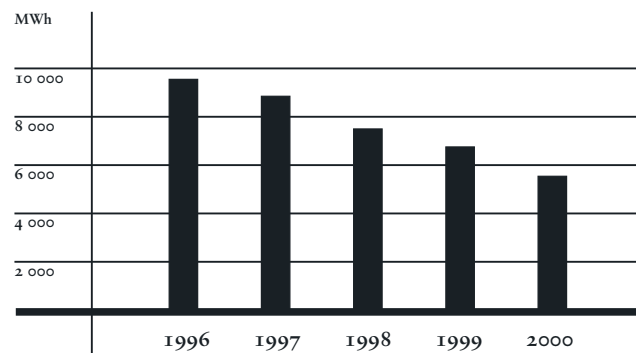
### Myyrmannin liikevaihdon kasvu suhteessa jätekertymään



### Myyrmannin kierrätysaste



### Myyrmannin lämmönkulutus



### Tulevaisuuden suunnitelmat

Vuonna 2000 Citycon ryhtyi valmistelemaan liittymistä kiinteistö- ja rakennusalan energiasäästösopimukseen. Sopimukseen liittymisen edellyttää kiinteistökohtaisia energiankäytön tilanneselvityksiä. Kauppakeskukset liitettiin energianseurantaan, ja työtä jatkettiin suurimpien markettien ja myymälöiden osalta. Keräämällä kiinteistöjen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutustietoja Citycon voi määrittää lähtötasot energiankäytön tehostamista varten.

Citycon jatkaa edellisvuonna aloitettuja kiinteistöyhtiöidensä kuntoarviointeja, joiden avulla todetaan kohdekohtainen käyttötilanne ja tekninen nykykunto sekä määritellään kohteille kunnossapito- ja korjaussuunnitelmat. Lisäksi kohteissa jatketaan turvallisuussuunnitelmien päivittämistä ja laatimista.

## Hallituksen toimintakertomus

### Toimintaympäristö

Vuoden 2000 kotimaisten kiinteistömarkkinoiden kehitystä ohjasi talouden vakaa kasvu, joka koko vuoden osalta päättyi BKT:n yli viiden prosentin kasvuun. Samalla kotitalouksien käytettävissä oleva reaalitylo kasvoi kolme prosenttia. Tämä heijastui kiinteistömarkkinoille sekä toimitilojen vilkkaana kysyntänä että lisääntyneenä ostovoimana.

Inflaatio, joka vuositasona oli 3,4 prosenttia, ylitti selvästi aiempien vuosien tason, joskin inflaatio hidastui vuoden loppua kohti. Etenkin lyhyet korot nousivat varsin voimakkaasti alkuvuoden aikana, mutta myös korkomarkkinoilla päädyttiin vuoden loppupuolella lievään laskuun.

Sekä liike- että toimitilojen kysyntä jatkui voimakkaana koko vuoden. Vajaakäyttöasteet laskivat edelleen niin pääkaupunkiseudulla kuin muissakin kasvukeskuksissa ja olivat yleisesti 1,5–2,5 prosenttia, mikä käyttäjien näkökulmasta merkitsee sopivien toimitilojen vähäistä tarjontaa. Tämä puolestaan nosti edelleen jonkin verran vuokria, joskin nopein nousu lienee jo ohi. Kaiken kaikkiaan kiinteistömarkkinat siirtyivät entistä enemmän suhdannevaiheeseen, jolle on tyypillistä uudisrakentamisen volyymin kasvu ja vuokrien nousun hidastuminen. Ylitarjontatilanne markkinoilla ei lähitulevaisuudessa ole todennäköinen, koska spekulatiivista rakentamista ei juuri ole.

Osakemarkkinoiden osalta vuosi oli haasteellinen. HEX yleisindeksi laski 11 prosenttia. Kursilaskun ohella huolta aiheutti markkinoiden suuri volatiliteetti. Myöskään kiinteistösijoitusyhtiöiden kurssikehitystä ei voida pitää tyydyttävänä. Osakemarkkinoiden kehitys vaikeutti erityisesti oman pääoman saantia markkinoilta.

### Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tulos viime tilikaudelta oli 11,3 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 10,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto oli 76,0 miljoonaa euroa (55,6 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 42,3 miljoonaa euroa (31,1 miljoonaa euroa). Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 15,8 miljoonaa euroa (16,0 miljoonaa euroa). Tulos/osake oli 0,11 euroa. Oma pääoma/osake oli kertomusvuoden lopussa 1,86 euroa.

Liikevaihdon ja liikevoiton kasvu verrattuna edelliseen vuoteen johtui ensisijaisesti siitä, että kesäkuussa 1999 hankittu merkittävä kiinteistöomaisuus vaikutti täysimääräisesti Cityconin tulokseen vasta vuonna 2000. Lisäksi myönteiseen kehitykseen vaikutti kiinteistökannan tuottojen kasvu. Toisaalta liikevaihtoa alensivat koko toimintavuodelle jakautuneet kiinteistöjen myynnit. Rahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa siitä, että kesäkuussa 1999 toteutettu kauppa rahoitettiin noin 80 prosenttisesti korollisella velalla. Rahoituskuluja kasvattivat myös keskimäärin kuudelle vuodelle toteutetut korkosuojaukset, jotka toisaalta oleellisesti vähensivät tulokseen liittyvää epävarmuutta.

### Cityconin kiinteistöomaisuus

Vuoden 2000 lopussa Citycon omisti 185 kiinteistökohteita, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 650,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen arvo vuonna 2000 oli Kiinteistötalouden instituutin (KTI) mallin mukaisesti laskettuna 650,1 miljoonaa euroa ja nettotuotto 8,0 pro-

senttia. Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto oli vastaavasti laskettuna 52,0 miljoonaa euroa. Vuokratuotoista laskettu taloudellinen käyttöaste on korkea, noin 98 prosenttia. Yhtiön kiinteistöomaisuus on 98 prosenttisesti liikekiinteistöjä; kauppakeskuksia, marketteja ja myymälöitä. Kiinteistöomaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 468 000 m<sup>2</sup>.

### Kiinteistöinvestoinnit

Vuoden 2000 aikana Citycon lisäsi kiinteistöomaisuuttaan yhtiön strategian mukaisilla talousalueilla. Hankintojen tarkoituksena on parantaa Cityconin kiinteistökannan kehitysmahdollisuuksia ja tuottopotentiaalia pitkällä tähtäimellä. Citycon osti kesällä omistamansa IsoKarhun kauppakeskuksen pysäköintialueena olevan tontin Porista, KOY Kirkkonummen Purokumuntie 2:n koko osakekannan Kirkkonummelta ja lokakuussa KOY Ulapatorin koko osakekannan Espoosta. Citycon lisäsi omistustaan Espoon Heikintorissa ja vuoden lopussa yhtiön omistusosuus kohteessa oli 43,1 prosenttia. Ostoihin käytettiin yhteensä 8,6 miljoonaa euroa. Citycon allekirjoitti 29.12.2000 kauppakirjan, jonka mukaan Citycon ostaa 1.3.2001 Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekannan Merita Kiinteistöt Oy:ltä 12,7 miljoonalla eurolla.

### Kiinteistöjen myynnit

Vuonna 2000 Citycon myi strategiansa mukaisesti 31 kiinteistökohteita. Kaupoilla yhtiö vähensi omistustaan yhdeksässä kohteessa ja myi koko omistusosuutensa 22:ssa ydinliiketoimintaan kuulumattomassa kohteessa. Myyntien kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 11 miljoonaa euroa. Myyntivoittoa kertyi vuoden 2000 aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa. Merkittävimpiä huoneistomyynnejä olivat Joensuussa sijaitseva varastokiinteistö, Kiinteistö Oy Joensuun Penttilänkatu ja Helsingin Asematunnelissa sijaitseva Kaivokadun Tunneli ja Itäkeskuksessa sijaitseva Puotinharjun Puhos.

### Kehittäminen

Vuonna 2000 Citycon aloitti Kauppakeskus-salkun ensimmäisen merkittävän investoinnin valmistelun Porin ydinkeskustassa sijaitsevaan kauppakeskus IsoKarhuun. Investointi aloitettiin nostamalla omistusosuus IsoKarhun korttelissa 100 prosenttiin. Nykyinen kiinteistömassa yhtenäistetään entistä paremmin toimivaksi kauppakeskukseksi. Tämä toteutetaan ensivaiheessa muuttamalla yksikerroksinen osa kauppakeskusta kaksikerroksiseksi. Kauppakeskus IsoKarhun liikepinta-ala kasvaa laajennustöiden tuloksena noin 1 500 neliometriä eli noin 10 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Rakenustyöt aloitettiin tammikuussa 2001.

### Cityconin rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 743,4 miljoonaa euroa (760,2 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 449,9 miljoonaa euroa (466,2 miljoonaa euroa). Velkojen keskikorko oli vuositasona 5,57 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 6,6 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,7 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 prosenttia (37,2 %) ja pääomalaina omaan

pääomaan luettuna 47,2 prosenttia (46,2 %). Lainasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia lainoja. Tästä noin puolta suojaasi korkotason nousulta nimellisarvoltaan 198 miljoonan euron koronvaihtosopimukset ja kolmasosa nimellisarvoltaan 133 miljoonan euron korkokattosopimukset. Johdannaisopimukset tehtiin jo vuonna 1999 eikä vuonna 2000 tehty uusia. Yhtiö lyhensi lainojaan noin 21 miljoonalla eurolla, joka oli 4,5 prosenttia yhtiön veloista.

Velanhoitokykyä kuvaava tunnusluku, tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa korkokuluihin, oli 1,9 x.

#### Cityconin osake

Vuoden 2000 vaihtomäärä oli 15 602 451 osaketta, joka vastaa 14,7 prosenttia koko osakemäärästä. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimääräinen hinta oli 1,11 euroa alimman hinnan ollessa 0,92 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Yhtiön koko osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 95 789 626,52 euroa.

#### Hallitus

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Jäseniksi valittiin Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, Jouko Tuunainen, varapuheenjohtaja, Stig-Erik Bergström, Jorma Lehtonen, Carl G. Nordman ja Juha Olkinuora.

#### Tilintarkastajat

Varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin KHT Jaakko Nyman ja KHT Ari Ahti. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

#### Omien osakkeiden osto

Kiinteistösiirto Oyj Cityconin hallitus päätti 27.4.2000 varsinaiselta yhtiökokoukselta 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. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden.

Yhtiöllä on oikeus hankkia omia osakkeitaan 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 määrättyvässä maksuajassa. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön jakokelpoista vapaata pääomaa.

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 31.12.2000 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

#### Henkilöstö ja palkat

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 24 (18) henkilöä, joista 13 (8) oli emoyhtiön palveluksessa. Yhtiön organisaatiota on vahvistettu Cityconin toiminnan painopisteen mukaisesti. Hallitus nimitti vuoden alusta yhtiön kaupalliseksi johtajaksi VTM Henrik Winbergin. Hänen pääasiallisena tehtävänä on johtaa ja kehittää Cityconin omistamia kauppakeskuksia. Liiketoimintajohtajaksi nimitettiin 1.6.2000 alkaen DI Kaisa Vuorio, vastuualueenaan Marketit ja Myymälät-salkku.

Cityconin liikkeeseen laskemien optio-oikeuksien ehtojen kohdan 1.4. mukaisesti hallitus päätti 15.6.2000 pidetyssä kokouksessa jakaa optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle yhteensä 4 447 500 kappaletta ja 1 052 500 kappaletta Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Tytäryhtiö voi luovuttaa niitä edelleen ehtojen kohdassa 1.3. määrättyille henkilöille Kiinteistösiirto Oyj Cityconin hallituksen hyväksymällä tavalla. Optio-oikeuksilla pyritään kannustamaan henkilöstöä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja sitouttamaan henkilöstöä työnantajaan.

Maksetut palkat ja palkkiot olivat 1,41 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajille ja hallituksen jäsenille maksettiin 0,38 miljoonaa euroa.

#### Corporate Governance

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittamaa Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu Corporate Governance-ohjeet, joissa on määritelty hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät sekä vastualueet. Lisäksi yhtiön hallitus on sitoutunut muutenkin kehittämään yhtiön hallinnointia Cityconin osakkeenomistajien edun mukaisella tavalla, joka tuottaa lisäarvoa sijoitetulle pääomalle.

#### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 23.2.2001 ehdottaa 29.3. kokoukselle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2000 maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinko 0,08 euroa osakkeelta ja että yhtiökokous valtuuttaisi hallituksen päättämään osakepääoman korotamisesta uusmerkinnällä, omien osakkeiden hankkimisesta ja omien osakkeiden luovuttamisesta.

#### Tulevaisuuden näkymät

Vaikka maailmantalouden kasvun onkin ennustettu hidastuvan tänä vuonna, suhdannenotkahdus jäänee lyhytaikaiseksi. Suomen kasvunäkymiä pidetään edelleen hyvinä, vaikkakin kasvu myös Suomessa jonkin verran hidastuu. Myös inflaatio-odotukset ovat maltillisia ja euroalueen korkotason odotetaan laskevan.

Kiinteistömarkkinoilla kysyntä jatkuu edelleen vahvana. Vaikka etenkin liiketilöiden tarjonta uusien kauppakeskusten myötä on kasvussa, markkinoille tulee myöskin uusia vähittäiskaupan ketjuja ja muita tilantarvitsijoita, jotka lisäävät tilojen kysyntää. Koska markkinanäkymät kaiken kaikkiaan ovat varsin suotuisat, Cityconin tuloksen arvioidaan vuonna 2001 olevan vähintään viime vuoden tasolla.

## Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Liikevaihto</b>	1.	76 012	55 562	65 325	50 363
Muut tuotot	2.	141			
<b>Kulut</b>					
Materiaalit ja palvelut	3.	15 194	10 423	2 070	3 141
Henkilöstökulut	4.	1 751	982	1 193	531
Poistot	5.	8 522	6 649	1 016	620
Vuokrat ja vastikkeet	6.	6 173	4 060	13 527	9 913
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta		700	839		
Muut liiketoiminnan kulut		1 534	1 541	1 516	1 533
Kulut yhteensä		33 874	24 494	19 322	15 738
<b>Liikevoitto</b>		42 279	31 068	46 003	34 625
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-26 460	-15 096	-31 400	-17 366
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		15 819	15 972	14 603	17 259
Välittömät verot	8.	-4 520	-5 336	-4 242	-4 863
Vähemmistön osuus		-11	53		
<b>Tilikauden voitto</b>		11 288	10 689	10 361	12 396

# Tase

1 000 euroa	Konserni			Emoyhtiö	
	Liitetiedot	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
<b>Vastaavaa</b>					
<b>Pysyvät vastaavat</b>					
	9.				
Aineettomat hyödykkeet		4 976	4 929	1 422	1 534
Aineelliset hyödykkeet		607 236	612 519	14 962	15 576
<b>Sijoitukset</b>					
Osuudet saman konsernin yrityksiltä	10.			409 121	375 702
Osuudet osakkuusyrityksissä	10.	94 094	96 434	95 738	97 670
Omat osakkeet		3 642	1 037	3 642	1 037
Muut sijoitukset		25 147	27 070	130 912	164 936
Sijoitukset yhteensä		122 883	124 541	639 412	639 345
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>735 095</b>	<b>741 989</b>	<b>655 796</b>	<b>656 455</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>					
Lyhytaikaiset saamiset	11.	4 004	5 992	7 071	5 735
Rahat ja pankkisaamiset		4 285	12 221	2 301	10 113
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>8 289</b>	<b>18 213</b>	<b>9 372</b>	<b>15 848</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>743 384</b>	<b>760 202</b>	<b>665 168</b>	<b>672 303</b>
<b>Vastattavaa</b>					
<b>Oma pääoma</b>					
	12.				
Osakepääoma		142 324	142 324	142 324	142 324
Ylikurssirahasto		28 253	28 247	28 253	28 247
Omien osakkeiden rahasto		3 642	1 037	3 642	1 037
Muut rahastot		6 551	6 551	6 551	6 551
Edellisten tilikausien voitto		1 364	1 237	4 007	2 157
Tilikauden voitto		11 288	10 689	10 361	12 396
Pääomalaina	13.	68 452	68 452	68 452	68 452
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>261 874</b>	<b>258 537</b>	<b>263 591</b>	<b>261 165</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>		<b>91 026</b>	<b>92 640</b>		
<b>Vieras pääoma</b>					
	14.				
Pitkäaikainen vieras pääoma		350 492	381 083	356 572	380 801
Lyhytaikainen vieras pääoma		39 992	27 942	45 005	30 337
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>390 484</b>	<b>409 025</b>	<b>401 577</b>	<b>411 138</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>743 384</b>	<b>760 202</b>	<b>665 168</b>	<b>672 303</b>

## Rahoituslaskelma

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	15 819	15 972	14 603	17 259
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	8 522	6 658	1 016	620
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	701	839	0	0
Rahoitustuotot- ja kulut	26 460	15 096	31 400	17 366
Muut oikaisut	-3 139	-690	-2 702	-656
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	48 362	37 875	44 317	34 589
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	1 700	-1 941	1 118	-2 910
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(-)/vähennys(+)	-390	-8 592	10 044	-1 507
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	49 672	27 341	55 480	30 172
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-27 082	-14 689	-36 103	-17 877
Saadut osingot liiketoiminnasta	1	0	0	2
Saadut korot liiketoiminnasta	692	2 001	394	330
Maksetut välittömät verot	-7 299	-4 642	-6 970	-4 425
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	15 983	10 011	12 802	8 202
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	141	0	0	0
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A)</b>	<b>16 125</b>	<b>10 011</b>	<b>12 802</b>	<b>8 202</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-62	-41 890	-351	-1 786
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	87	715	65	715
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 075	-17 212	-9 415	-270 156
Luovutustuotot muista sijoituksista	10 171	4 953	11 233	5 793
Myönnetyt lainat	0	-104	0	-55 764
Lainasaamisten takaisinmaksut	172	11	2 141	2 524
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-5 851	-265 311		
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1 412	2 168		
Saadut korot investoinneista	28	20	2 686	2 022
Saadut osingot investoinneista	0	0	0	0
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)</b>	<b>2 882</b>	<b>-316 649</b>	<b>6 360</b>	<b>-316 652</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti	0	42 552	0	42 552
Omien osakkeiden hankkiminen	-3 679	-1 037	-3 679	-1 037
Omien osakkeiden myynti	47	0	47	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	4 269	8 329	4 205	8 329
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-49	0	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	214	285 327	183	285 327
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-20 886	-16 790	-20 822	-16 415
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-6 907	-4 833	-6 907	-4 833
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)</b>	<b>-26 943</b>	<b>313 498</b>	<b>-26 974</b>	<b>313 922</b>
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys(+)/vähennys(-)	-7 937	6 860	-7 812	5 472
Rahavarat tilikauden alussa	12 221	5 361	10 113	4 641
Rahavarat tilikauden lopussa	4 285	12 221	2 301	10 113

## 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 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintamenuon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävistä sopimusvuokrasta johtuvaa yliarvoa, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskaudena, 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 kestoaikana. Koneet ja kalusto poistetaan 4–30 vuodessa. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden peruseräparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

### Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenuomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintamenu on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankintamenuot on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintamenu poistetaan 1,5 prosentin vuotuisin tasapoistoin.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

### Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt on yhdistetty pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenuosta on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintamenu poistetaan 1,5 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksilla.

### Omat osakkeet

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

### Pääomalaina

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

### Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Yhtiöllä ei ole jakso-  
tuseroista syntyneitä laskennallisia verovelkoja tai -saamisia.

## Tuloslaskelman liitetiedot

## 1. Liikevaihto

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä				
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konserniyhtiöiltä				
veloitettuja isännöinti- ja hallintapalveluja				
			15	7
Vuokrat ja vastikkeet	73 013	54 873	62 623	49 707
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	<u>2 998</u>	<u>690</u>	<u>2 702</u>	<u>656</u>
Liikevaihto yhteensä	76 012	55 562	65 325	50 363

## 2. Muut tuotot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Liiketoiminnan muut tuotot				
	141			
Kiinteistö -ja arvolisäverojen palautuksia				

## 3. Materiaalit ja palvelut

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	14 386	9 486	1 263	2 204
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	<u>807</u>	<u>938</u>	<u>808</u>	<u>938</u>
Materiaalit ja palvelut yhteensä	15 194	10 423	2 070	3 141

## 4. Henkilöstötiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Henkilöstön määrä tilikauden aikana				
	22	12	11	7
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 405	888	957	437
Eläkekulut	211	63	146	63
Muut henkilöstökulut	<u>135</u>	<u>32</u>	<u>91</u>	<u>32</u>
Henkilöstökulut yhteensä	1 751	982	1 193	531
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita:				
Toimitusjohtajien palkat ja palkkiot	279	109	135	109
Hallituksen palkat ja palkkiot	<u>103</u>	<u>65</u>	<u>98</u>	<u>65</u>
Yhteensä	381	174	233	174

## 5. Suunnitelman mukaiset poistot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Aineettomista hyödykkeistä				
	384	372	371	332

Rakennukset ja rakennelmat	7 578	5 733	616	258
Koneet ja kalusto	<u>560</u>	<u>544</u>	<u>29</u>	<u>29</u>
Suunnitelman mukaiset poistot yht.	8 522	6 649	1 016	620

## 6. Vuokrat ja vastikkeet

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille				
maksettuja vuokravastikkeita				
			8 485	5 820

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				
			66	57
Muilta				
	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Osinkotuotot yhteensä	1	0	66	57

## Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista

Saman konsernin yrityksiltä				
			5 643	2 568
Omistusyhteisyryksiltä				
	10	12	10	12
Muilta				
	<u>18</u>	<u>8</u>	<u>18</u>	<u>7</u>
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yht.				
	28	20	5 671	2 587

## Muut korko- ja rahoitustuotot

Muilta				
	<u>565</u>	<u>2 755</u>	<u>424</u>	<u>335</u>
Muut korko- ja rahoitustuotot yht.				
	565	2 755	424	335

## Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista

ja muut korko- ja rahoitustuotot yht.				
	594	2 775	6 161	2 979

## Korkokulut ja muut rahoituskulut

Saman konsernin yrityksille				
			10 542	4 015
Muille				
	<u>27 054</u>	<u>17 871</u>	<u>27 019</u>	<u>16 330</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut yht.				
	27 054	17 871	37 561	20 345
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä				
	-26 460	-15 096	-31 400	-17 366

## 8. Välittömät verot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Tilikauden verot				
	4 520	5 336	4 242	4 863
Veroina käytetty tulosta vastaavia veroja				



## Taseen liitetiedot

### 9. Käyttöomaisuus

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä vuonna 1992 tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno	35	147	32	25
Lisäykset 1.1.–31.12.	15	11	15	7
Siirto erien välillä	0	-122	0	0
Hankintameno 31.12.	51	35	47	32
Kertyneet poistot 1.1.–31.12.	16	10	16	10
Tilikauden poisto 1.1.–31.12.	9	6	8	6
Kertyneet poistot 31.12.	24	16	24	16
Kirjanpitoarvo 31.12.	27	20	23	16
<b>Liittymismaksut</b>				
Hankintameno 1.1.	2 531	468	3	3
Lisäykset 1.1.–31.12.	107	1 943	0	0
Vähennys 1.1.–31.12.	-3	-7	0	0
Siirto erien välillä	-145	127	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 490	2 531	3	3
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	2 860	1 094	1 996	457
Lisäykset 1.1.–31.12.	247	1 770	244	1 539
Vähennykset 1.1.–31.12.	0	0	0	0
Siirto erien välillä	198	0	0	0
Hankintameno 31.12.	3 305	2 860	2 241	1 996
Kertyneet poistot 1.1.–31.12.	482	168	482	155
Tilikauden poisto 1.1.–31.12.	363	327	363	327
Vähennysten kertyneet poistot 1.1.–31.12.	0	-13	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	845	483	845	482
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 459	2 378	1 396	1 514
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>				
	4 976	4 929	1 422	1 534

### Aineelliset hyödykkeet

<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	116 752	44 652	69	2 676
Lisäykset 1.1.–31.12.	1 983	72 963	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	-1 302	-552	0	-2 370
Siirto erien välillä	-172	-311	0	-237
Hankintameno 31.12.	117 260	116 752	69	69
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	491 881	185 237	19 364	31 047
Lisäykset 1.1.–31.12.	4 023	308 022	0	205
Vähennykset 1.1.–31.12.	-2 363	-1 531	0	-12 125
Siirto erien välillä	-14	153	0	237
Hankintameno 31.12.	493 527	491 881	19 364	19 364
Kertyneet poistot 1.1.–31.12.	11 949	5 861	3 955	3 700
Tilikauden poisto 1.1.–31.12.	7 583	6 105	616	258
Vähennysten kertyneet poistot	-5	-17	0	-4
Kertyneet poistot 31.12.	19 526	11 949	4 571	3 955
Kertyneet arvonalennukset 1.1.–31.12.	-757	-757	0	0
Tilikauden arvonalennus 1.1.–31.12.	0	0	0	0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-757	-757	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	473 244	479 176	14 793	15 410
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	17 029	923	263	229
Lisäykset 1.1.–31.12.	179	16 068	61	34
Vähennykset 1.1.–31.12.	-72	-46	-60	0
Siirto erien välillä	14	84	0	0
Hankintameno 31.12.	17 149	17 029	264	263
Kertyneet poistot 1.1.–31.12.	722	178	174	145
Tilikauden poisto 1.1.–31.12.	560	544	29	29
Vähennysten kertyneet poistot	-26	0	-26	0
Kertyneet poistot 31.12.	1 255	722	177	174
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 894	16 307	86	88
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet				
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	282	274	9	9
Lisäykset 1.1.–31.12.	0	8	0	0
Vähennykset 1.1.–31.12.	-2	-1	0	0



Hollolan Keskuspuoti Koy	Hollola	100,00
Härmälän Markkinatalo Oy	Tampere	100,00
Iisalmen Kauppakatu 17 Koy	Iisalmi	100,00
Jyväskylän Kauppakatu Koy	Jyväskylä	100,00
Kaarinan Keskusta Koy	Kaarina	100,00
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaa	100,00
Kangasniemen Liiketalo Oy	Kangasniemi	100,00
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Karjaa	100,00
Keijutie 15 Koy	Lahti	100,00
Kiinteistö-Kompas Oy	Helsinki	100,00
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Kotka	100,00
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kuusankoski	100,00
Kuvernöörintie 8 Koy	Helsinki	100,00
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Lahti	100,00
Latokasken Ostoskeskus Koy	Espoo	100,00
Lippulaiva Koy	Espoo	100,00
Loviisan Ulrika Koy	Loviisa	100,00
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Vantaa	100,00
Martinlaaksontie 36 Koy	Vantaa	100,00
Minkkikuja 4 Koy	Vantaa	100,00
Naantalin Tullikatu Koy	Naantali	100,00
Nokian Välikatu 17 Koy	Nokia	100,00
Oulun Galleria Koy	Oulu	100,00
Pietarsaaren Liiketalo Koy	Pietarsaari	100,00
Porin Asema-aukio Koy	Pori	100,00
Porin Isolinna Koy	Pori	100,00
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Pori	100,00
Porin Itäpuisto 2-4 Koy	Pori	100,00
Porin Markkinatalo Oy	Pori	100,00
Porin Satakunnankatu 23 Koy	Pori	100,00
Rovaniemen Sampotalo Koy	Rovaniemi	100,00
Runeberginkatu 33 Koy	Porvoo	100,00
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy	Savonlinna	100,00
Seinäjoen Varastotie 9 Koy	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Teollisuustie 10 Koy	Seinäjoki	100,00
Sinikalliontie 1 Koy	Espoo	100,00
Säkylän Liiketalo Oy	Säkylä	100,00
Talvikkitie 7-9 Koy	Helsinki	100,00
Ulappatori Koy	Espoo	100,00
Ultima Oy	Helsinki	100,00
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	Valkekoski	100,00
Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Vantaa	100,00
Varkauden K-Kauppakeskus Oy	Varkaus	100,00
Wavulinantie 1 Koy	Helsinki	100,00

Veniamo-Invest Oy	Helsinki	100,00
Vaakalintu Koy	Riihimäki	95,80
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Lahti	91,30
Linjurin Kauppakeskus Koy	Salo	88,50
Mäntyyvuoksi Koy	Imatra	86,80
Taivalalaisen Liiketalo Oy	Suomussalmi	84,50
Lappeenrannan Brahenkatu Koy	Lappeenranta	84,40
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Vantaa	83,90
Ilomäen Liiketalo Oy	Riihimäki	82,80
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	Oulu	81,60
K-Piste Koy	Luumäki	80,60
Pälkäneen Liikekeskus Koy	Pälkäne	79,90
Ylihärmän Liiketalo Oy	Ylihärkä	77,60
Orimattilan Markkinatalo Oy	Orimattila	77,30
Lappeen Liikekeskus Koy	Lappeenranta	74,20
Myymanni Koy	Vantaa	74,01
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Kuusamo	69,70
Tornion Kauppakatu Koy	Tornio	68,10
Myymäen Kauppakeskus Koy	Vantaa	67,80
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Haukipudas	67,70
Espoonatori Koy	Espoo	66,70
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Kirkkonummi	66,70
Välivainion Ostoskeskus Koy	Oulu	66,00
Halkokarin Ostoskeskus Koy	Kokkola	63,20
Eerolan Liikekeskus Oy	Valkekoski	62,90
Vantaan Säästötalo Koy	Vantaa	61,24
Kauppapiha Koy	Iisalmi	61,15
Kivensilmänkuja 1 Koy	Helsinki	60,00
Ulappapaikoitus Oy	Espoo	59,80
Otakaari Koy	Espoo	57,70
Saariportti Koy	Kuopio	57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Orimattila	56,90
Sahalahden Liikekeskus Koy	Sahalahti	56,10
Lahden Trio Koy	Lahti	55,56
Väinöläntammi Koy	Pori	55,00
Rajamäen Liikeristeyks Koy	Rajamäki	50,70
Jyrängön Palvelukeskus Oy	Heinola	50,50
Hollolan Keskuskatu Koy	Hollola	50,30

**Konsernin Emoyhtiön**

Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka	omistus, %	omistus, %
Bulevardi 6 Oy	Helsinki	37,75	37,75
Eneby Koy	Lohja	48,70	48,70
Espoon Louhenkulma Koy	Espoo	48,93	48,93

## Taseen liitetiedot

Osakkuusyhtiöt	Kotipaikka	Konsernin Emoyhtiön	
		omistus, %	omistus, %
Espoon Pysäköintitalo Oy	Espoo	27,28	
Hakunilan Keskus Oy	Vantaa	29,50	29,50
Heikintori Oy	Espoo	43,10	43,10
Hervannan Liikekeskus Oy	Tampere	41,20	41,20
Hopeakartano As. Oy	Helsinki	22,20	22,20
Hyrylän Ostoskeskus Koy	Tuusula	20,70	20,70
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Kaarina	26,20	26,20
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoki	47,30	47,30
Keravan Liikekeskus Oy	Kerava	34,40	34,40
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkonummi	24,30	24,30
Koivukylän Liikekiinteistö Oy	Vantaa	50,00	50,00
Kommila Koy	Varkaus	43,40	43,40
Kontulan Asemakeskus Koy	Helsinki	33,50	33,50
Kuopion Viiskulma Koy	Kuopio	36,60	36,60
Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Lahti	33,90	33,90
Laajasalon Liikekeskus Oy	Helsinki	38,80	38,80
Laitisenkulma Koy	Mikkeli	24,10	24,10
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Helsinki	23,60	23,60
Lentävä Koy	Tampere	35,30	35,30
Länsi-Keskus Koy	Espoo	41,36	41,36
Martinmiilu Koy	Vantaa	20,80	20,80
Mastonkulma Koy	Ylöjärvi	29,40	29,40
Multian Palvelukeskus Oy	Multia	46,40	46,40
Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Vantaa	46,38	
Opiskelijankadun Liikekeskus Koy	Tampere	43,20	43,20
Otaniemen Liikekeskus Oy	Espoo	39,22	39,22
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkala	50,00	50,00
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Petäjävesi	49,02	49,02
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Helsinki	42,80	42,80
Pormestarinluodon Keskus Koy	Pori	20,10	20,10
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Kuopio	31,30	31,30
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Helsinki	43,92	43,92
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Vaasa	43,95	43,95
Salpausseläntie 11 Koy	Helsinki	31,30	31,30
Seurahuoneenranta Koy	Jämsä	24,44	24,44
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Järvenpää	25,95	25,95
Siltavoudintie As. Oy	Helsinki	20,08	20,08
Sollefteågatan 9 Koy	Uusikaarlepyy	34,77	34,77
Soukan Itäinentorni As. Oy	Espoo	27,30	27,30
Suvilahden Palvelukeskus Oy	Vaasa	41,66	41,66
Tampereen Koskenranta Koy	Tampere	49,33	49,33
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Espoo	29,20	29,20

Tuiran Palvelukeskus Koy	Oulu	40,00	40,00
Tulliherra As. Oy	Kuopio	23,20	23,20
Törnäväkulma As. Oy	Seinäjoki	30,10	30,10
Uudenmaankatu 2 Koy	Hyvinkää	23,80	23,80
Valtakatu 5-7 Koy	Valkeakoski	31,00	31,00
Varkauden Kauppakatu 40 Koy	Varkaus	46,10	46,10
Varkauden Torinkulma Oy	Varkaus	35,41	35,41
Vihdin Linjatalo Oy	Vihti	29,90	29,90
Vuosaaren Ostoskeskus Oy	Helsinki	25,20	25,20

## 11. Lyhytaikaiset saamiset

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Myyntisaamiset	550	1 398	488	1 253
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Muut saamiset			3 918	923
Siirtosaamiset			45	656
Yhteensä			3 963	1 578

## Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Muut saamiset	2	0	2	0
Siirtosaamiset	0	0	0	0
Yhteensä	2	0	2	0

Muut saamiset	1 677	1 672	1 128	244
Siirtosaamiset	1 775	2 921	1 491	2 659

Lyhytaikaiset saamiset	4 004	5 992	7 071	5 735
------------------------	-------	-------	-------	-------

## Merkittävät siirtosaamiset

Korko-capin preemio	1 445	2 008	1 445	2 008
---------------------	-------	-------	-------	-------

## 12. Oma pääoma

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Osakepääoma 1.1.	142 324	110 510	142 324	110 510
Uusmerkintä 29.6.1999		31 814		31 814
Osakepääoma 31.12.	142 324	142 324	142 324	142 324
Ylikurssirahasto 1.1.	28 247	17 509	28 247	17 509
Emissiovoitto	0	10 737	0	10 737
Omien osakkeiden myyntivoitto	6		6	
Ylikurssirahasto 31.12.	28 253	28 247	28 253	28 247

Vararahasto 1.1.	0	83		
Vähennys	0	-83		
Vararahasto 31.12.	0	0		
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	0	3 014		
Vähennys	0	-3 014		
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	0	0		
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	1 037	0	1 037	0
Lisäys	3 639	1 037	3 679	1 037
Vähennys	-1 034	0	-1 075	0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	3 642	1 037	3 642	1 037
Muut rahastot 1.1.	6 551	6 432	6 551	6 551
Lisäys	0	120		
Muut rahastot 31.12.	6 551	6 551	6 551	6 551
<b>Voitto/tappio edellisiltä</b>				
tilikausilta 1.1.	11 925	7 091	14 553	8 028
Osingonjako	-6 907	-4 835	-6 907	-4 835
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-3 639	-1 037	-3 639	-1 037
Lunastamattomat osingot	0	1	0	1
Konsernirakenteen muutos	-16	15		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 364	1 237	4 007	2 157
Tilikauden voitto 31.12.	11 288	10 689	10 361	12 396
Pääomalaina 31.12.	68 452	68 452	68 452	68 452
Oma pääoma yhteensä 31.12.	261 874	258 537	263 591	261 165

### 13. Pääomalaina

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 68 452 486 euroa.

Pääasialliset ehdot

1) Lainaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.

2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.6. 2009 mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.

3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 7,38 % 30.6.2009 saakka. Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 30.6. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 30.6.2009, on

korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euriborkoron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Laina-aika päättyy 30.6.2009. Kertynyt korko 31.12.2000 on kirjattu tilinpäätökseen kuluksi.

### 14. Vieras pääoma

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Kiinteäkorkoiset lainat	13 859	15 541	13 859	15 541
Sovittu kiinteäkorkoisiksi				
koronvaihtosopimuksilla	198 412	198 412	198 412	198 412
Suojattu korkokatolla	132 512	132 512	132 512	132 512
Markkinaehtoisia euribor-				
korkoihin sidottuja lainoja	<u>5 687</u>	<u>34 336</u>	<u>5 280</u>	<u>34 336</u>
	350 469	380 801	350 063	380 801
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	350 469	381 055	350 063	380 801
Lainat saman konsernin yrityksiltä			6 509	0
Lainat muilta	22	27		
Pitkäaikaiset velat yhteensä	350 492	381 083	356 572	380 801
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	284 855	289 058	284 806	289 058
Pääomalaina	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>	<u>68 452</u>
	353 307	357 510	353 259	357 510
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	30 950	16 740	30 859	16 738
Saadut ennakot	324	196	201	130
Ostovelat	<u>704</u>	<u>1 778</u>	<u>419</u>	<u>1 411</u>
	31 979	18 714	31 479	18 278
<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>				
Muut velat			6 798	4 708
Siirtovelat			<u>96</u>	<u>173</u>
			6 894	4 882
<b>Velat omistusyhteisy yrityksille</b>				
Muut velat	0	6	0	6
Siirtovelat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	6	0	6
Muut velat	2 644	840	2 089	822

## Taseen liitetiedot

Siirtovelat	5 369	8 382	4 542	6 348
	8 013	9 222	6 631	7 171
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	39 992	27 942	45 005	30 337
Vieras pääoma yhteensä	390 484	409 025	401 577	411 138

Merkittävät siirtovelat				
Lainojen korot	4 088	4 116	4 057	3 403
Verovelka	176	2 688	0	2 411
	4 264	6 804	4 057	5 814

## 15. Vastuositoumukset

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999

## Vastuositoumukset yhtiön veloista

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	639	367	0	0
--	-----	-----	---	---

## Vastuositoumukset emoyhtiön veloista

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	501 077	492 133	501 077	492 133
Muut annetut vakuudet	38 514	40 128	38 514	40 128
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	15 147	15 147	15 147	15 147
Leasingvastuut	686	84	638	58

Alv-vastuut	1 205		451	
-------------	-------	--	-----	--

## Johdannaissopimuksista johtuva vastuu

Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)				
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	50 000	50 000	50 000

## Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)

kohde-etuuden nimellisarvo	66 000	66 000	66 000	66 000
----------------------------	--------	--------	--------	--------

## Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)

kohde-etuuden nimellisarvo	82 412	82 412	82 412	82 412
----------------------------	--------	--------	--------	--------

## Koronvaihtosopimukset yhteensä

	198 412	198 412	198 412	198 412
--	---------	---------	---------	---------

## Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)

kohde-etuuden nimellisarvo	132 512	132 512	132 512	132 512
----------------------------	---------	---------	---------	---------

Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta. Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

## 16. Annetut vakuudet

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita

Rahalaitoslainat	381 339	397 727	380 922	397 539
------------------	---------	---------	---------	---------

## 17. Muut sitoumukset

## Omavaraisuussitoumus

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuustee 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 42,7 % 31.12.2000.

## 18. Hallussa olevat omat osakkeet

## 1 000 euroa

## Omat osakkeet 25.11.1999–31.12.1999

Lukumäärä 1 000 kpl	898
Yhteenlaskettu nimellisarvo	1 208
Osuus osakepääomasta, %	0,8
Osuus äänimäärästä, %	0,8
Suoritettu vastike	1 037

## Hankittu 1.1.2000–17.12.2000

Lukumäärä 1 000 kpl	3 011
Yhteenlaskettu nimellisarvo	4 051
Osuus osakepääomasta, %	2,8
Osuus äänimäärästä, %	2,8
Suoritettu vastike	3 679

## Luovutettu 12.2000

Lukumäärä 1 000 kpl	35
Yhteenlaskettu nimellisarvo	47
Osuus osakepääomasta, %	0,03
Osuus äänimäärästä, %	0,03
Saatu vastike	47

## Omat osakkeet 25.11.1999–31.12.2000

Lukumäärä 1000 kpl	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212
Osuus osakepääomasta,%	3,7
Osuus äänimäärästä,%	3,7
Suoritettu vastike	4 676

## Tunnusluvut

1 000 euroa	2000	1999	1998	1997	1996
<b>Tuloslaskelmatiedot</b>					
Liikevaihto	76 012	55 562	25 680	6 291	6 108
Muut tuotot	141				
Suunnitelman mukaiset poistot	8 522	6 649	3 619	1 828	1 810
Liikevoitto	42 279	31 068	14 183	2 869	3 190
Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja	15 819	15 972	8 722	850	589
Tulos ennen varauksia ja veroja	15 819	15 972	8 722	850	589
Tilikauden tulos	11 288	10 689	7 091	829	586
<b>Tasetiedot</b>					
Pysyvät vastaavat	735 095	741 989	348 646	85 732	83 936
- josta omat osakkeet	3 642	1 037			
Vaihtuvat vastaavat	8 289	18 213	7 839	851	1 241
Oma pääoma ja omat osakkeet	193 422	190 085	144 640	47 024	46 195
Pääomalaina	68 452	68 452			
Vähemmistöosuus	91 026	92 640	10 673	0	0
Vieras pääoma	390 484	409 025	201 172	39 559	38 982
Taseen loppusumma	743 384	760 202	356 485	86 583	85 177
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>					
Oman pääoman tuotto, % (ROE) 1), 2)	4,0	4,9	5,6	1,8	1,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI) 1)	5,8	6,2	6,2	3,4	3,7
Omavaraisuusaste, % 1)	38,0	37,2	43,6	54,3	54,2
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina lasketaan osaksi omaa pääomaa, %	47,2	46,2	43,6		
Omavaraisuus pankille, %	42,7				
Current ratio 1)	0,2	0,7	0,1	0,1	0,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	9 739	327 588	304 348	3 020	139
%-osuus liikevaihdosta	12,8	589,6	1 185,1	48,0	2,3
Henkilöstö keskimäärin	22	12	5	4	3

1) Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 42

2) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Osakepääoma

Kiinteistöjoitus Oyj Cityconin 142 324 468,82 euron pääoma jakautuu 105 777 858 kappaleeseen 1,35 euron nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Yhtiön osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä. Yhtiöjärjestyksen mukainen enimmäispääoma on 202 363 713,11 euroa.

### Osakepääoman kehitys

Perustamisvaiheessa 29.1.1988 osakepääoma oli 8 409 396,40 euroa ja 2 500 000 osaketta, sen jälkeen se on kehittynyt seuraavasti:

Maksupäivä	Merkitsijä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Emissio-kurssi euroa/osake	Osakkeita yhteensä	Osakepääoma, euroa
23.6.1988	Helsingin Myyntitalo	750 000	3,36	3 250 000	10 932 215,21
30.7.1988	Oy Terrasilvana Ab	750 000	3,36	4 000 000	13 455 034,11
19.8.1988	Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo	250 000	3,36	4 250 000	14 295 973,74
19.8.1988	PSP:n eläkesäätiö	250 000	3,36	4 500 000	15 136 913,38
19.8.1988	Kupari&Uusitalo Invest Oy	500 000	3,36	5 000 000	16 818 792,64
7.10.1988	Yleisö	2 000 000	3,70	7 000 000	23 546 309,70
7.12.1988	Team-Keskus Oy	800 000	3,87	7 800 000	26 237 316,52
17.04.1989	Uusmerkintä (4:1)	1 950 000	3,70	99 750 000	32 796 645,65
11.11.1992	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä alennus, merkitty kaupparekisteriin 23.12.1992		1,68	9 750 000	16 398 322,82
11.11.1992	Kansallis-Osake-Pankki, Tukkukauppojen Oy ja Ferenda Oy	23 330 000	1,68	30 080 000	50 590 928,27
10.3.1998	Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman alennus ja uusmerkintä Merita Kiinteistöt Oy, Center-Yhtiöt Oy, Kesko Oyj ja Henkivakuutusosakeyhtiö Nova. Merkitty kaupparekisteriin 11. 3.1998	52 053 000	1,68	82 133 000	110 516 286,47
30.6.1999	Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä osakepääoman korotus uusmerkinnällä Merita Kiinteistöt Oy, Kesko Oyj, Hämeenkyän Kauppa Oy, Vakuutusyhtiö Sampo Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo ja Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola. Merkitty kaupparekisteriin 2.7.1999	23 644 858	1,79	105 777 858	142 324 468,82



## Osakkeenomistus

Omistus perustuu Suomen Arvopaperikeskuksen pitämään omistajaluetteloon. Vuoden 2000 lopussa oli arvo-osuuksiksi vaihdettu 105 768 523 osaketta, eli 99,9 prosenttia osakekannasta (vaihtamatta 9 335 osaketta). Omistajaluettelon mukaan Cityconilla oli vuoden 2000 lopussa omistajia 830.

Yhtiön hallitus omisti vuoden lopussa yhteensä yhtiön osakkeita 26 382 kpl. Toimitusjohtajan omistuksessa ei yhtiön osakkeita ollut.

Suurimmat osakkeenomistajat 29.12.2000	Osake- ja äänimäärä	% - osuus
1. Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,57
2. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,93
3. Center-Yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
4. Kesko Oyj	4 535 760	4,29
5. Kiinteistösijoitus Oyj Citycon	3 874 000	3,66
6. Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
7. Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 284 100	2,16
8. Norvestia Oyj	2 194 000	2,07
9. Etra Invest Oy	2 188 500	2,07
10. Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
11. Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
12. Lel Työeläkekassa	750 000	0,71
13. Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys	750 000	0,71
14. Suomen Punainen Risti	725 000	0,68
15. Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi	530 000	0,50
16. Fortel Invest Oy	414 000	0,39
17. Oy Olympia Yhtiöt Ab	400 000	0,38
18. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	360 000	0,34
19. Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	353 000	0,33
20. Livförsäkringsaktiebolaget Verdandi	275 000	0,26
Yhteensä	95 608 816	90,36
Muut yhteensä	1 061 866	9,64
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

Hallintarekisteröityjen osake- ja äänimäärä yhteensä 4 862 748 kpl, prosenttiosuus 4,6 %

Omistajat omistajatyypeittäin 29.12.2000	Omistajia	Osake- ja äänimäärä	% - osuus
Julkiset yritykset	1	947 700	0,89
Yksityiset yritykset	103	76 612 544	72,43
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9	22 236 037	21,02
Julkisyhteisöt	3	1 290 000	1,22
Voittoa tavoittelemattomat	9	2 142 500	2,03
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	702	2 494 742	2,36
Ulkomaat	3	45 000	0,04
Yhteistilillä		9 335	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä	830	105 777 858	100,00

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Lkm	%	Äänimäärä	%
1-1 000	455	54,56	193 563	0,18	193 563	0,18
1 001-5 000	216	25,90	599 696	0,57	599 696	0,57
5 001-10 000	60	7,19	471 774	0,45	471 774	0,45
10 001-50 000	57	6,83	1 321 808	1,25	1 321 808	1,25
50 001-100 000	16	1,92	1 180 000	1,12	1 180 000	1,12
100 001-	30	3,60	102 001 682	96,43	102 001 682	96,43
Kaikki yhteensä	834	100	105 768 523	99,99	105 768 523	99,99
Odotusluettelolla			0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			9 335	0,01	9 335	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			105 777 858	100,00	105 777 858	100,00

### Osake

Vuoden 2000 aikana vaihdettiin Cityconin osakkeita 15 602 561 kpl 17,3 milj euron arvosta. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi oli 1,11 euroa. Vuoden alin kurssi oli 0,92 euroa ja ylin 1,35 euroa. Osakkeen päätöskurssi 29.2.2000 oli 0,94 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 95 789 626,52 euroa.

### Omien osakkeiden osto

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 31.12.2000 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

	Vaihto, euroa	Vaihto, kpl	Keskimurssi, euroa	Alin euroa	Ylin euroa
Tammikuu	1 816 312,98	1 445 707,00	1,26	1,15	1,35
Helmikuu	1 556 346,63	1 236 621,00	1,26	1,20	1,34
Maaliskuu	2 200 883,65	1 876 385,00	1,17	1,10	1,25
Huhtikuu	343 430,25	294 222,00	1,17	1,07	1,22
Toukokuu	2 656 046,95	2 308 391,00	1,15	1,10	1,18
Kesäkuu	107 781,15	96 369,00	1,12	1,08	1,15
Heinäkuu	413 717,40	392 800,00	1,05	1,00	1,09
Elokuu	1 137 764,60	1 058 652,00	1,07	1,05	1,10
Syyskuu	3 400 824,94	3 199 263,00	1,06	1,03	1,10
Lokakuu	2 261 139,88	2 303 166,00	0,98	0,95	1,06
Marraskuu	551 180,30	555 474,00	0,99	0,95	1,00
Joulukuu	825 734,04	835 511,00	0,99	0,92	1,05

Vuosi	Vaihto, euroa	Vaihto, kpl	Keskimurssi, euro	Alin euroa	Ylin euroa
1997	911 246,41	458 353,00	1,99	1,35	2,39
1998	55 563 802,50	30 878 903,00	1,80	1,09	2,32
1999	67 070 794,16	59 901 949,00	1,12	0,90	1,38
2000	17 271 162,77	15 602 561,00	1,11	0,92	1,35

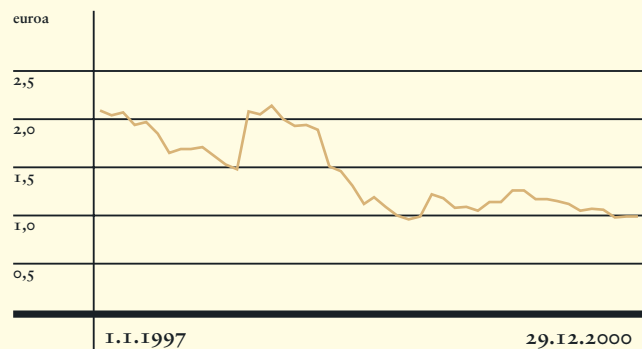
euroa		2000	1999	1998	1997	1996
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake	1), 2)	0,11	0,11	0,10	0,03	0,02
Oma pääoma/osake	1), 2)	1,86	1,80	1,76	1,56	1,54
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	1), 2)	9	10	13	54	77
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat</b>						
Alin kurssi		0,92	0,90	1,09	1,35	0,84
Ylin kurssi		1,35	1,38	2,32	2,39	1,50
Keskikurssi	1)	1,11	1,12	1,80	2,04	1,25
Osakekannan markkina-arvo	1)	95 790	122 710	103 603	40 473	45 026
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>						
Vaihdettuja osakkeita, 1 000 kpl		106 842	59 902	30 879	458	14 592
%-osuus osakkeista		104,8	57,1	37,6	1,5	48,5
<b>Osakeantioikaistu keskimääräinen</b>						
osakemäärä, 1 000 kpl		102 073	94 016	72 293	30 080	30 080
<b>Osakkeiden osakeantioikaistu</b>						
lukumäärä tilinpäätös hetkellä, 1 000 kpl		101 904	104 880	82 133	30 080	30 080
<b>Omien osakkeiden rahasto</b>						
Omia osakkeita, 1 000 kpl		3 642	1 037			
<b>Osakekohtainen osinko</b>						
Osinko tuloksesta prosentteina	1), 3)	73,0	59,5	60,2	0	0
Efektiivinen osinkotuotto	1), 3)	8,59	5,75	4,67	0	0

1) Tunnuslukujen laskentaperiaatteet sivulla 42

2) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä

3) Hallituksen esitys

## Osakkeen keskikurssi



## Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Oman pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{voitto- tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste prosentteina	$\frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Current ratio	$\frac{\text{rahoitusomaisuus + vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääoma}}$
Tulos/osake	$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$
Oma pääoma / osake	$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
P/E luku (Hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keski kurssi}}{\text{tulos/osake}}$
Keskikurssi	$\frac{\text{euromääräinen osakevaihto}}{\text{vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	osakkeiden lukumäärä 31.12. x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
Osinko tuloksesta prosentteina	$\frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{tulos/osake}} \times 100$
Efektiivinen osinkotuotto prosentteina	$\frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeisen kauppapäivän keski kurssi}} \times 100$

## Voitonjako ja tilintarkastuskertomus

	Konserni, euroa	Emoyhtiö, euroa
Muut rahastot	6 551 237,36	6 551 237,36
Voitto edellisiltä tilikausilta	1 363 354,38	4 006 966,98
Tilikauden voitto	11 288 516,94	10 361 065,86
Jakokelpoiset varat	19 203 099,67	20 919 270,19

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,08 euroa osakkeelta ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.2000 allekirjoitukset  
Helsingissä helmikuun 23. päivänä 2001

Pertti Voutilainen  
Stig-Erik Bergström  
Carl G. Nordman

Jouko Tuunainen  
Jorma Lehtonen  
Juha Olkinuora

Olli-Pekka Mikkola  
toimitusjohtaja

### Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2000–31.12.2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

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

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

Helsingissä helmikuun 26 päivänä 2001

Ari Ahti  
KHT

Jaakko Nyman  
KHT



# Corporate Governance

*Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin hallituksen jäsenet vasemmalta oikealle: Juha Olkinuora, Stig-Erik Bergström, Carl G. Nordman, Jouko Tuunainen, varapuheenjohtaja, Pertti Voutilainen, puheenjohtaja ja Jorma Lehtonen*

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittelemaa Keskuskauppa-kamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu oheiset Corporate Governance -ohjeet, jossa on määritelty hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät sekä vastualueet. Lisäksi yhtiön hallitus on sitoutunut muutenkin kehittämään yhtiön hallinnointia Cityconin osakkeenomistajien edun mukaisella tavalla, joka tuottaa lisäarvoa sijoitetulle pääomalle.

## Hallitus

### Tehtävät ja vastuut

Cityconin hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain ja muun soveltavan lainsäädännön perusteella. Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Hallituksen yleistehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus toimii aina yhtiön edun mukaisesti.

Täyttääkseen hallituksen toiminnalle asetetut vaatimukset yhtiön hallitus hyväksyy yhtiön strategian, toiminnalliset tavoitteet ja niitä

koskevan budjetin sekä riskienhallinnan periaatteet. Hallitus päättää budjetista ja välitilinpäätöksestä. Hallitus seuraa suunnitelmien täytäntöönpanoa ja yhtiön taloudellista kehitystä. Hallitus valvoo yhtiön hallinnoinnin ja taloudellisen raportoinnin tehokkuutta ja päättää tarpeellisista muutoksista.

Hallitus valvoo myös osakkeenomistajien tasavertaisuuden toteutumista ja yhtiön tiedottamisen avoimuusperiaatteita. Hallitus määrittelee yhtiön osinkopolitiikan. Lisäksi seuraavat päätökset kuuluvat hallitukselle:

- kaikki yli 10 miljoonan markan investoinnit ja myynnit
- toimitusjohtajan ja johtoryhmän nimitykset
- merkittävät toiminnalliset ratkaisut, kuten esimerkiksi toimenpiteet pääomamarkkinoilla ja kiinteistösalkun kehittämisessä. Kiinteistösalkkua kehitetään solmimalla yhtiön strategian mukaisia sopimuksia yksittäisistä, suurista kiinteistökohteista tai lukuisten, pienten kohteiden muodostamista kokonaisuuksista. Hallitus päättää kaikkien tällaisten hankkeiden esisopimuksista ja myöntää toimitusjohtajalle valtuudet allekirjoittaa lopulliset sopimukset sekä kauppa- ja kirjat.

### Valintamenettely

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.

### Kokoonpano

Vuonna 2000 hallitukseen kuului 6 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimi Pertti Voutilainen ja varapuheenjohtajana Jouko Tuunainen. Hallituksen jäsenet on esitelty tarkemmin sivulla 46.

### Hallituksen kokoukset

Cityconin hallitus kokoontuu kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai yhtiön toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi. Vuonna 2000 hallitus kokoontui yhteensä 13 kertaa. Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla.

Kokoontuessaan hallitus saa selvityksen yhtiön taloudellisesta kehityksestä, jolloin se voi päättää tarpeellisista toimenpiteistä toimitusjohtajan esityksen pohjalta. Hallituksen kokouksista pidetään päätöspöytäkirjaa.

### Palkat ja palkkiot

Cityconin yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot. Vuonna 2000 maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteissumma oli 97 631,54 euroa.

### Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

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

Toimitusjohtajaa avustaa yhtiön johtoryhmä. Cityconin johtoryhmän luonne on keskusteleva. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa ja sen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

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

### Riskien hallinta

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Erityistä huomiota kiinnitetään rahoitus- ja asiakasriskien hallintaan. Muita säännöllisesti tarkkailtavia riskialueita ovat muun muassa tietojärjestelmien toimivuus, ylläpito ja varmistus. Riskejä seurataan, jotta niihin voisi ajoissa ennaltaehkäisevästi reagoida ja niiden mahdollisia vaikutuksia hallita.

Rahoitusriskiensä hallitsemiseksi Citycon on päättänyt noudattaa rahoituspolitiikkaa, jonka tavoitteena on varmistaa kassavirran tasaisuus ja jatkuvuus. Sitä toteutetaan muun muassa sijoittamalla kassavarat mahdollisimman varmasti ja likvidisti, hallitsemalla korkoriskit erilaisia korkoinstrumentteja tasapainoisesti hyödyntäen sekä pitämällä saatavat ja velat hallitussa tasapainossa. Yhtiö ei ota valuutariskejä. Rahoituksesta ja siihen liittyvästä riskien hallinnasta kerrotaan tarkemmin sivuilla 20–21.

Asiakassuhteisiin liittyviä riskejä hallitaan asettamalla asiakkuuden ehdoksi kannattava liiketoiminta ja hyvät luottotiedot sekä seuraamalla tarkasti vuokralaisten maksukäyttäytymistä. Seuranta on pitkälle automatisoitu, jolla varmistetaan nopeus ja vältetään inhimilliset virheet.

### Valvontajärjestelmä

Ylin vastuu kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä kuuluu osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallitukselle.

Yhtiön lakisäteisestä tilintarkastuksesta vastaa yhtiökokouksen valitsemat tilintarkastajat. Tilintarkastajina ovat toimineet KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Cityconin hallituksen Audit Committee kokontuu vähintään kerran vuodessa tilintarkastajien kanssa.

Tilintarkastajat antavat Cityconin osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksensa yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Lisäksi tilintarkastajat raportoivat Cityconin toimitusjohtajalle vähintään neljä kertaa vuodessa.

## Osakeomistus

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten 31.12.2000 omistamien Kiinteistöjoitus Oyj Cityconin osakkeiden määrät ovat:

	Osakkeet, kpl
Hallituksen jäsenet	26 382
Toimitusjohtaja	-
Muut johtoryhmän jäsenet	-

## Sisäpiiriohje

Citycon pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin, Keskukskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamia sisäpiiriohjeita.

## Kannustinjärjestelmät

Citycon toteuttaa henkilöstölle suunnattua optio-oikeuksiin perustuvaa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää sekä vuotuista bonusjärjestelmää. Niitä ohjaa toimikunta, Compensation Committee, johon tilikauden aikana on kuulunut hallituksen puheenjohtaja Pertti Voutilainen, hallituksen jäsen Carl G. Nordman sekä yhtiön toimitusjohtaja Olli-Pekka Mikkola. Toimikunnan tehtäviin kuuluu valmistella yhtiön hallituksen päätettäväksi bonus- ja kannustinjärjestelmien perusteet.

## Optio-ohjelma

Marraskuussa 1999 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen antamaan optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle ja yhtiön tytäryhtiölle 5 500 000 kappaletta, jotka oikeuttivat merkittävään yhteensä 5 500 000 Cityconin osaketta. Optio-oikeudet annettiin maksutta ja ne oli merkittävä 31.8.2000 mennessä.

Hallitus päätti kokouksessaan 15.6.2000 jakaa optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle yhteensä 4 447 500 kappaletta ja 1 052 500 Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Tytäryhtiö voi luovuttaa niitä edelleen ehtojen kohdassa 1.3. määrätyille henkilöille Kiinteistöjoitus Oyj Cityconin hallituksen hyväksymällä tavalla. 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. Osakkeiden merkintä-aika alkoi 1.9.2000. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007. Muut tarkemat tiedot optio-oikeuksista on saatavissa yhtiön pääkonttorista.

## Bonusjärjestelmä

Optio-ohjelmien lisäksi yhtiössä toteutetaan henkilöstön vuotuista bonusjärjestelmää. Compensation Committee päättää toimitusjohtajan vuosibonuksesta. Toimitusjohtaja ei osallistu asian käsittelyyn. Keskeisiä bonukseen vaikuttavia tekijöitä ovat konsernin kokonaistuloksen ja vastuualueiden kehittymisen lisäksi vuokralaisten tyytyväisyys.

## Hallitus

*Pertti Voutilainen, 60*

puheenjohtaja vuodesta 1999

diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti

*Jouko Tuunainen, 55*

varapuheenjohtaja vuodesta 2000

kauppaneuvos, hallituksen jäsen

Kesko Oyj

*Stig-Erik Bergström, 59*

hallituksen jäsen vuodesta 2000

varatoimitusjohtaja, kauppatieteiden tohtori

Stockmann Oyj Abp

*Carl G. Nordman, 61*

hallituksen jäsen vuodesta 1999

teollisuusneuvos, insinööri

*Jorma Lehtonen, 43*

hallituksen jäsen vuodesta 1998

kiinteistöjohtaja, diplomi-insinööri

Sampo

*Juha Olkinuora, 48*

hallituksen jäsen vuodesta 1999

toimitusjohtaja, diplomi-insinööri

Merita Kiinteistöt Oy

## 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, 50.



## Kiinteistökohteet 31.1.2000

Kohteen kutsuma- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Salkku Kauppa- keskukset Marketit Myymälät Muut
<b>Pääkaupunkiseutu</b>								
Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	Espoo	1963	49 %	880	2	Myymälät
Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770	Espoo	1979	12 %	887	1	Myymälät
Espoonatori	Kamreerintie 3	02770	Espoo	1988	67 %	8 604	44	Kauppak.
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	Espoo	1985	56 %	379	1	Myymälät
Heikintori Oy	Heikintori	02100	Espoo	1968	43 %	3 665	12	Kauppak.
Karakallion Ostoskeskus Oy	Karakalliontie 10	02620	Espoo	1967	11 %	234	2	Muut
Latokasken Ostoskeskus	Kaskipiha 1	02340	Espoo	1983	100 %	809	7	Myymälät
Lippulaiva	Espoonlahdenkatu 4	02320	Espoo	1993	100 %	17 732	44	Kauppak.
Länsi-Keskus CM	Pihatörmä 1	02210	Espoo	1989	41 %	8 535	1	Marketit
Otakaari 11 Koy	Otakaari 11	02150	Espoo	1987	58 %	537	1	Muut
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150	Espoo	1969	39 %	336	1	Myymälät
Soukan Itäinentorni As. Oy	Soukantie 16	02360	Espoo	1972	27 %	1 547	1	Myymälät
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Tapiontori	02100	Espoo	1961	29 %	1 192	2	Myymälät
Ulappatori Oy	Ulappakatu 1	02320	Espoo	1991	100 %	5 320	37	Kauppak.
Vexi	Sinikalliontie 1	02630	Espoo	1964/92	100 %	15 956	19	Marketit
Alppilan-Aho As. Oy	Aleksis Kiven katu 48	00510	Helsinki	1962/95	3 %	576	2	Myymälät
Bulevardi 6 Oy	Bulevardi 6	00120	Helsinki	1928	38 %	1 478	7	Muut
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100	Helsinki	1958	9 %	1 380	4	Muut
Helsingin Uudenmaankatu 16-20 Koy	Uudenmaankatu 16-20	00120	Helsinki	1967/97	5 %	469	1	Myymälät
Helsingin Viljatie 6 As. Oy	Malmniraitti 11	00700	Helsinki	1962	10 %	315	1	Myymälät
Hopeakartano Asunto Oy	Malminkartanonaukio 4	00410	Helsinki	1982	22 %	859	3	Muut
Kannelmäen ostoskeskus Oy	Vanhaistentie 1	00420	Helsinki	1959	8 %	287	1	Myymälät
Kauppalantie 20 As. Oy	Kauppalantie 20	00320	Helsinki	1960	29 %	229	1	Myymälät
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	Helsinki	1988	60 %	885	1	Myymälät
Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390	Helsinki	1984	20 %	242	1	Muut
Kontulan Ostoskeskus Oy	Ostostie 4	00940	Helsinki	1967/87	9 %	741	1	Myymälät
Kontumarket	Keinulaudankuja 4	00940	Helsinki	1988	34 %	4 332	1	Marketit
Kuvernöörintie 8	Kuvernöörintie 8	00840	Helsinki	1982	100 %	359	3	Myymälät
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	Helsinki	1972/95	39 %	1 699	1	Myymälät
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	Helsinki	1970/95	24 %	1 464	1	Myymälät
Lauttasaarenhovi As. Oy	Lauttasaarentie 15	00200	Helsinki	1954/98	15 %	222	1	Muut
Malmintorin kiinteistöosakeyhtiö	Malmin Kauppatie 18	00700	Helsinki	1987	8 %	1 014	1	Myymälät
Munkkiniemen puistotie 17 As. Oy	Munkkiniemen puistotie 17	00330	Helsinki	1959	5 %	148	1	Myymälät
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920	Helsinki	1966	20 %	1 137	1	Myymälät
Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkantie 1	00710	Helsinki	1970	43 %	1 610	2	Myymälät
Pihlajamäen ostoskeskus Oy	Meripihkantie 3	00710	Helsinki	1963	13 %	249	2	Myymälät
Porthaninhovi As. Oy	Porthaninkatu 11	00530	Helsinki	1961	10 %	317	1	Myymälät
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720	Helsinki	1968	44 %	629	1	Myymälät
Runeberginkatu 30 As. Oy	Runeberginkatu 30	00100	Helsinki	1926	3 %	194	1	Myymälät
Salomonkatu 7-9 Koy	Annankatu 41 G	00100	Helsinki	1980	2 %	436	2	Myymälät

## Kiinteistökohteet 31.1.2000

Kohteen kutsuma- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Salkku Kauppa- keskukset Marketit Myymlät Muut
Salpausseläntie 11 Kiinteistö Oy	Salpausseläntie 11	00710	Helsinki	1973	31 %	592	1	Myymlät
Saturnus Koy	Kalevankatu 12	00100	Helsinki	1967	17 %	1 073	3	Myymlät
Siltakeskus Oy	Jousimiehentie 3	00740	Helsinki	1970	19 %	750	1	Muut
Siltavoudintie 3 As. Oy	Siltavoudintie 3	00640	Helsinki	1963	21 %	204	1	Myymlät
Töölönhoivi As. Oy	Runeberginkatu 57	00260	Helsinki	1935/94	8 %	139	1	Myymlät
Töölönkulma As. Oy	Töölönkatu 29	00260	Helsinki	1935/90	13 %	341	4	Myymlät
Wavulinentie 1 Koy	Wavulinentie 1	00210	Helsinki	1950/92	100 %	2 794	23	Muut
Viiskulma As. Oy	Laivurinkatu 43	00150	Helsinki	1927	3 %	196	1	Myymlät
Vuosaaren liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	00960	Helsinki	1965	11 %	369	3	Myymlät
Vuosaaren Ostoskeskus Oy	Vuosaarentie 8	00980	Helsinki	1967	25 %	967	1	Muut
Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700	Helsinki	1989	10 %	300	1	Myymlät
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	Vantaa	1986	100 %	1 881	1	Myymlät
Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Hakopolku 2	01360	Vantaa	1981	10 %	410	2	Muut
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	Vantaa	1986	19 %	772	4	Myymlät
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	Vantaa	1982	30 %	2 154	5	Myymlät
Isomyyri	Liesitori 1	01600	Vantaa	1987	68 %	10 000	10	Kauppak.
Kaivoskaupat Koy	Kaivosvoudintie	01610	Vantaa	1965	19 %	202	1	Myymlät
Koivukylän Liikekiinteistöt Oy	Rautkallionkatu 3	01360	Vantaa	1975	50 %	888	2	Muut
Korson SM	Minkkikuja 4	01450	Vantaa	1989	100 %	2 724	1	Myymlät
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	Vantaa	1976	100 %	3 803	29	Myymlät
Martinlaakson SM	Laajavuorenuja 2	01620	Vantaa	1976	100 %	1 926	1	Myymlät
Martinmiilu Koy	Laajaniityntie 3	01620	Vantaa	1988	21 %	1 309	2	Myymlät
Myyrinpuro As.Oy	Virtatie 9	01600	Vantaa	1972	4 %	275	3	Muut
Myyrmani	Iskoskuja 3	01600	Vantaa	1994	74 %	30 586	154	Kauppak.
Tikkuri	Asematie 4-10	01300	Vantaa	1984/91	84 %	10 801	52	Kauppak.
Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300	Vantaa	1989	100 %	11 200	1	Marketit
Tikkurilan Kauppatalo Oy	Peltolantie 2	01300	Vantaa	1969	2 %	141	0	Muut
Ultima	Äyritie 1	01510	Vantaa	Tontti	100 %			Muut
Vantaan Säästöalo Koy	Kielotie 20	01300	Vantaa	1983	61 %	3 866	35	Myymlät
<b>Pääkaupunkiseudun kehyskunnat (PKS 2)</b>								
Rajamäen Liikeristeys Kiinteistö Oy	Kiljavantie 1	05200	Hyvinkää	1976/92	51 %	674	0	Muut
Uudenmaankatu 2 Koy	Uudenmaankatu 2	05800	Hyvinkää	1960	24 %	970	10	Muut
Järvenpään Torinkulma As. Oy	Helsingintie 13	04400	Järvenpää	1983	10 %	250	2	Myymlät
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Sibeliuksenkatu 14	04400	Järvenpää	1983	26 %	892	2	Myymlät
Irjanpirtti As. Oy	Aleksis Kiventie 14	04200	Kerava	1988	13 %	208	1	Myymlät
Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	04200	Kerava	1968	34 %	1 113	3	Myymlät
Hannunhelmi	Purokummuntie 2	02400	Kirkkonummi	1988	100 %	868	1	Myymlät
Kirkkonummen Kirkkotalli Koy	Kirkkotallintie 2	02400	Kirkkonummi	1981	15 %	168	1	Myymlät
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkotallintie 4	02400	Kirkkonummi	1981	24 %	376	4	Myymlät
Kirkkonummen SM	Asematie 3	02400	Kirkkonummi	1991	67 %	5 000	1	Marketit
Hyrylän Ostoskeskus	Koskenmäentie 4	04300	Tuusula	1983	21 %	597	5	Myymlät

Kohteen kutsu- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Salkku Kauppa- keskukset Marketit Myymälät Muut
<b>Turku, Tampere, Lahti, Jyväskylä, Oulu ja Kuopio</b>								
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	90830	Haukipudas	1978	68 %	854	1	Myymälät
Hollolan keskuskatu Koy	Keskuskatu 4	15870	Hollola	1989	50 %	1 349	23	Myymälät
Hollolan Keskuspuoti Koy	Kauppakuja 4	15870	Hollola	1987	100 %	1 838	10	Myymälät
Syppis As. Oy	Rakentajantie 8	15870	Hollola	1981	6 %	121	1	Muut
Jyväskeskus	Kauppakatu 31	40100	Jyväskylä	1955/93	100 %	8 129	76	Kauppak.
Tawastinkulma Koy	Kauppakatu 33	40100	Jyväskylä	1970	5 %	510	1	Myymälät
Toritalo As. Oy	Kauppakatu 16	40100	Jyväskylä	1928	19 %	497	4	Myymälät
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puutarhakatu 3	20780	Kaarina	1988	26 %	325	2	Myymälät
Kaarinan Keskusta Koy	Oskarinkatu 5	20780	Kaarina	1979/82	100 %	9 360	12	Myymälät
Kuopion Kauppakatu 13 Asunto Oy	Kauppakatu 13	70100	Kuopio	1927	7 %	126	1	Muut
Kuopion Männistön Liiketalo Oy	Kalevankatu 31-33	70500	Kuopio	1984	11 %	163	1	Muut
Kuopion Neulasoppi As. Oy	Juontotie 6	70150	Kuopio	1986	10 %	276	3	Muut
Kuopion Viiskulma Kiinteistö Oy	Kasarminkatu 2	70110	Kuopio	1987	37 %	647	11	Muut
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	Kuopio	1971	31 %	1 412	1	Myymälät
Saariportti Kiinteistö Oy	Kullervonkatu 14	70500	Kuopio	1972	57 %	384	1	Muut
Tulliherra Asunto Oy	Tulliportinkatu 23-25	70100	Kuopio	1982	23 %	733	1	Myymälät
Keijutie 15 Koy	Keijutie 15	15700	Lahti	1975	100 %	7 116	1	Myymälät
Kärpäsen Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	15830	Lahti	1975	34 %	636	1	Myymälät
Lahden Paavolan CM	Kauppakatu 13	15140	Lahti	1971	12 %	8 577	1	Marketit
Lahden Seudun Maakuntatalo Oy	Hämeenkatu 9	15110	Lahti	1964	13 %	367	2	Myymälät
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	Lahti	1977/87	56 %	32 143	80	Kauppak.
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210	Lahti	1970	91 %	674	1	Myymälät
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340	Laukaa	1986	100 %	2 802	1	Myymälät
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	Naantali	1985	100 %	4 512	6	Myymälät
Välrikatu 17-Nokia	Välrikatu 17	37100	Nokia	1965/90	100 %	874	7	Myymälät
Orimattilan Markkinatalo	Erkontie 3	16300	Orimattila	1983	77 %	3 410	1	Myymälät
Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Erkontie 15	16300	Orimattila	1981	57 %	2 603	6	Muut
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	Kuovintie 7	90540	Oulu	1983	82 %	565	1	Myymälät
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	Oulu	1987	100 %	4 227	39	Kauppak.
Tuiran Palvelukeskus Kiinteistö Oy	Tiurantie 14	90500	Oulu	1982	40 %	813	1	Myymälät
Välivainion Ostoskeskus Koy	Siirtolantie 10	90530	Oulu	1966/84	66 %	520	1	Muut
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	Tampere	1979	41 %	2 749	3	Myymälät
Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	33900	Tampere	1977	100 %	1 820	1	Muut
Jankan Liikekeskus Koy	Ristinarkuntie 20	33700	Tampere	1989	18 %	201	1	Myymälät
Koskikeskus	Hatanpäänvaltatie 1	33100	Tampere	1988/95	46 %	8 114	4	Kauppak.
Lentävä Kiinteistö Oy	Männistökuja 2	33410	Tampere	1972/76	35 %	855	1	Muut
Nekalan Rakentajatalo	Viinikankatu 36	33800	Tampere	1987	20 %	490	2	Myymälät
Opiskelijankadun Liikekeskus Koy	Opiskelijankatu 1	33720	Tampere	1981	43 %	331	3	Muut
Kaivokolmio As. Oy	Hämeenkatu 5	20500	Turku	1973	14 %	579	1	Myymälät
Käsityöemestari As.Oy	Yliopistonk.30A	20100	Turku	1982	9 %	385	1	Myymälät

## Kiinteistökohteet 31.1.2000

Kohteen kutsuma- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vokralaisten lukumäärä	Salkku Kauppa- keskukset Marketit Myymlät Muut
Puutorinkulma As. Oy	Maariankatu 1	20100	Turku	1956	3 %	417	0	Myymlät
Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470	Ylöjärvi	1989/78	29 %	688	7	Myymlät
<b>Muut paikkakunnat</b>								
Hämeentie 3	Hämeentie 3	31100	Forssa	1978	100 %	4 406	2	Muut
Jyrängön Palvelukeskus Oy	Keskuskatu 22	18150	Heinola	1979	50 %	556	1	Muut
Kauppakatu 17, Iisalmi	Kauppakatu 17	74100	Iisalmi	1962	100 %	1 955	13	Muut
Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100	Iisalmi	1972	61 %	1 620	6	Muut
Imatran keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120	Imatra	1977	9 %	315	1	Muut
Mäntyvuoksi Kiinteistö Oy	Vuoksenniskantie	55800	Imatra	1974	87 %	1 268	1	Muut
Seurahuoneenranta Kiinteistö Oy	Koskentie 7	42100	Jämsä	1972	24 %	751	1	Muut
Kalajoen Linja-autoasema Kiinteistö	Kalajoentie 1	85100	Kalajoki	1976	47 %	1 126	1	Muut
Kangasniemen Liiketalo Oy	Asematie 4	51200	Kangasniemi	1977	100 %	808	1	Muut
Karjaan SM	Ratakatu 59	10320	Karjaa	1993	100 %	3 046	1	Myymlät
Karkkilan Linja-autoasema	Huhdintie 10-12	03600	Karkkila	1989	8 %	289	1	Myymlät
Kemin City-kulma Oy	Kauppakatu 9-11	94100	Kemi	1973	17 %	773	1	Muut
Halkokarin Ostoskeskus Koy	Lasimestarintie	67300	Kokkola	1981	63 %	545	1	Muut
Karhulantie 32-34 Kiinteistö Oy	Karhulantie 32-34	48600	Kotka	1965	18 %	384	1	Muut
Kotkan SM	Keskuskatu 11	48100	Kotka	1976	100 %	4 242	1	Marketit
Karakeskus Kiinteistö Oy	Valtakatu 30	45100	Kouvola	1988	3 %	359	1	Muut
Keskikouvo As. Oy	Keskikatu 12	45100	Kouvola	1959	9 %	185	1	Muut
Kouvolan Eskolanmäki	Tasankotie 13	45150	Kouvola	1975	68 %	1 476	1	Myymlät
Salpalinna Koy	Salpausselänkatu 28	45100	Kouvola	1947	7 %	163	1	Muut
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Keskuskatu 3	93600	Kuusamo	1983	70 %	1 620	1	Muut
Kuusankosken SM	Kauppakatu 7	45700	Kuusankoski	1980	100 %	2 028	1	Myymlät
Iso-Kristiina	Brahenkatu 7	53100	Lappeenranta	1987/93	84 %	11 681	26	Kauppak.
Karankulma 2 As. Oy	Raatimiehenkatu 22	53100	Lappeenranta	1989	6 %	186	1	Myymlät
Eneby Kiinteistö Oy	Virkkalantie 13	08700	Lohja	1985	49 %	964	1	Muut
Loviisan Ulrika Koy	Kuningattarenkatu 9	07900	Loviisa	1988	100 %	1 881	13	Myymlät
K-Piste Koy	Linnalantie 45	54500	Luumäki	1974	81 %	881	1	Muut
Laitisenkulma Koy	Maaherrankatu 22	50100	Mikkeli	1974	24 %	603	1	Muut
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600	Multia	1982	46 %	496	1	Muut
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkalantie 29	59100	Parikkala	1970	50 %	478	1	Muut
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	41900	Petäjävesi	1980	49 %	628	1	Muut
Pietarsaaren liiketalo	Raatihuoneenkatu 11	68600	Pietarsaari	1967	100 %	4 487	4	Muut
IsoKarhu	Yrjönkatu 16	28100	Pori	1972/91	100 %	10 524	54	Kauppak.
Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100	Pori	1986	100 %	6 806	1	Marketit
Porin Asema-Aukio ja CM	Satakunnankatu 23	28130	Pori	1957/93	100 %	26 049	25	Marketit
Pormestarinluodon Keskus Kiinteistö	Alahangantie 1	28190	Pori	1971/80	20 %	595	1	Muut
Väinöläntammi Koy	Joukahaisentie 8	28330	Pori	1979	55 %	600	1	Muut
Porvoon CM	Runeberginkatu 33	06100	Porvoo	1988	100 %	7 911	1	Marketit
Pälkäneen Liikekeskus Kiinteistö Oy	Pälkäneentie 1	36600	Pälkäne	1981	80 %	823	1	Muut

Kohteen kutsu- nimi	Katu- osoite	Posti- numero	Paikkakunta	Valmistumis/ peruskorjaus- vuosi	Omistusosuus yhtiöstä	Omistettu pinta-ala	Vuokralaisten lukumäärä	Salkku Kauppa- keskukset Marketit Myymälät Muut
Ilomäen Liiketalo Oy	Kontiontie 34	11120	Riihimäki	1976	83 %	798	1	Muut
Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100	Riihimäki	1980	96 %	6 608	1	Marketit
Rovaniemen Sampokeskus	Rovakatu 28	96100	Rovaniemi	1990	100 %	11 769	70	Kauppak.
Sahalahden Liikekeskus Koy	Isoniementie 1	36420	Sahalahdi	1979	56 %	500	1	Muut
Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100	Salo	1993	89 %	9 920	1	Marketit
Savonlinnan CM	Tulliportinkatu 8-10	57100	Savonlinna	1967/96	100 %	11 071	1	Marketit
Seinäjoen Varasto- ja teollisuustie	Varastotie 9	60100	Seinäjoki	1964/85	100 %	13 165	11	Muut
Törnäväkulma As. Oy	Törnäväntie 2	60200	Seinäjoki	1967/95	30 %	208	0	Muut
Taivalalaisen Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	89800	Suomussalmi	1979	85 %	568	0	Muut
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800	Säkylä	1969/99	100 %	976	1	Myymälät
Tornion Kauppakatu Koy	Kauppakatu 11	95400	Tornio	1983	68 %	1 169	7	Muut
Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900	Uusikaarlepyy	1979	35 %	712	1	Muut
Kauppapuistikko 32 As. Oy	Kauppapuistikko 32	65100	Vaasa	1969	9 %	196	1	Myymälät
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Kappelinmäentie 8	65370	Vaasa	1978	44 %	981	1	Myymälät
Suvilahden Palvelukeskus Oy	Teirinkatu 6	65350	Vaasa	1976	42 %	650	2	Muut
Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37640	Valkeakoski	1980	63 %	820	1	Muut
Valkeakosken SM	Apiankatu 6	37600	Valkeakoski	1982	100 %	4 006	1	Marketit
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	Valkeakoski	1938/92	31 %	502	2	Myymälät
Kommila Kiinteistö Oy	Savontie 42	78900	Varkaus	1974	43 %	702	1	Muut
Rämönkulma Koy	Kauppakatu 18	78200	Varkaus	1982	10 %	161	3	Muut
Varkauden CM	Relanderinkatu 28-34	78200	Varkaus	1990	100 %	8 145	1	Marketit
Varkauden Kauppakatu 40 Koy	Kauppakatu 40	78200	Varkaus	1974	46 %	1 362	4	Muut
Varkauden Torinkulma Oy	Kauppakatu 50	78200	Varkaus	1964	35 %	427	1	Muut
Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	03400	Vihti	1978	30 %	817	2	Myymälät
Ylihärän Liiketalo Oy	Leinosentie	62375	Ylihärä	1978	78 %	551	2	Muut

Kiinteistökohteiden 185 kohteesta 6 käsittää useamman kuin yhden juridisen yhtiön.

## Tietoja osakkeenomistajille

### Yhtiökokous

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin vuoden 2001 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 29.3.2001 klo 10.00 Kansallissalissa, Aleksanterinkatu 44, Helsinki.

Yhtiökokoukseen on ilmoitauduttava viimeistään tiistaina 27.3.2001 klo 10.00.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 17.3.2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

### Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2000 maksetaan osinkoa 0,08 euroa (48 penniä) osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonjaon täsmäytyspäivänä 3.4.2001 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 10.4.2001.

### Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

### Osavuosikatsaukset

Citycon julkaisee seuraavat vuotta 2001 koskevat osavuosikatsaukset

1-3/2001	3.5.2001
1-6/2001	23.8.2001
1-9/2001	25.10.2001

Vuosikertomukset ja osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

### Cityconin toimintaa seuraavia pankkeja ja pankkiiriliikkeitä

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

Alfred Berg Finland Oy	Gyllenberg Asset Management Oy
Aros Maizels Oyj	Handelsbanken Markets
Conventum Securities Limited	Mandatum Stockbrokers Ltd
Enskilda Securities	Morgan Stanley Dean Witter
Evli Pankkiiriliike Oy	Opstock Investointipankki



ANTILLA



SQUAD

9-18

