

CITYCON



Vuosikertomus 2003





SISÄLLYSLUETTELO

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

CITYCON OYJ

Liiketoilujen osaaja

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

AVAINLUVUT

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

1) hallituksen esitys

VÄHITTÄISKAUPAN LIIKETILOJEN *asiantuntija*

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

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

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

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

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

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

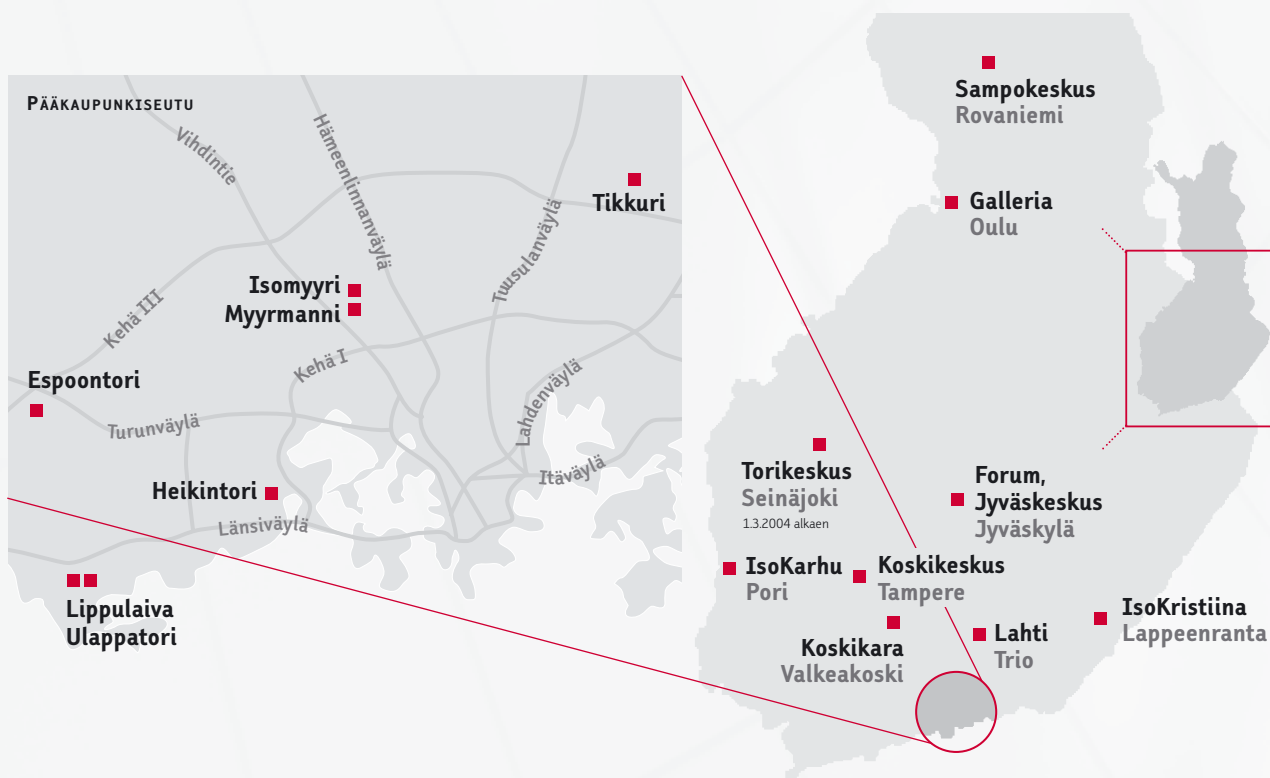
Citycon hyödyntää yhtiön kertynyttä osaamista liiketoimintansa kehittämisessä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.



CITYCONIN KEHITYS MARKKINAJOHTAJAKSI

1998	1999	2000	2001	2002	2003
Citycon erikoistuu vähittäiskaupan liiketiloihin. Yhtiön omistukseen siirtyy 223 liikekiinteistöä eri puolelta Suomea.	Citycon vahvistaa asemaansa ja profiiliaan vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiö kaksinkertaistaa kiinteistöomaisuutensa ja valitsee sen alueelliseksi pääkaupunkiseudun sekä muut Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungit.	Citycon kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan strategiansa mukaisilla alueilla ja vähentää omistuksiin yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvissa kohdissa.	Citycon keskittyy yhä vahvemmin vähittäiskaupan liiketilojen omistamiseen ja vuokraamiseen sekä kehittää kiinteistöomaisuuttaan ostoin ja myyntein. Yhtiön liikevaihto kasvaa ja tulokset kehitys jatkuu selvästi nousujohteisena.	Citycon vahvistaa asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösijoitusyhtiönä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi. Yhtiön liiketoiminnan taloudellisen tuloksen kehitys jatkuu positiivisena ja kannattavuus paranee.	Citycon täsmentää liiketoimintansa rakennetta ja laajentaa toimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja johtamisen lisäksi myös kehittämiseen. Yhtiön kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi. Omistusrakenne muuttuu aikaisempien pääomistajien luopuessa osakkeistaan ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto Cityconia kohtaan herää.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET



KASVUN JA KEHITYKSEN VUOSI



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

TOIMINNAN PAINOPISTE LIIKEKIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISESSÄ JA JALOSTAMISESSA

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

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

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

KILPAILUN LISÄÄNTYMINEN NÄKYY KIINTEISTÖMARKKINOIDEN PIRISTYMISENÄ

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

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

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

SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAT KANSAINVÄLISESTI MIELENKIINTOISET

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

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

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

TAVOITTEENA KANSAINVÄLISTYVIEN MARKKINOIDEN ODOTUKSIIN VASTAAMINEN

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

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

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

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

Helsingissä 16. helmikuuta 2004



Petri Olkinuora
Citycon Oyj

LIIKETILOJEN KYSYNTÄ

jatkui vilkkaana vuonna 2003

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

KULUTTAJIEN LUOTTAMUS JA VÄHITTÄISKAUPAN KASVU YLLÄPITÄVÄT KYSYNTÄÄ

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

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

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

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

HINTAKILPAILU KIRISTYY VÄHITTÄISKAUPAN RAKENNUMUUTOKSEN MYÖTÄ

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



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

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

KIINTEISTÖSIIJOITUSYHTIÖILLÄ MIELENKIINTOINEN VUOSI

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

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

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

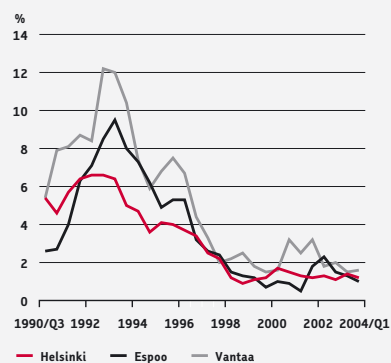
KANSAINVÄLISTYMINEN LISÄÄ AVOIMUUTTA

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

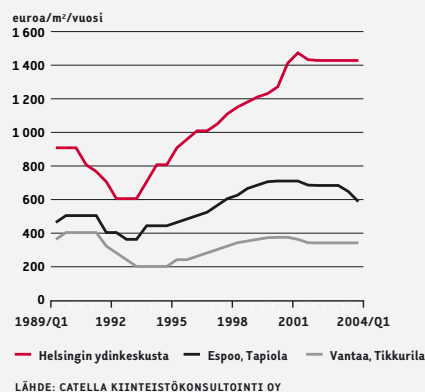
Suomen kiinteistömarkkinat ovat kansainvälisesti kilpailukykyiset vakaan talouden sekä markkinoiden läpinäkyvyyden ja positiivisen kasvun ansiosta.

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

LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖASTEET
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



LIIKETILOJEN VUOKRATASOT
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORI



MENESTYSTEKIJÄNÄ kehittyvä kohdevalikoima

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

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

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

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

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN ASiantuntija

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

KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2003

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

VUOKRASOPIMUSTEN KESTO 31.12.2003

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

* Painotettu bruttovuokratuotoilla

KIINTEISTÖOMAISUUS ALUEITTAIN 31.12.2003, Me

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

Tiedot perustuvat 31.12.2003 kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvoihin.

BRUTTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN 2003, Me

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

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

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

KIINTEISTÖTYPPEIHIN ERIKOISTUMINEN TEHOSTAA TOIMINTAA

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

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

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

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

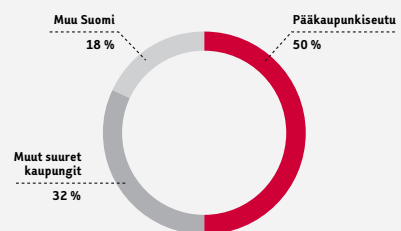
HANKINNAT VAHVISTAVAT LIIKETOIMINNAN YDINTÄ

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

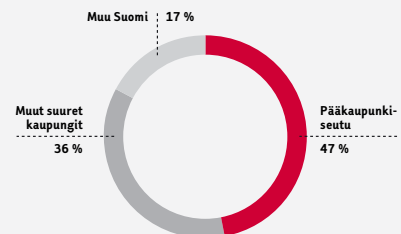
Vuonna 2003 Citycon vahvisti asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketilojen tarjoajana. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin hankinta If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä sekä Polar Kiinteistöt Oy:ltä ostetut osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta vahvistavat yhtiön liiketoiminnan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

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

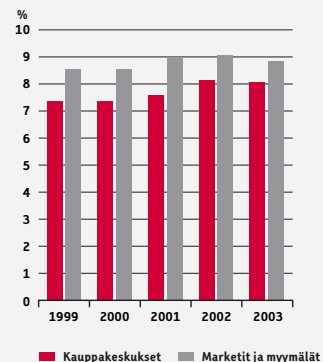
NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN²



NETTOTUOTTOPROSENTIN VUOTUINEN KEHITYS



2) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen

KAUPPAKESKUKSET

- *Cityconin liiketoiminnan ydin*

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

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

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

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

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

MONIPUOLINEN VUOKRALAISRAKENNE JA PALVELUTARJONTA

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



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

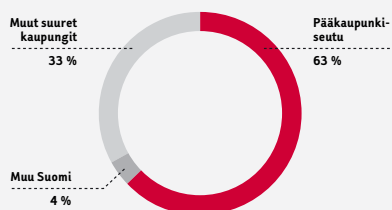
Sekä Cityconin, yhtiön asiakkaiden että kuluttajien kannalta on olennaisinta, että kauppakeskusten tuote- ja palvelutarjonta on monipuolinen, toisiaan täydentävä ja paikalliset erityispiirteet huomioon ottava.

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

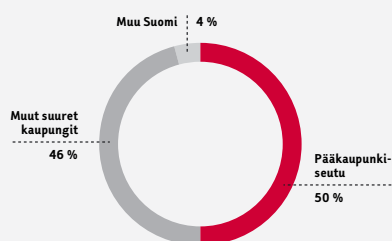
Kauppakeskusten vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,0 vuotta. Ankkurivuokralaisia lukuun ottamatta kauppakeskuksissa ei tavoitella keskimääräistä kestoaikaa pidempiä sopimuksia, jotta keskuksen vuokralaiskoonpanoa on mahdollista uudistaa. Kauppakeskusten vuokrat on pääosin jaettu pääomavuokraan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

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

NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN KAUPPAKESKUKSET-RYHMÄSSÄ



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN KAUPPAKESKUKSET-RYHMÄSSÄ ¹



1) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen

KappAhl Porin IsoKarhun laajennusosan ankkuriksi

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

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

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

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

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

Jari Lahtinen
Toimitusjohtaja
KappAhl Oy

Café Konditoria Elonen uusiin tiloihin

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

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

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

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

Jari Elonen
Leipomonjohtaja
Elosen Konditoria Oy

KOORDINOINTI JA YHTEISTYÖ TUOVAT TEHOKKUUTTA

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

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

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

YLLÄPIDOSSA PANOSTETAAN KUSTANNUSTEHOKKUUTEEN, LAATUUN JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYTEEN

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

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

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET

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

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

HANKINNAT VAHVISTIVAT CITYCONIN ASEMAA

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

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

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

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

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

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

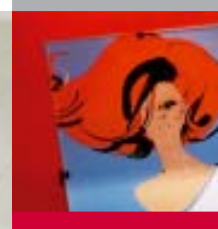
KAUPPAKESKUKSET ERIKOISTUVAT

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

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

1) Kirjanpitoarvolla mitattuna.

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



MARKETIT JA MYYMÄLÄT

– päivittäistavarakaupan kumppani

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

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

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

KATTAVA LIIKETILAVALIKOIMA SUOMEN SUURIMMISSA KAUPUNGEISSA

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

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

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



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

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

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

KEHITYSHANKKEET VAHVISTIVAT KOHTEIDEN MARKKINA-ASEMAA

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

Toimivaa yhteistyötä vuodesta 1998

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

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

Tavoitteemme on aina asiakkaiden tyytyväisyys. Myymälämme suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ostotapahtuma on mahdollisimman miellyttävä, ja tässä ulkoisilla puitteilla, kuten kiinteistöllä ja kulkuyhteyksillä on tietenkin tärkeä rooli.

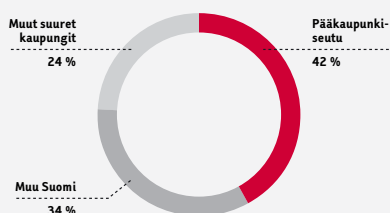
Hyvä esimerkki Ruokakeskon ja Cityconin yhteistyöhankkeista on vuonna 2003 valmistunut Mankkaan K-supermarketin uudistus. Alueen markkinatilanne oli muuttunut nopeasti, kiinteistön elinkaari oli jo pitkällä ja palvelutarjonnan kehittäminen edellytti mittavia muutoksia. Liiketoimintojen kehittäminen ohjasi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

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

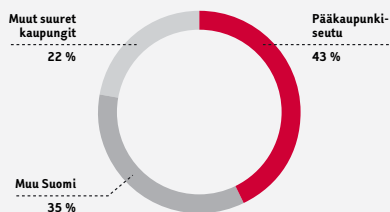
Muuttuvassa verkosto- ja kilpailutilanteessa kauppapaikan kehittämistä ja suunnittelua ohjaava tavoite on aina asiakkaiden odotusten ylittäminen."

Toivo Hulkkonen
Kauppapaikkapäällikkö, Etelä-Suomen toimialue
Ruokakesko

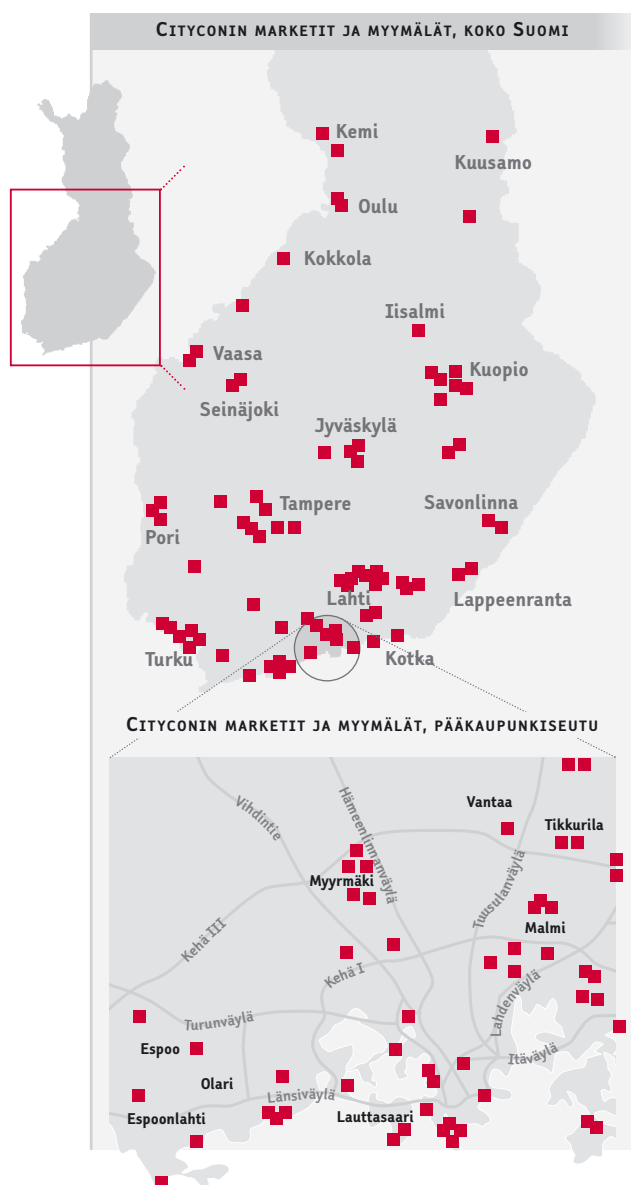
NETTOVUOKRATUOTTOJEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKETIT JA MYYMÄLÄT -RYHMÄSSÄ



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKETIT JA MYYMÄLÄT -RYHMÄSSÄ ¹



1) 31.12.2003 kirjanpitoarvoihin perustuen



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

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

VETOVOIMAISIA MARKETTEJA JA MYYMÄLÖITÄ

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

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

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

CITYCONIN 15 SUURINTA MARKETTIA

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

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

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

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

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

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN RAKENNE- MUUTOS ANTAA MAHDOLLISUUKSIA

Päivittäistavarakauppa kasvoi edelleen vuonna 2003. Vahvan myynnin ansiosta liiketilojen vuokrauskysyntä jatkui ja vajaakäyttöasteet säilyivät noin kahdessa prosentissa sekä pääkaupunkiseudulla että muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa.

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

Aukioloaikoja ja rakentamista koskevat lainsäädännön muutokset ovat luoneet kaupalle tarpeita uudistaa toimintamallejaan ja konseptejään. Päivittäistavarakaupan rakennemuutoksen ja kohteiden kehityspotentiaalin ansiosta Cityconilla on hyvät edellytykset kehittää Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmää ja sen kohteiden toimintaa.

1) Kirjanpitoarvolla mitattuna



UUSIA KAUPPAPAIKKOJA *vähittäiskaupan kasvaviin tarpeisiin*

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

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

KAUPAN TILAKYSYNNÄN KEHITYS KASVUSSA

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

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

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



HYVÄT EDELLYTYKSET KANNATTAVALLE RETAIL PARK -LIIKEPAIKKOJEN KEHITYKSELLE

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

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

KAUPPAKESKUKSISSA KÄYNNISSÄ USEITA MERKITTÄVIÄ KEHITYSHANKKEITA

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

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

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

MARKETIT JA MYYMÄLÄT UUDISTUVAT

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

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

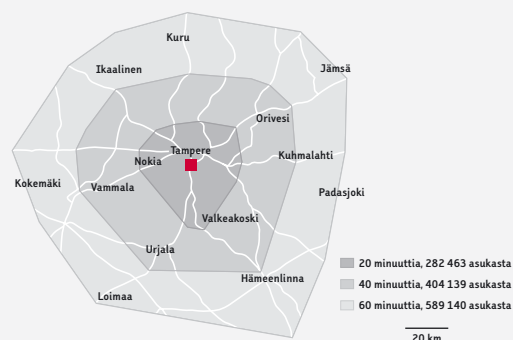
Monipuolisia ostos- ja liikekeskuksia

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

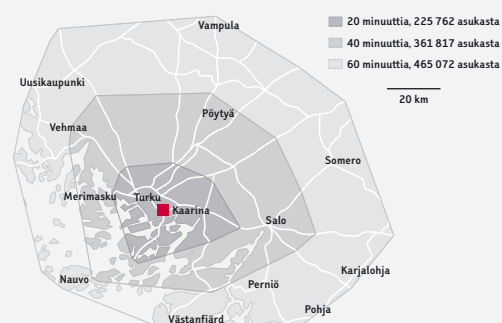
Keskusten tavoitteena on muodostaa sijaintialueensa suurin kodin ja vapaa-ajan erikoiskaupan keskitelmä. Kuluttajia keskuksiin houkuttelevat edulliset hinnat sekä runsaat valikoimat ja tapahtumatarjonta.

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

TAMPEREEN VAIKUTUSALUEKARTTA



TURUN VAIKUTUSALUEKARTTA



LÄHDE: TP GROUP FINLAND OY

PALVELEVA JA KOKENUT *asiantuntijaorganisaatio*

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

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

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

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

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

OSAAMINEN JA PALVELUKYKY

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

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

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



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

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

HYVINVOINTI JA PALKITSEMINEN

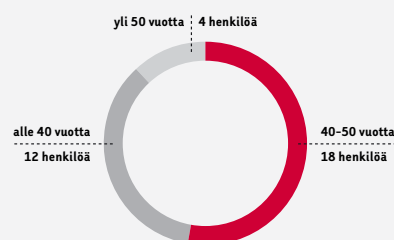
Citycon ylläpitää ja kehittää henkilöstönsä työkykyä ja hyvinvointia kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla, johon kuuluvat muun muassa ergonomiaselvitykset. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikunta- ja virkistystoimintaa.

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

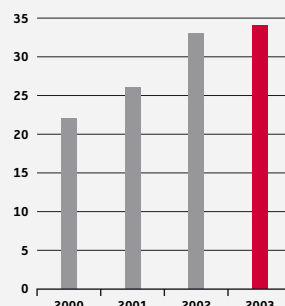
Vuoden 2003 alussa toteutetun organisaatiomuutoksen yhteydessä uudistettiin myös Cityconin kannustinpalkkiojärjestelmä. Koko henkilöstöä koskevat palkitsemiskriteerit perustuvat yhtiö- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Korkein mahdollinen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

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

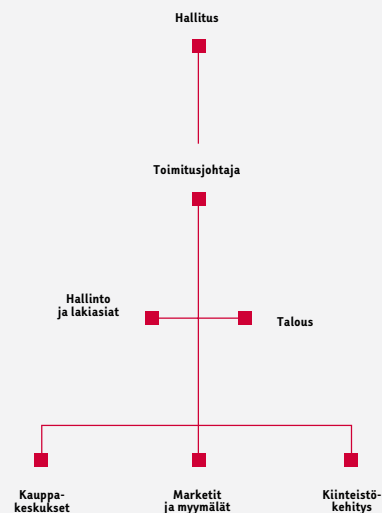
HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA



HENKILÖSTÖN MÄÄRÄN KEHITYS



CITYCONIN ORGANISAATIO



VAHVA TALOUS

luo edellytykset kasvulle

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

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

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

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

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

TASE JA VELKARAKENNE

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

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



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

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

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN

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

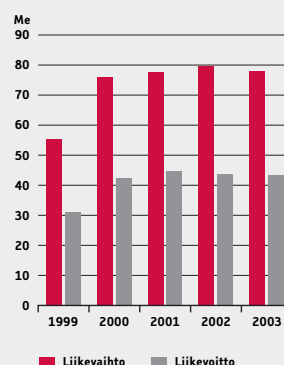
KORONVAIHTOSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN

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

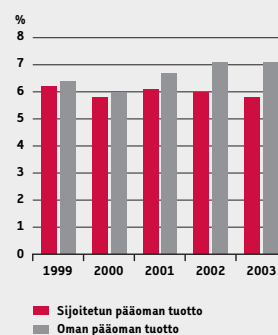
KORKO-OPTIOSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN

Vuosi	2004
Erääntyvät, Me	54
%-osuus	100

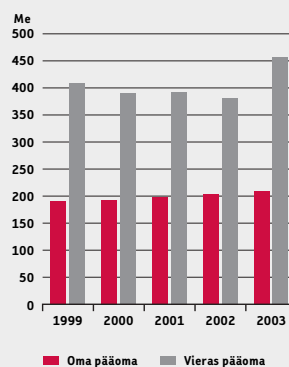
LIIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO



SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO JA OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



OMAN JA VIERAAN PÄÄOMAN SUHDE



INVESTOINNIT

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

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

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

RAHOITUS

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

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

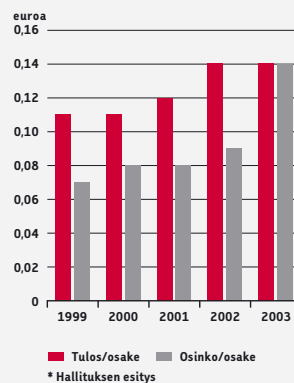
Cityconin liiketoimintaan liittyvät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä.

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

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

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

TULOS/OSAKE JA OSINKO/OSAKE



P/E-LUKU



CITYCON JA IFRS

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

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

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

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



CORPORATE GOVERNANCE

Cityconin hallinnointiperiaatteet

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan hyvää hallinnointitapaa. Yhtiön hallinnointiperiaatteet noudattavat Suomen osakeyhtiölakia sekä joulukuussa 2003 Helsingin pörssin, Keskuskaupakamarin sekä Teollisuuden ja Työntekijöiden Keskusliiton julkaisemaa suositusta pörssi-yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance) kaikilta osin viimeistään 1.7.2004. Suositusta täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekovelvoiteiden työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

YHTIÖKOKOUS

Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja ja tätä tukeva johtoryhmä. Ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous

pidetään tilinpäätöksen valmistuttua viimeistään huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään aina päätöksenteon niin vaatiessa.

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

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



HALLITUS

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

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

HALLITUKSEN TYÖSKENTELY

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

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

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

Cityconin hallitus arvioi toistaiseksi toimintaansa ja työskentelytapojaan itsearviona.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

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

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

TARKASTUSVALIOKUNTA

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

NIMITYSVALIOKUNTA

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

PALKITSEMISVALIOKUNTA

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

TOIMITUSJOHTAJA

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

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

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja

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

JOHTORYHMÄ

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

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

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

PALKAT JA PALKKIOT

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

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

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

SISÄPIIRI

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

Asemansa pohjalta lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja tilintarkastajat sekä yhteisö tai säätiö, jossa edellä mainituilla henkilöillä yksin tai yhdessä perheenjäsentensä tai toisen edellä mainitun henkilön tai tämän perheenjäsenen kanssa on määräysvalta.

Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä Cityconissa ovat johtoryhmän jäsenet ja sihteeri, talouspäällikkö, kauppakeskusjohtajat ja sijoitusanalyytikko sekä näiden sihteerit. Yhteensä määrättyjen sisäpiiriläisten määrä oli 31.12.2003 Cityconissa 10.

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

Yhtiön pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla muuna aikana kuin yhtiön tilinpäätöksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuositarkastuksen julkistamista seuraavan 14 vuorokauden aikana.

Sisäpiiriläinen on velvollinen pyytämään yhtiön sisäpiiri-vastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta.

VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät.

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

SISÄINEN VALVONTA

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

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

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

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

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

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

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

TILINTARKASTAJAT

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan kaksi varsinaista tilintarkastajaa sekä yhden varatilintarkastajan, joista toisen tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Varsinaiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

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

Tilintarkastajat voivat tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumina asiantuntijoina valiokunnan kokouksiin.

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

RISKIENHALLINTA

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

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

TIEDOTTAMINEN

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



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

HALLITUS

■ Stig-Erik Bergström, s. 1941

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

Merkittävä työkokemus:

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

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

■ Jorma Lehtonen, s. 1958

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

Merkittävä työkokemus:

- Sampo konserni, kiinteistöjohtaja vuodesta 1997

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

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

■ Heikki Hyppönen, s. 1945

Hallituksen jäsen
Ekonomi
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2001

Merkittävä työkokemus:

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

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

■ Juhani Järvi, s. 1952

Hallituksen jäsen
Kauppatieteiden maisteri
Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2002

Merkittävä työkokemus:

- Kesko Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja vuodesta 2001
- Kesko Oyj, johtaja, talous ja hallinto 1999–2000
- Kesko Oyj, hallintojohtaja 1998–1999
- Patria Industries Oyj, talousjohtaja, 1997–1998

Cityconin osakkeita: 9 699 kpl

■ Carl G. Nordman, s. 1939

Hallituksen jäsen
Teollisuusneuvos
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 1999

Merkittävä työkokemus:

- Oy Aga Ab, toimitusjohtaja 1978–2000

Hallituksen puheenjohtaja SKF Oy:ssä
Hallituksen jäsen Patria Industries Oyj:ssä, ADR-Haapää Oy:ssä, Machinery Oy:ssä ja Pi-Consulting Oy:ssä

Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen
Cityconin osakkeita: 17 872 kpl

■ Juha Olkinuora, s. 1952

Hallituksen jäsen
Diplomi-insinööri
Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 1999

Merkittävä työkokemus:

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

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

JOHTORYHMÄ

■ Petri Olkinuora, s. 1957

Toimitusjohtaja

Diplomi-insinööri, MBA

Merkittävä työkokemus:

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

■ Kaisa Vuorio, s. 1967

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Kauppakeskukset

Diplomi-insinööri, AKA

Merkittävä työkokemus:

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

■ Jyrki Karjalainen, s. 1965

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Marketit ja myymälät

Diplomi-insinööri

Merkittävä työkokemus:

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

■ Carl Slätis, s. 1959

Liiketoimintaryhmän johtaja,

Kiinteistökehitys

Diplomi-insinööri, MBA

Merkittävä työkokemus:

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

■ Pirkko Salminen, s. 1957

Talusojohtaja

Yo-merkonomi, taloustieteiden yo

Merkittävä työkokemus:

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

■ Outi Raekivi, s. 1968

Lakiasiaintoimittaja

Oikeustieteen kandidaatti, KJs

Merkittävä työkokemus:

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



■ Petri Olkinuora

Toimitusjohtaja



■ Kaisa Vuorio

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Kauppakeskukset



■ Jyrki Karjalainen

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Marketit ja myymälät



■ Carl Slätis

Liiketoimintaryhmän johtaja,
Kiinteistökehitys



■ Pirkko Salminen

Talusojohtaja



■ Outi Raekivi

Lakiasiaintoimittaja

YHTIÖKOKOUS

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

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokouseen, tulee olla merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon viimeistään 5.3.2004 ja hänen tulee ilmoittautua yhtiökokouseen viimeistään 11.3.2004 ennen klo 16.00 joko puhelimitse Raija Rinne-Ingbergille (09) 680 3670, faksilla numeroon (09) 6803 6788, sähköpostitse osoitteeseen raija.rinne-ingberg@citycon.fi tai kirjallisesti osoitteeseen Citycon Oyj, Raija Rinne-Ingberg, Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

OSINGONMAKSU

Hallituksen ehdotuksen mukaan 0,14 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2003 maksetaan 25.3.2004 osakkeenomistajille, jotka on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 18.3.2004.

OSAKEREKISTERI

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

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2004 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

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

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

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

SIJOITTAJASUHTEET

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

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

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



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

CITYCON

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

