

LIIKETILOJEN OSAAJA >



CITYCON



Vuosikertomus 2004



SISÄLLYSLUETTELO

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

> Citycon lyhyesti

CITYCON OYJ

Liiketilöiden osaaaja

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

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

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

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

> A v a i n l u v u t

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

* Hallituksen esitys

CITYCON

sijoituskohteena

Sijoitus Cityconiin

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

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

Vahvaa arvonnousua

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

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

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

Taloudelliset tavoitteet

› Yhtiön taloudelliset tavoitteet ovat:

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

Tietoja osakkeenomistajille

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

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

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

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

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

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

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

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

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

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

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

► Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

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

Talousjohtaja

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

Sijoittajasuhdepäällikkö

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

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

Kempen & Co N.V.

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

Opstock Oy

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

FIM Pankkiiriliike Oy

Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

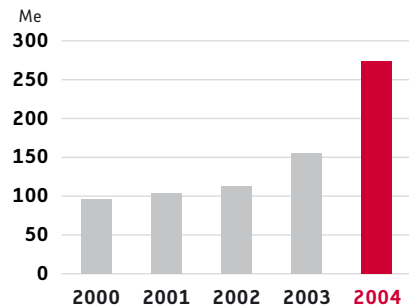
Evli Pankki Oyj

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

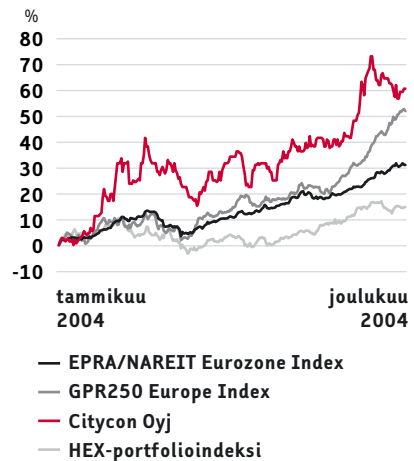
Mandatum Pankkiiriliike Oy

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

Osakkeen markkina-arvo



Vertailuindeksien kehitys



Omistusjakauma



VÄHITTÄISKAUPAN liiketilojen asiantuntija

Missio

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

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

Visio ja tavoitteet

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

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

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

Strategia

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

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

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

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

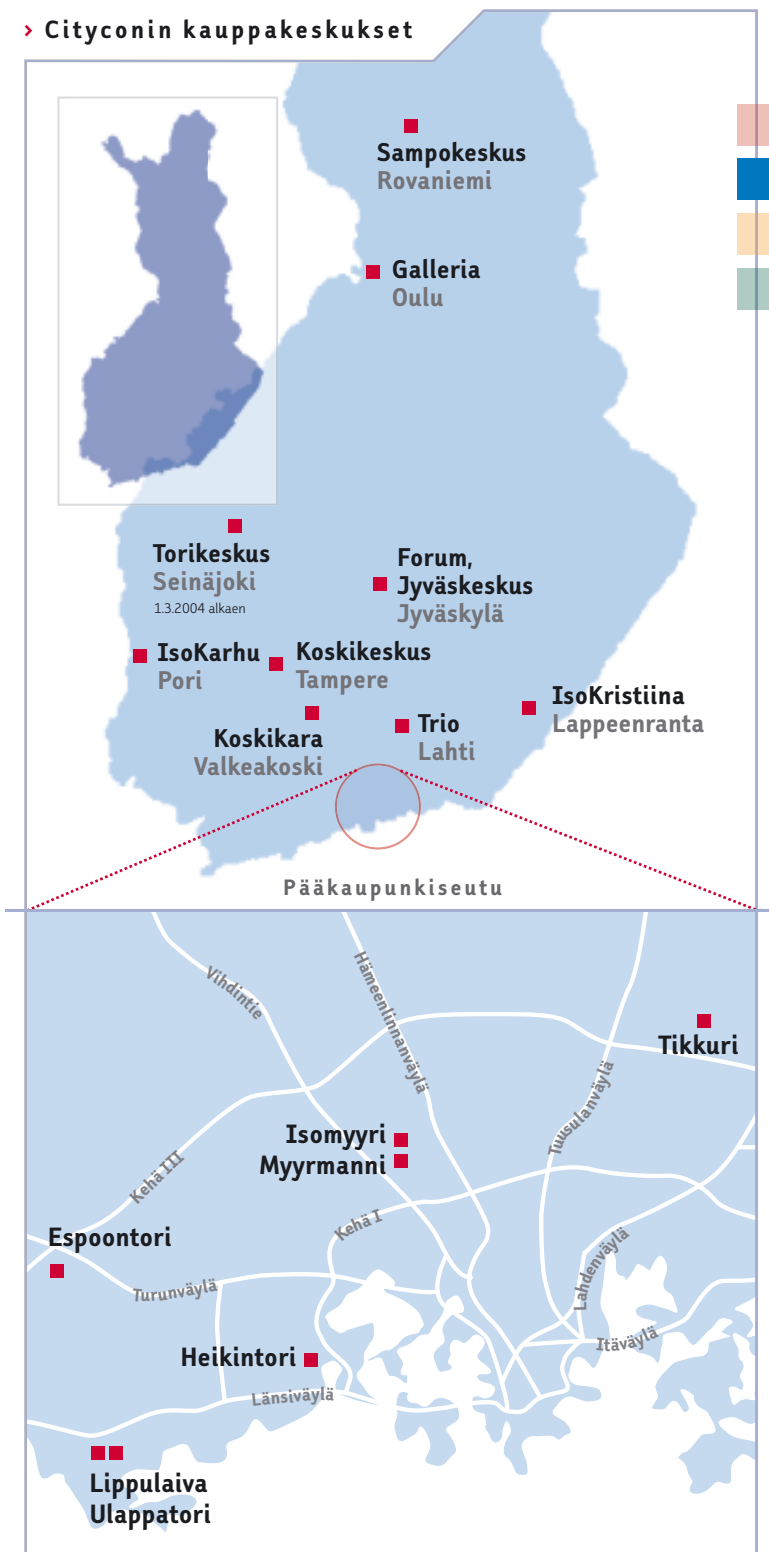
> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Kauppakeskus > MYYRMANNI, VANTAA



Rakentamisvuosi	1994
Koko keskuksen pinta-ala, m²	42 000
Autopaikat	1 297
joista katetuissa tiloissa	1 078
Yritysten lukumäärä	119
Ankkuriyrityksiä	Citymarket, Anttila, Apteekki, Alko, Tarjoustalo, Suomalainen Kirjakauppa, Intersport, Red Onion
Kävijämäärä, miljoonaa	7,3
Myynti, milj. euroa	163,3

> Cityconin kauppakeskukset



> Cityconin kehitys markkinajohtajaksi

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



2 0 0 3 Citycon täsmentää liiketoimintansa rakennetta ja laajentaa toimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja johtamisen lisäksi myös kehittämiseen. Yhtiön kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi. Omistusrakenne muuttuu aikaisempien pääomistajien luopuessa osakkeistaan ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto Cityconia kohtaan herää.



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



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



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



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

KANSAINVÄLISTYVÄ liikekiinteistöjen osaaja

**Kiinteistökehitys
on vastauksemme
kirstyvään kilpailuun**

**Kiinteistöala on kansain-
välistynyt Suomessa
pysyvästi**

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

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

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

> Aktiivinen kehitystoiminta ja uusien kohteiden rakennuttaminen on Cityconin kasvun edellytys. Vuonna 2004 hankimme uuden kauppakeskuksen ostamalla Seinäjoen Torikeskuksen 8,3 miljoonalla eurolla ja investoimme noin 12 miljoonaa euroa IsoKarhun ja Jyväskeskukseen laajennustöihin. Lisäksi joulukuussa käynnistimme MAXX ostospuiston markkinoinnin Tampereella. Suunniteltu pinta-ala on 65 000 m² ja tavoiteaikataulun mukaan ostospuisto avataan vuonna 2007.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Kiitän henkilöstöämme, asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme menestyksekkäästä vuodesta.

Helsingissä 25. helmikuuta 2005

Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja

**Kasvu jatkuu
vuonna 2005**

LIIKETILOJEN KYSYNTÄ

edelleen vahvaa

Suomessa aktiiviset kiinteistö-sijoitus- markkinat

Kauppakeskus- liiketoiminnan markkinajohtaja

Toimintaympäristön kehitys

Kansainvälistyminen jatkuu

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

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

1) Lähde: Catella Kiinteistökonсалtointi Oy

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

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

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

Vähittäiskaupan kehitys Suomessa on ollut vahvaa viime vuosina. Vähittäiskaupan kokonaisuus kasvoi 4,3 prosenttia. Tavaratalokauppa kasvoi 4,8 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 1,4 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.² Vähittäiskaupan kasvun ennustetaan jatkuvan keskimäärin 2,5 prosenttia (ilman autokauppaa) vuonna 2005.³ Ostovoiman keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin Suomessa jatkuu.

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

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

Kiinteistö-sijoitus- yhtiöiden osaketuotot

Vuoden 2004 arvonkehitys, % Viiden vuoden arvonkehitys, %

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

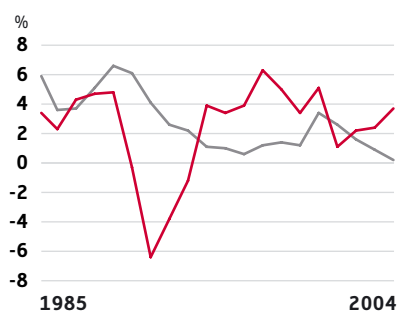
Lähde: EPRA / MSCI / JP Morgan

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

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

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

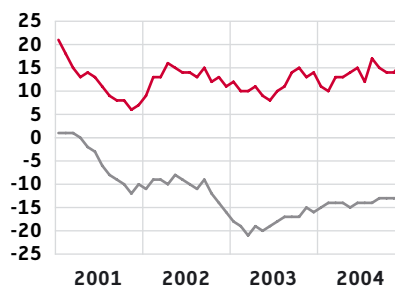
BKT ja inflaatio Suomessa



— BKT
— Inflaatio

Lähde: Tilastokeskus

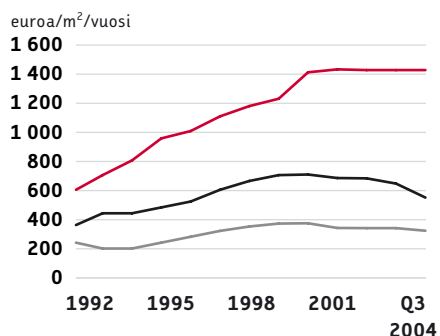
Kuluttajien luottamusindikaattori



— Suomi
— Euroalue

Lähde: Tilastokeskus, Euroopan Komissio

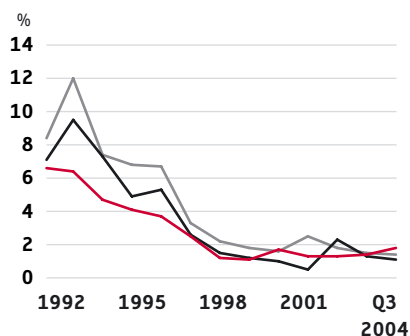
Liikeilojen vuokratasot pääkaupunkiseudulla



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

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Liikeilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



— Helsinki
— Espoo
— Vantaa

Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

AINUTLAATUINEN kiinteistösijoitusyhtiö

**Hallussa
liikekiinteistöjen
koko elinkaari**

**Tavoitteena kasvu
ja arvonnousu**

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

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

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

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

> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Kauppakeskus > KOSKIKESKUS, TAMPERE



Rakentamisvuosi	1988
Koko keskuksen pinta-ala, m²	28 790
Autopaikat joista katetuissa tiloissa	425
Yritysten lukumäärä	100
Ankkuriyrityksiä	Intersport Megastore, K-Kenkä, Top-Sport, Dressmann, Marimekko, Lindex, Seppälä
Kävijämäärä, miljoonaa	6,0
Myynti, milj. euroa	112,1

Kaupan alan kumppani

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

Kehittyvä kiinteistöomaisuus

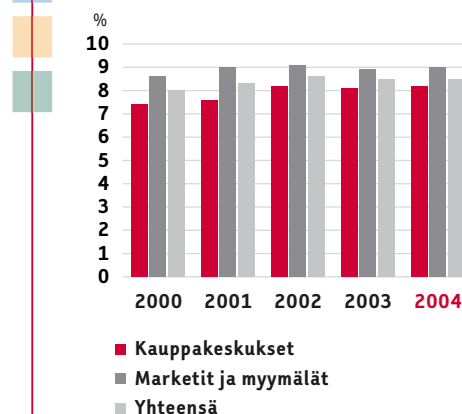
> Citycon omisti vuoden 2004 lopussa 146 kohdetta, joiden käypä arvo oli yhteensä 738,7 miljoonaa¹ ja kirjanpitoarvo 732,1 miljoonaa euroa. Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä. Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 130 markettia ja myymälää.

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

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

1) Katso Cityconin tilinpäätöslite 2004 sivu 32.

Kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto



Vuokrasopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

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

Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2004

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

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

Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2004, Me

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

Erittelyn pohjana 31.12.2004 kiinteistökannan kirjanpitoarvot

> Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

Vankka sopimuskanta

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

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

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

Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen 2004, Me

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

Cityconin viisi suurinta asiakasta

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

Hyvät kasvuedellytykset

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

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

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

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

Tavoitteena energiankulutuksen pienentyminen

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

ohjelma, jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen pienentyminen.

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

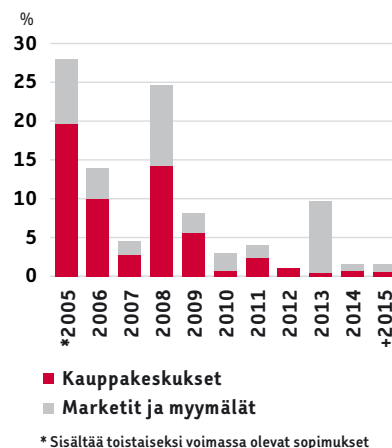
Citycon valmiina haasteisiin

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

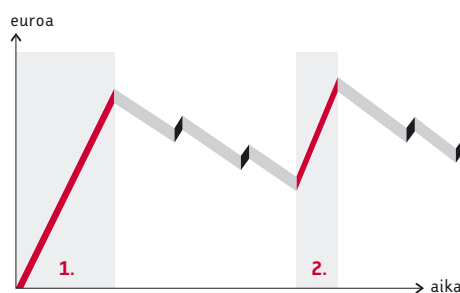
Yhtiön tavoitteena on säilyttää johtava markkina-asema kauppakeskus-liiketoiminnassa. Yhtiö keskittyy nyt ja tulevaisuudessa kaupan suuryksiköihin Suomen kasvukeskuksissa ja tutkii laajentumismahdollisuuksia Baltiaan ja Skandinaviaan.

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

Vuokrasopimusten 1. mahdollinen päättämivuosi 31.12.2004



Liikekiinteistön tekninen elinkaari



Hanke-aika

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

Kuluminen

Peruskorjaus

Liiketoimintarakenne



KAUPPAKESKUKSET

- Cityconin liiketoiminnan ydin

Monipuolisia palvelukokonaisuuksia

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

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

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

1) Lähde: Entrecon Oy

Aktiivinen kauppakeskusten kehittäjä

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

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

> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Kauppakeskus > ISO KARHU, PORI



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



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

Menestys syntyy koke- muksesta ja osaamisesta

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

kauppakeskusten jatkuva kehittämistä kuluttajakäyttäytymisen muutosten mukaan.

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

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

Erikoistavarakauppa kasvoi edelleen

➤ Vuosi 2004 oli erikoistavarakaupalle vahva. Tavaratalokauppa kasvoi 4,8 prosenttia² ja Keskon käyttötavarakaupat kasvattivat kotimaassa verollista vähittäismyyntiään 9,1 prosenttia.³

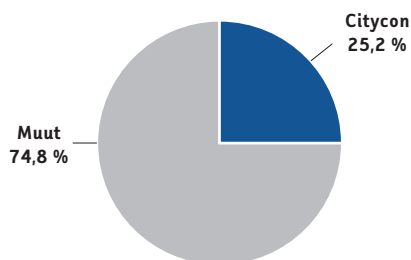
Kasvun ennustetaan jatkuvan. Vähittäiskaupan kasvuennuste on 2,5 prosenttia.⁴ Voimakkainta kasvua odotetaan rakennus- ja sisustustarvikekaupassa, 3-5 prosenttia.

2) Lähde: Tilastokeskus

3) Lähde: Kesko Oyj

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

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten kokonaismyöntien osuus kauppakeskusten kokonaismyynnistä Suomessa



Kauppakeskukset-ryhmän avainluvut, Me

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

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

ASIAKASTYYTYVÄISYYDEN ARVIOINTILAUSUNTO

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

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

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

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

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

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

Helsingissä 25. tammikuuta 2005

Juha Porkka

Myyntin ja markkinoinnin konsultti

Mercuri International Oy

› Kauppakeskukset

Kiinteistö- omaisuuden kuvaus

Vilkas kehitys- toiminnan vuosi

› Cityconin omistamat kauppakeskukset muodostavat ainutlaatuisen kokonaisuuden Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kauppakeskukset-ryhmä johtaa yhteensä 16 keskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on noin 216 342 m². Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 432,3 miljoonaa euroa, mikä on noin 59 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 35,0 miljoonaa euroa (27,5 milj. euroa), mikä on noin 56,5 prosenttia (50,2 %) Cityconin vuokrausliiketoiminnan tuotoista.

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten osuus kauppakeskusten kokonaisymynnistä Suomessa on noin 25,2 prosenttia. Kauppakeskuksissa käytävän kaupan osuus Suomen koko vähittäiskaupasta on noin 14 prosenttia.⁵

Liiketoimintaryhmän merkittävin kiinteistöhankinta oli Seinäjoen Torikeskus. Citycon osti Torikeskuksen vähittäiskaupan liiketiloja omistavat kiinteistöyhtiöt vuoden aikana kahdessa vaiheessa ja kokonaiskauppahinta oli 8,3 miljoonaa euroa. Torikeskuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi 11 209 m² ja Cityconin vuokrasopimuskanta kasvoi 79 vuokrasopimuksella.

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

Liiketoimintaryhmä ei myynyt yhtään kohdetta vuonna 2004.

5) Lähde: Entrecon Oy

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

Kauppakeskukset-ryhmä varautui kilpailutilanteen muutoksiin ja ryhmän kehitystoiminta yhdessä Cityconin Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän kanssa oli aiempaa aktiivisempaa. Esimerkkinä tästä on IsoKarhun laajennus, joka valmistui syksyllä 2004. Laajennuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi 4 037 m² ja Citycon teki 11 uutta vuokrasopimusta. Vuonna 2004 IsoKarhun myymälöiden myynti kasvoi 10,3 prosenttia 30,7 miljoonaan euroon. Laajennus vahvistaa Cityconin johtavaa markkina-asemaa Porin markkina-alueella ja täydentää IsoKarhun palvelutarjontaa. IsoKarhun laajentuminen on vaikuttanut myönteisesti koko kaupungin kehittämiseen. Porin kaupungin arvion mukaan 30 prosenttia kaupungin uusista palvelualan työpaikoista on syntynyt IsoKarhuun.

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

Kauppakeskukset- ryhmän viisi suurinta asiakasta

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

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

Markkinajohtaja myös tulevaisuudessa

➤ Kauppakeskusten välinen kilpailu lisääntyy etenkin pääkaupunkiseudulla. Uutta kauppakeskuspinta-alaa rakennetaan merkittävästi, arviolta noin 0,25–0,30 m² asukasta kohti.⁶ Lisääntyvästä kilpailusta huolimatta valtakunnallisesti toimivalla, ammattimaisella kauppakeskusliiketoimintaa harjoittavalla yhtiöllä, kuten Cityconilla, on hyvät edellytykset vahvistaa asemaansa.

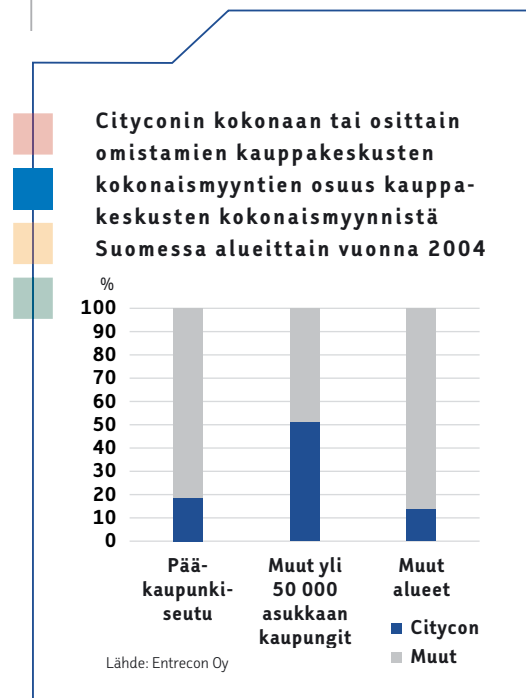
Cityconin vahvuutena on monipuolinen kauppakeskusvalikoima. Kauppakeskusten rooli Cityconin liiketoiminnassa säilyy merkittävänä ja kehittyy jatkossakin. Useat asiakkaat toimivat valtakunnallisesti ja Citycon pystyy tarjoamaan tilapalveluita ammattimaisesti johdetuilla kauppapaikoilla. Laadukas markkinainformaatio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

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

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

6) Lähde: Entrecon Oy

"Kauppakeskusten välinen kilpailu lisääntyy etenkin pääkaupunkiseudulla."



Cityconin kauppakeskukset vuonna 2004

Kauppakeskus	Paikkakunta	Vaikutusalueen asukaspoija ¹	Alueen ostovoima milj. euroa ²	Koko keskuksen pinta-ala, m ² ³	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Myynti, milj. euroa	Kävijämäärä, milj.
Trio	Lahti	168 600	669	58 000	25 697	82,2	9,2
Myyrmanni	Vantaa	50 700	233	42 000	30 031	163,3	7,3
Koskikeskus	Tampere	306 200	1 215	28 790	25 706	112,1	6,0
Forum	Jyväskylä	142 900	487	23 000	17 207	44,6	7,0
IsoKristiina	Lappeenranta	69 600	276	19 826	9 706	44,2	2,6 ⁵
Lippulaiva	Espoo	46 700	215	22 607 ⁴	22 607 ⁴	54,6	3,4
Tikkuri	Vantaa	36 900	170	15 277	10 614	29,9	2,8
Isomyyri	Vantaa	50 700	233	14 819	9 856	25,2 ⁵	2,0
Sampokeskus	Rovaniemi	126 000	435	14 300	11 577	19,3	3,3
Jyväskeskus	Jyväskylä	142 900	487	11 500	4 984	17,9	4,1
Torikeskus	Seinäjoki	194 000	213	11 209	11 209	17,3	1,4
IsoKarhu	Pori	115 600	459	14 737	14 737	30,7	3,4
Koskikara	Valkeakoski	34 000	138	9 760	5 708	31,8	2,3
Heikintori	Espoo	42 000	193	9 500	4 358	30,0 ⁵	2,7
Espootori	Espoo	28 900	133	15 000	8 946	30,0	3,5
Galleria	Oulu	196 100	678	4 227	3 401	8,4	1,1
Yhteensä		1 751 800	6 234	314 552	216 342	741,5	62,1

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

KATTAVA TILATARJONTA kaikkialla Suomessa

Houkuttelevia kauppa- paikkoja päivittäis- ja erikoistavarakaupalle

Menestystekijänä erikoistuminen

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

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

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

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

1) Lähde: Entrecon Oy

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

Ryhmän suurimpia asiakkaita ovat Keskon eri ketjut, K-supermarketit, K-marketit, Citymarketit, K-extrat, K-Pikkolot ja Cassat sekä Anttila-tavaratalot, joiden osuus vuokratuotoista on 74,6 prosenttia. Keskon osuus Suomen koko päivittäistavarakaupasta oli noin 36 prosenttia vuonna 2003.²

2) Lähde: AC Nielsen Oy

> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Marketit ja myymälät > MARTINLAAKSO, VANTAA



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



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

Ryhmä vastaa yhteensä 130 kohteesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 272 851 m². Kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on noin 299,9 miljoonaa euroa, mikä on noin 41,0 prosenttia Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta. Vuoden 2004 lopussa kohteiden markkina-arvo oli 292,1 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöomaisuuden kuvaus

Marketit ja myymälät-ryhmän avainluvut, Me

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

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

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

> Marketit ja myymälät

Kehittämisen ja uudistamisen vuosi

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

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

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

Kauppapaikan sijainti ratkaisevaa myös tulevaisuudessa

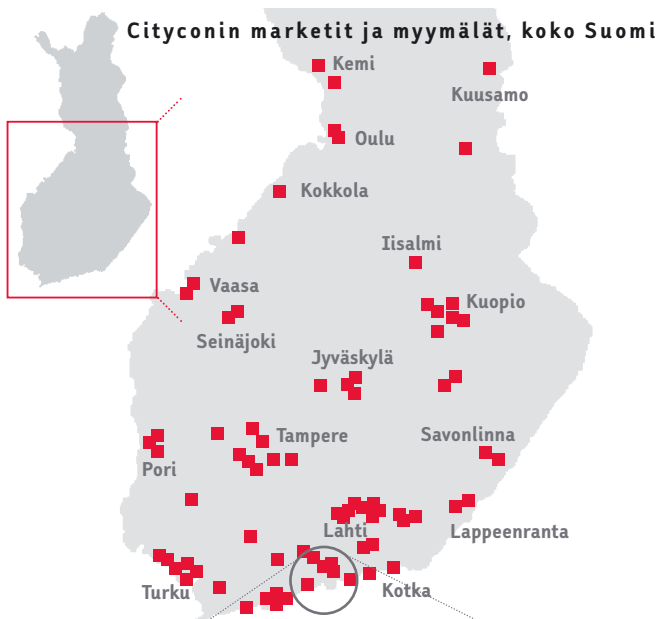
> Päivittäistavarakauppa on muuttunut viime vuosina merkittävästi. Pitkään jatkunut myymälöiden lukumäärän väheneminen on pysähtynyt vuonna 2001 voimaan tulleen aukiololain ansiosta. Laki on antanut alle 400 m² valintamyymälöille selkeän kilpailuedun. Häviöinä ovat olleet pinta-alaltaan 500-1 500 m² laajuiset marketmyymälät. Tämä on vaikuttanut kaupan konseptikehityksen ja kysynnän suuntautumiseen tietyn kokosiin tiloihin. Ketjut ovat suunnitelleet tehokkaita toimintamalleja pienille myymälöille, jotka ovat auki pitkään ja palvelevat lähiseudun asukkaita. Silti paine aukioloaikojen laajentamiselle päivittäistavarakaupassa kasvaa. Kilpailun kiristyessä katteet pienenevät, mikä pakottaa ostotoiminnan tehokkaammaksi ja saattaa johtaa laajempiinkin järjestelyihin toimialalla. Halpamyymälöiden ja kaupan omien tuotemerkkien markkinaosuuksien ennustetaan kasvavan edelleen.

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

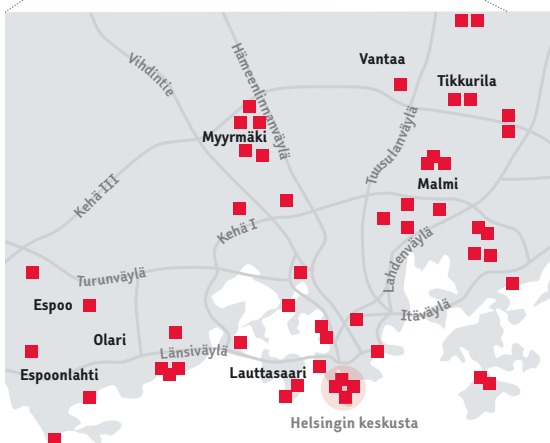
Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä vastaa toimintaympäristön luomisiin haasteisiin kasvattamalla pitkäjänteisesti vähittäiskaupan osaamista ja panostamalla kohteiden kehittämiseen yhdessä vuokralaisten kanssa. Kohteita kehitetään edelleen Cityconin strategian mukaisesti. Toiminnan painopistettä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

Marketit ja myymälät -ryhmän viisi suurinta asiakasta

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

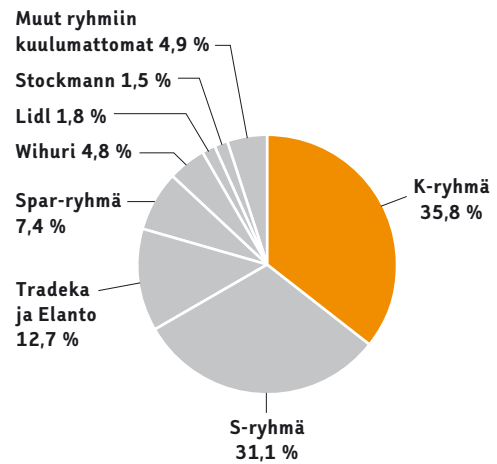


Marketit ja myymälät, pääkaupunkiseutu



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

**Päivittäistavarakaupan
myynti Suomessa ¹**



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

Marketit ja myymälät -ryhmän 15 suurinta kohdetta

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

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

KEHITTÄMISTÄ ja uusia kauppapaikkoja

Kaupan tilakysyntä kasvaa edelleen

Lukuisia kehityshankkeita yhteistyössä muiden liiketoimintaryhmien kanssa

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

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

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

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

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

> Esimerkkejä Citycon-kohteista



ma
XX

> MAXX - OSTOSPUISTO

MAXX-ostospuisto on uusi kauppapaikkakonsepti. Tampereen Lahdesjärvelle rakennettava MAXX on ensimmäinen markkinointivaiheeseen edennyt kohde. Keskusten suunnittelusta ja markkinoinnista vastaa Cityconin ja Skanska Oy:n yhteinen markkinointiyhtiö Retail Park Oy.

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

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

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

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

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

Vuonna 2004 käynnistyi Tampereen Lahdesjärven MAXX-ostospuiston markkinointi. Ostospuiston suunniteltu pinta-ala on 65 000 m² ja tavoiteaikataulun mukaan ostospuisto avataan vuonna 2007.

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

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

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

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

Ostospuistot tulevaisuuden kauppapaikkoja

Tulevaisuudennäkymät

"Kilpailun kiristyminen edellyttää aktiivista kauppapaikkojen kehittämistä."

MOTIVOITUNUT asiantuntijaorganisaatio

Vahvuutena toimialan parhaat asiantuntijat

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

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

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

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

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

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

> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Kauppakeskus > TIKKURI, VANTAA



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

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

Tavoitteellisuutta ja palkitsemista

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

ergonomiaselvityksillä. Työsuojelusta huolehtii erillinen työsuojelutoimikunta. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikuntaharrastuksia.

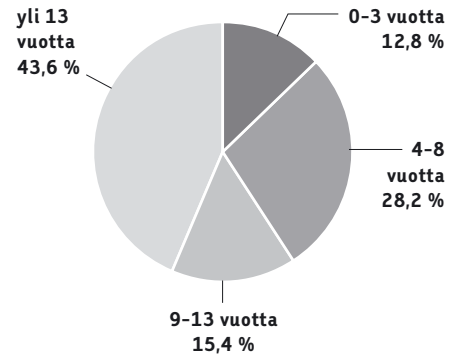
Henkilöstötapahtumia ovat esimerkiksi kaksi kertaa vuodessa järjestettävä Citycon-päivä, joka sisältää koulutusta ja katsauksia alan ajankohtaisiin asioihin sekä kerran vuodessa järjestettävä ulkoilupäivä.

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

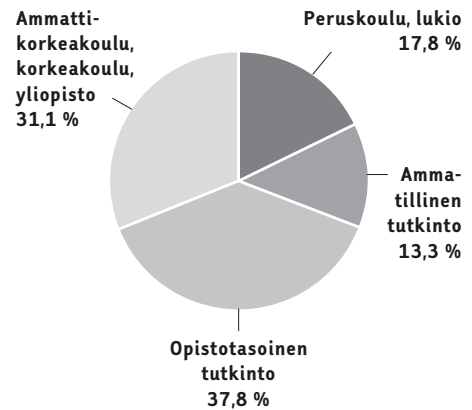
Henkilöstön työmotivaatio ja -tyytyväisyys ovat korkealla tasolla kuten edellisenäkin vuonna. Vuoden 2004 ilmapiiri-kartoituksessa saavutettiin edellisvuosia paremmat tulokset lähes kaikilla osa-alueilla.

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

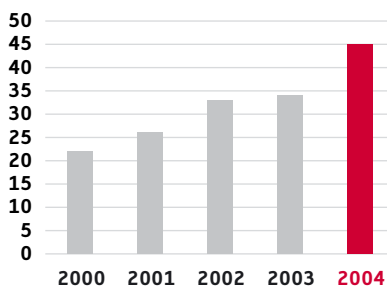
Henkilöstön työkokemus kiinteistöalalla



Henkilöstön koulutus



Henkilöstön määrän kehitys



Cityconin organisaatio

Citycon Oyj

Yhteistyökumppaneiden hoitamat toiminnot ovat

- Tekninen ja hallinnollinen isännöinti
- Tytäryhtiöiden taloushallinto
- Kohteiden ylläpito

Cityconin henkilöstön vastuulla on

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

TULOSKEHITYS 2004

Tuloskehitys vuonna 2004

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

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

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

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

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

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

> Esimerkkejä Citycon-kohteista

> Kauppakeskus > TRIO, LAHTI



Rakentamisvuosi	1977/1992
Koko keskuksen pinta-ala, m²	58 000
Autopaikat	1 000
joista katetuissa tiloissa	1 000
Yritysten lukumäärä	145
Ankkuriyrityksiä	Hennes&Mauritz, Intersport, McDonald's, River Sport, Tarjoustalo, Kekäle, Tiimari, Top Sport
Kävijämäärä, miljoonaa	9,2
Myynti, milj. euroa	82,2

Tase ja investoinnit

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

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

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

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

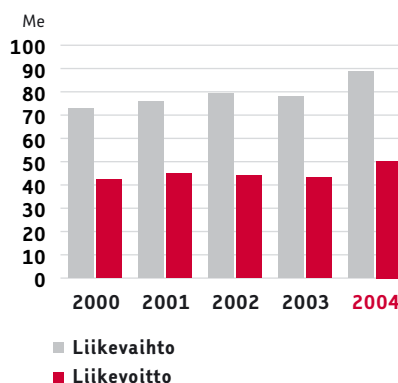
Cityconin osakepääoma nousi syyskuussa 13,5 miljoonalla eurola, kun yhtiö toteutti 10 miljoonan kappaleen, 1,35 euron nimellisarvoisen uuden osakkeen suunnatun osakeannin kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille. Lisäksi Cityconin vuoden 1999 optio-oikeuksien perusteella merkittiin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

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

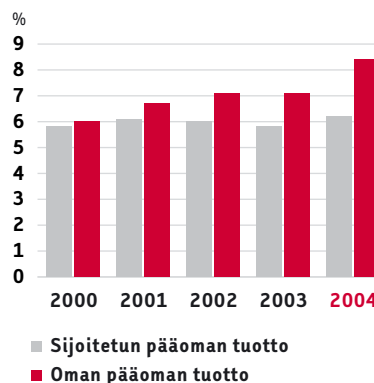
Lainojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen, Me

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

Liikevaihto ja liikevoitto



Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto



Rahoitus

> Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

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

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

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

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

Cityconin potentiaaliset kehityshankkeet

Kohde	Paikka-kunta	Projektin kuvaus	Projektialue, m ² ¹	Kohteen pinta-ala laajennuksen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi, milj. euroa ²	Valmistumisvuosi, tavoite
Kauppakeskukset						
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	Uudistaminen ja laajennus	25 000	32 000	60	2008
Koskikeskus	Tampere	Uudistaminen ja laajennus	17 000	40 000	50	2010
Myyrmanmi	Vantaa	Laajennus ja uudistaminen	15 000	52 500	40	2009
Trio	Lahti	Uudistaminen ja laajennus	avoin	50 000	avoin	2008
Espoontori	Espoo	Laajennus ja uudistaminen	avoin	avoin	avoin	2008
Tikkuri	Vantaa	Uudistaminen	avoin	10 600	2	2007
Heikintori	Espoo	Uudistaminen ja laajennus	20 000	20 000	45	2009
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Uudistaminen ja laajennus	avoin	avoin	avoin	2009
Marketit ja myymälät						
Hervannan Liikekeskus	Tampere	Uudistaminen ja laajennus	13 000	15 500	20	2007
Kuopion Anttila	Kuopio	Uudistaminen ja laajennus	15 000	15 000	30	2008
Hakunilan Ostoskeskus	Vantaa	Uudistaminen	avoin	avoin	avoin	2008
Martinlaakson Ostoskeskus	Vantaa	Uudistaminen ja laajennus	4 500	6 000	8	2007
Muut						
MAXX	Tampere	Uudishanke	65 000	65 000	70	2007 ³

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

Kehityshankkeiden eteneminen vaatii myös useita viranomais- ja yhteistyökumppanien päätöksiä.

Citycon tiedottaa merkittävistä kehityshankkeisiin liittyvistä päätöksistä erikseen.

1) Projektialue tarkoittaa nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa.

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

3) Vaiheittain, alkaen

"Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä."

Riskit ja riskienhallinta

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

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

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

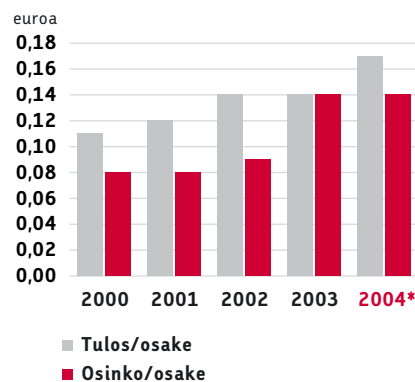
Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan.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

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Citycon ja IFRS

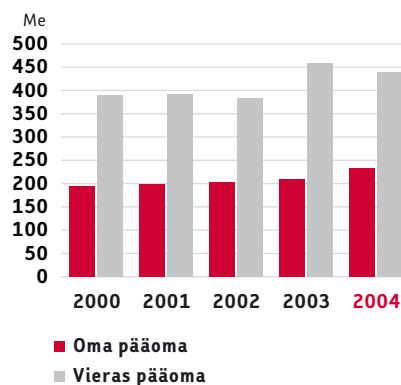
Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään. Lisätietoja IFRS-tilinpäätösstandardeihin siirtymisen vaikutuksista, Cityconin kannalta merkittävimmistä laatuominaisuuksista ja alustavat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

Tulos/osake ja osinko/osake

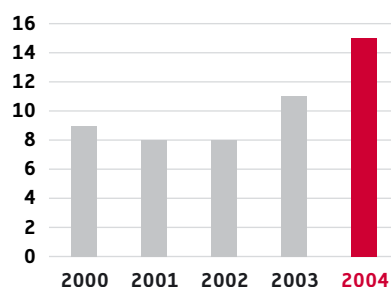


* Vuoden 2004 osinko hallituksen esitys

Oma ja vieras pääoma



P/E-luku



CITYCONIN hallinnointiperiaatteet

Cityconin hallintointi- periaatteet

Yhtiökokous

Hallitus

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

Suosituksia täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekovelvoite- ja työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

› Ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään tilinpäätöksen valmistuttua viimeistään huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään aina päätöksenteon niin vaatiessa.

Citycon asettaa osakkeenomistajiansa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksissa käsiteltävistä asioista muun muassa julkaisemalla materiaalin kotisivuillaan sekä toimittamalla pyydettyä tietoa osakkeenomistajalle postitse. Yhtiökokoukset pyritään järjestämään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Cityconin toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat kokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaolleen ole painavia syitä.

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

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

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

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

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

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

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

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

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

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

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

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

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

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

Hallituksen työskentely

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunta

Nimitysvaliokunta

› Hallinnointiperiaatteet

Palkitsemisvaliokunta

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

› Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu 3 hallituksen valitsemaa jäsentä. Valiokunnan tehtävänä on hallituksen vahvistamien suuntaviivojen ja antamien ohjeiden mukaisesti yksityiskohtaisemmin valmistella hallituksen päätettäväksi erityisesti Cityconin organisaatioon, johdon nimityksiin sekä henkilöstön palkkaukseen ja palkitsemisjärjestelmiin liittyviä asioita. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu valiokunnan puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Stig-Erik Bergström, Tuomo Lähdesmäki ja Carl Nordman. Vuonna 2004 valiokunta kokoontui 2 kertaa.

Investointivaliokunta

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

Toimitusjohtaja

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

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

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja

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

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

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

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

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

Johtoryhmän tulee erityisesti

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

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

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

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

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

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

Johtoryhmä

Palkat ja palkkiot

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

* Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen kokoukset että valiokuntien kokoukset.

> Hallinnointiperiaatteet

Sisäpiiri

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

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

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

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

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

Valvontajärjestelmät

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

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

Sisäinen valvonta

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

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

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

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on

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

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

Tilintarkastajien vuoden aikana hallitukselle ja toimitusjohtajalle laatimaan raportointiin sisältyy myös hallinnon tarkastusta ja tilintarkastajille kuuluu soveltuvin osin myös yhtiön sisäinen tarkastus, jolla sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan. Tarkastusvaliokunta laatii tätä tarkoitusta varten vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sikäli kuin sisäinen tarkastus ulkoistetaan, sisäisen tarkastuksen suorittajina tulee olla tilintarkastusyhteisön muut tilintarkastajat, kuin yhtiön varsinaista tilintarkastusta suorittavat henkilöt. Tilintarkastajat raportoivat sisäisestä tarkastuksesta hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2004 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle.

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

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

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

Tilintarkastajat voivat tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumina asiantuntijoina valiokunnan kokouksiin.

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

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

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

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

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

Tilintarkastajat

Riskien hallinta

Tiedottaminen



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

Hallituksen puheenjohtaja

Stig-Erik Bergström, s. 1941

Kauppatieteiden tohtori

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2000 ja
puheenjohtaja vuodesta 2002

Merkittävä työura:

· Stockmann Oyj Abp, varatoimitusjohtaja
1988-2002

· Midland Montagu Osakepankki,
toimitusjohtaja 1986-1988

· Rauma-Repola Oy, varatoimitusjohtaja
1984-1986

Hallituksen varapuheenjohtaja Svenska
Handelsbanken, Suomen aluepankki

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

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

Hallituksen varapuheenjohtaja

Tuomo Lähdesmäki, s. 1957

Diplomi-insinööri, MBA

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner
vuodesta 2002

· Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001

· Leiras Oyj, toimitusjohtaja 1991-1997

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

Hallituksen jäsen Amer Yhtymä Oyj:ssä, Eltel

Network Oyj:ssä ja Orion Oyj:ssä

Cityconin osakkeita: 27 967 kpl

Hallituksen jäsen

Amir Gal, s. 1971

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

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

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

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

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

Cityconin osakkeita: 3 918 kpl

Hallituksen jäsen

Timo Kankuri, s. 1954

Diplomi-insinööri

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Ilmarinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö,
kiinteistösiirtosijoitusjohtaja vuodesta 1998

· Rettig Yhtymä Oy, kiinteistöpäällikkö 1994-1998

· Kansallis-Osake-Pankki, Kiinteistötoimi, kauppa ja
vuokraus, kansainväliset kiinteistösiirtotukset, koti-
maisten kiinteistöjen realisoinnit ja ostot,

asiantuntijalausunnot 1992-1994

Hallituksen jäsen RAKLI ry:ssä ja Aberdeen Property

Investors:ssa

Cityconin osakkeita: 2 411 kpl

Hallituksen jäsen

Raimo Korpinen, s. 1950

Varatuomari

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998

· Yrityspankki SKOP Oyj, yksikönjohtaja, konsernin

tytäryhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten

jäsenyyksiä 1994-1998

· USF Holdings, Inc., Yhdysvallat, Vice President,

konsernin kiinteistörahoitusyhtiöiden hallitusten

jäsenyyksiä 1991-1993

Hallituksen jäsen Kruunuasunnot Oyj:ssä ja

Edita Oyj:ssä

Hallitusammattilaiset ry:n jäsen

Cityconin osakkeita: 3 411 kpl

Hallituksen jäsen

Carl G. Nordman, s. 1939

Teollisuusneuvos

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 1999

Merkittävä työura:

· Oy Aga Ab, Toimitusjohtaja 1978-2000

Hallituksen jäsen ADR-Haapää Oyj:ssä ja

Machinery Oyj:ssä

Hallitusammattilaiset ry:n hallituksen jäsen

Cityconin osakkeita: 20 735 kpl

Hallituksen jäsen

Claes Ottosson, s. 1961

Sähköinsinööri

Hallituksen jäsen Cityconissa vuodesta 2004

Merkittävä työura:

· ICA Supermarket Hovås, Ruotsi, toimitusjohtaja

vuodesta 1989

· ICA Gourmet, Ruotsi, tavaratalopäällikkö

1985-1989

· Saga Sofiagatan, Ruotsi, tavaratalopäällikkö

1980-1982

Puheenjohtaja ICA Supermarket, Ruotsi

vuodesta 2003

Cityconin osakkeita: 3 918 kpl

Hallituksen jäsen

Dori Segal, s. 1962

Hallituksen jäsen Cityconissa elokuusta 2004

Merkittävä työura:

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

vuodesta 1993

· First Capital Realty Inc., Kanada, toimitusjohtaja

vuodesta 2000

Cityconin osakkeita : -

> Hallinnointiperiaatteet | Johtoryhmä



Petri Olkinuora, s. 1957

Toimitusjohtaja
Diplomi-insinööri, MBA
Merkittävä työkokemus:
· Uponor Oyj, Real Estate Division, toimitusjohtaja 1996-2002
· Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990-2002
· Jouko Salonen Oy, rakennuttajakonsultti 1984-1989
· Oy Kaista & Sebbas Ab, rakennesuunnittelija 1980-1984
Cityconin osakkeita: 100 000 kpl
Optio-oikeuksia: 1 650 000 kpl



Carl Slätis, s. 1959

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



Harri Holmström, s. 1956

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



Pirkko Salminen s. 1957

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



Kaisa Vuorio, s. 1967

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



Outi Raekivi, s. 1968

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



Jyrki Karjalainen, s. 1965

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

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



CITYCON

Citycon Oyj
Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki
puhelin (09) 6803 670, faksi (09) 6803 6788
www.citycon.fi