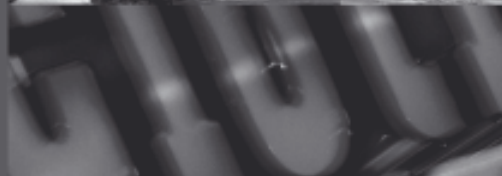


CITYCON



tilinpäätös 2003





tilinpäätös 2003

SISÄLLYSLUETTELO

- *Hallituksen toimintakertomus... 4*
- *Tuloslaskelma... 8*
- *Tase... 9*
- *Rahoituslaskelma... 10*
- *Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet... 11*
- *Tuloslaskelman liitetiedot... 12*
- *Taseen liitetiedot... 13*
- *Tunnusluvut... 19*
- *Osakkeet ja osakkeenomistajat... 20*
- *Tunnuslukujen laskentaperiaatteet... 24*
- *Hallituksen voitonjakoehdotus ja tilintarkastuskertomus... 25*
- *Kiinteistöluettelo... 26*
- *Kiinteistöjen arviointilausunto... 30*

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vähittäiskaupan myynti kasvoi edellisvuotta hitaammin, mutta kasvu oli edelleen vahvaa. Tilastokeskuksen mukaan tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavara-kauppa 3,7 prosenttia edellisvuodesta. Yksityinen kulutuskysyntä kasvoi Suomessa muuta euroaluetta nopeammin.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilöiden vuokrauskysyntä jatkui hyvänä ja vajaakäyttöasteet säilyivät matalina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla liiketilöiden vajaakäyttöaste oli 1,0 prosenttia ja Tampereella, Lahdessa sekä Jyväskylässä 1,3–2,5 prosenttia.

Cityconin vahva asema nykyisessä markkinatilanteessa perustuu keskittymiseen vähittäiskaupan liiketilöihin, joiden osuus yhtiön kiinteistöomaisuudesta on yli 98 prosenttia. Suurin osa, 47,4 prosenttia, kiinteistöomaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 35,6 prosenttia Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa.

ASIAKKAAT JA SOPIMUSKANNAN KEHITYS

Cityconin asiakasrakenne ei muuttunut merkittävästi vuonna 2003. Yhtiön suurimpana asiakasryhmänä ovat päivittäis- ja käyttötavara-kaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Tilikaudella ostetut kohteet eli kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä osuudet Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta lisäsivät Cityconin vuokrasopimusten lukumäärää 263 kappaleella ja vuokralaisten lukumäärää 226 kappaleella.

Vuoden lopussa Cityconilla oli 1 371 (1 150) vuokrasopimusta 770 (700) vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto on 3,6 vuotta.

VUOKRATUOTOT

Cityconin vuokratuotoista noin 67 prosenttia muodostui 10 suurimman asiakkaan kanssa tehdyistä vuokrasopimuksista. Vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat vuonna 2003 yhteensä 54,7 miljoonaa euroa (56,2 milj. euroa).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 50,2 prosenttia (49,3 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 49,8 prosenttia (50,7 %). Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,3 prosenttia (97,8 %). Kauppakeskusten nettotuottoaste oli yhteensä 8,1 prosenttia (8,2 %) ja markettien ja myymälöiden nettotuottoaste yhteensä 8,9 prosenttia (9,1 %).

Cityconin joulukuun lopussa 2003 ostamien kauppakeskusten eli Tampereen Koskikeskuksen ja Valkeakosken Koskikaran vuokratuotot eivät sisälly yhtiön esittämiin tuottoihin vuodelta 2003.

LIIVEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Cityconin liikevaihto vuonna 2003 oli 78,1 miljoonaa euroa (79,0 milj. euroa). Yhtiön liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista, joiden osuus liikevaihdosta oli 93,3 prosenttia (93,3 %). Cityconin vuokratuotoista noin 78,9 prosenttia koostuu yhtiön omistamista 15 kauppakeskuksesta ja 15 suurimmasta marketista.

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

TASE JA RAHOITUS

Citycon omisti vuoden 2003 lopussa 148 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 721,8 miljoonaa euroa (649,2 milj. euroa). Kohteiden markkina-arvo ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan mukaan oli yhteensä 726,5 miljoonaa euroa (650,1 milj. euroa). Taseen loppusumma 31.12.2003 oli 835,3 miljoonaa euroa (746,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 15,1 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).

Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauppakeskus Jyväskylän Forumin rahoittamiseksi Citycon nosti 25 miljoonan euron syndikoidun lainan ja Tampereen Koskikeskus ja Valkeakosken Koskikara rahoitettiin 45 miljoonan euron syndikoidulla lainalla. Laina-ajat ja -ehdot vastaavat marraskuussa 2002

tehtyä rahoitussopimusta. Vieraan pääoman lisääntyminen laski konsernin omavaraisuusastetta tilikauden aikana 3,5 prosenttiyksiköllä 44,9 prosenttiin.

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

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

Vuoden 2003 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisäl-tyi 87 prosenttia (84 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69 pro-senttia (50 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopi-muksilla ja 12 prosenttia (33 %) oli suojattu korkokatosopi-muksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 302,2 miljoonaa euroa (199,0 milj. euroa) ja korkokat-tosopimusten 53,8 miljoonaa euroa (132,5 milj. euroa). Johdan-naissopimusten markkina-arvo 31.12.2003 oli -11,4 miljoonaa euroa (-12,0 milj. euroa). Velanhoidokykyä kuvaava velanhoido-kate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1 (2,1).

CITYCON JA IFRS

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

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

- Citycon on päättänyt käyttää käyvän arvon mallia kiinteistö-jen arvostuksessa, jolloin arvomuutokset tullaan kirjaamaan tuloslaskelmaan.

- Lainojen korkosuojauksessa käytettävät johdannais-instrumentit tullaan käsittelemään suojauslaskennan peri-aatetta noudattaen, jolloin johdannaisopimukset arvostetaan käypään arvoon ja arvomuutos kirjataan omaan pääomaan.

- Pääomallaina käsitellään IFRS:n mukaan velkana.

- IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden noudattaminen vaikuttaa laskennallisten verovelkojen ja -saamisten määrään.

- Yhteisösuuksien esittäminen tilinpäätöksessä muuttuu.

INVESTOINNIT

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

KIINTEISTÖKOHTEIDEN HANKINNAT

Vuoden merkittävimmät kiinteistöshankinnat olivat lokakuussa IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ltä ostettu kauppakeskus Jyväskylän Forum sekä joulukuussa Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa toteutunut kauppa, jossa Citycon osti Polarin omistaman osuuden Tampereen Koskikeskuksesta ja Valkeakosken Koskikarasta. Kaupan jälkeen Cityconin omistusosuus Koskikeskuksen pinta-alasta nousi 27 prosentista 88 prosenttiin. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Koskikaran pinta-alasta 55 prosenttia. Jyväskylän Forumin kauppahinta oli 28,3 miljoonaa euroa ja Koskikeskuksen ja Koskikaran kauppahinta oli yhteensä 49,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa tehtiin esisopimus kauppakeskus Seinäjoen Torikeskuksen ostamisesta helmikuussa 2004.

MYYNNIT

Citycon myi vuonna 2003 strategiansa mukaisesti kuusi kohdetta ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa. Käyttö-omaisuuden myynneistä aiheutui 0,5 miljoonan euron tappio.

MUUT INVESTOINNIT

Citycon on investoinut tilikaudella kiinteistöjen perusparannuksiin ja kohteiden kehityshankkeisiin yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän merkittävin kehityshanke oli Porin IsoKarhun laajennus, johon Citycon investoi tilikaudella 3,2 miljoonaa euroa. Hanke eteni suunnitellusti rakennusvaiheeseen ja yhtiö arvioi laajennuksen valmistuvan aikataulussaan elokuussa 2004. Uusien vuokrattavien tilojen kysyntä oli hyvä, ja vuoden lopussa tilojen vuokrausaste oli 90 prosenttia. Cityconin arvion mukaan laajennushanke lisää IsoKarhun vuokratuottoja noin 40 prosentilla.

Vuonna 2003 Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi myös Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua. Lisäksi ryhmä panosti kauppakeskus Jyväskeskuksen kaupalliseen kehittämiseen. Tavoitteena on lisätä Jyväskeskuksen kaupallista houkuttelevuutta muun muassa uuden ankkurivuokralaisen avulla ja kehittämällä kohteen ravintolapalveluita. Jyväskeskuksen kehittämiseen yhtiö investoi noin 2 miljoonaa euroa. Investointien positiivinen tulosvaikutus näkyy pääosin vuonna 2005.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmässä valmistui asiakkaiden kanssa yhteistyössä toteutetut Porin Citymarketin ja Espoossa sijaitsevan Mankkaan supermarketin kehityshankkeet. Hankkeiden tavoitteena on vahvistaa kohteiden markkina-asemaa. Citycon investoi hankkeisiin noin miljoonaa euroa. Investoinnit vaikuttivat kohteiden vuokratuottoihin positiivisesti tilikauden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Marketit ja myymälät -ryhmä toteutti myös toisen, vastaavanlaisen kehityshankkeen Valkeakosken supermarketissa. Citycon investoi hankkeeseen 0,8 miljoonaa euroa. Investointi lisää kohteen vuokratuottoja 12 prosenttia vuoden 2004 alusta.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä, aikaisemmin Retail Park -liiketoimintaryhmä, jatkoi uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Citycon panosti suunnitellusti maanhankinta- ja kaavoitusprosessien etenemiseen.

ORGANISAATIO, HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Vuoden 2003 alussa Citycon täsmensi liiketoimintarakennettaan ja organisaatiotaan. Yhtiö jakoi kiinteistöliiketoimintansa kiinteistötyyppien mukaan kolmeen liiketoimintaryhmään: Kauppakeskukset-, Marketit ja myymälät - sekä Retail Park-ryhmään, nykyisin Kiinteistökehitys -ryhmä.

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 34 (33) henkilöä, joista 27 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 2,1 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajien palkat ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa. Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 1,8 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa ja hallituksen 0,1 miljoonaa euroa.

CITYCONIN OSAKE

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2003 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Oleellinen muutos yhtiön omistajarakenteessa tapahtui marraskuussa, kun yhtiön pääomistajat Nordea Pankki Suomi Oyj, Kesko Oyj tytäryhtiöineen ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo myivät kokonaan 73,8 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä edustavan osuutensa Helsingin Pörssin kautta.

Tilikauden aikana osakkeiden vaihto vilkastui merkittävästi Helsingin Pörssissä. Vaihto oli 104,5 miljoonaa osaketta ja 153,8 miljoonaa euroa (8,6 milj. osaketta ja 9,1 milj. euroa).

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yhteensä 1 450 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 46,1 miljoonaa kappaletta eli 43,6 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 59,7 miljoonaa kappaletta eli 56,4 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä.

Tilikauden ylin kurssinoteeraus oli 1,59 euroa (1,12 euroa) ja alin 1,00 euroa (0,98 euroa). Katsauskauden painotettu keskimurssi oli 1,47 euroa (1,06 euroa) ja kauden viimeisen pörssipäivän noteeraus 1,52 euroa (1,10 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.12.2003 oli 154,9 miljoonaa euroa (112,1 milj. euroa), kun yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty. Vuoden 2003 aikana HEX-yleisindeksi nousi 4,4 prosenttia ja -portfolioindeksi 16,2 pro-

senttia. HEX-sijoitus-toimialan indeksi nousi 26,5 prosenttia. Cityconin osakekurssi nousi vastaavasti 38,2 prosenttia.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Niiden kirjainpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2003 yhteensä 98 541 osaketta, mikä oli 0,09 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.12.2003.

VALTUUTUKSET

Cityconin 20.3.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta.

Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai muun yhtiön liiketoiminnalle tärkeän omaisuuden hankinnoissa.

Vuoden 2003 lopussa kaikki annetut valtuutukset olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiökokous valitsi 20.3.2003 hallituksen jäseniksi uudelleen kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergströmin, ekonomi Heikki Hyppösen, kauppatieteiden maisteri Juhani Järven, diplomi-insinööri Jorma Lehtosen, teollisuusneuvos Carl G. Nordmanin ja diplomi-insinööri Juha Olkinuoran. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajana Jorma Lehtonen.

Tilintarkastajina toimivat edelleen KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman ja varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

HALLITUKSEN OSINGONJAKOEHDOTUS

Cityconin hallitus ehdottaa 15.3.2004 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2003 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 18.3.2004 ja osingonmaksupäivä 25.3.2004.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Koska vähittäiskaupan kasvun ennustetaan jatkuvan vuonna 2004, Citycon arvioi liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Citycon arvioi vuoden 2004 liikevaihdon ja tuloksen kasvavan edelliseen vuoteen verrattuna myönteisten markkinanäkymien ja yhtiön vuoden 2003 lopulla tekemien kauppakeskushankintojen ansiosta.

Helsingissä 12.2.2004

Citycon Oyj
Hallitus

| 1 000 euroa | Liite | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 1.1.-31.12.2003 | 1.1.-31.12.2002 | 1.1.-31.12.2003 | 1.1.-31.12.2002 |
| LIIKEVAIHTO | 1. | 78 064 | 78 950 | 72 912 | 73 687 |
| Muut tuotot | 2. | -482 | 734 | 691 | 510 |
| KULUT | | | | | |
| Materiaalit ja palvelut | 3. | 18 688 | 18 881 | 897 | 2 283 |
| Henkilöstökulut | 4. | 2 625 | 2 469 | 2 287 | 2 160 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5. | 6 534 | 7 620 | 1 249 | 1 970 |
| Vuokrat ja vastikkeet | 6. | 4 071 | 4 268 | 19 066 | 17 479 |
| Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta | | 422 | 493 | | |
| Muut liiketoiminnan kulut | | 1 930 | 2 058 | 1 913 | 2 058 |
| Kulut yhteensä | | 34 270 | 35 789 | 25 413 | 25 951 |
| LIIKEVOITTO | | 43 312 | 43 895 | 48 190 | 48 246 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7. | -24 174 | -24 715 | -32 165 | -33 308 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIIRTOJA JA VEROJA | | 19 137 | 19 180 | 16 025 | 14 938 |
| Välittömät verot | 8. | -4 870 | -5 355 | -4 130 | -4 476 |
| Vähemmistön osuus | | -8 | -24 | | |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 14 260 | 13 801 | 11 895 | 10 462 |

| 1 000 euroa | Liite | Konserni 31.12.2003 | Konserni 31.12.2002 | Emoyhtiö 31.12.2003 | Emoyhtiö 31.12.2002 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| VASTAAVAA | | | | | |
| Pysyvät vastaavat | 9. | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | 4 493 | 4 036 | 3 380 | 1 609 |
| Aineelliset hyödykkeet | | 729 089 | 625 508 | 25 392 | 13 522 |
| Sijoitukset | | | | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 10. | | | 531 087 | 469 483 |
| Osuudet osakkuusyrietyksissä | 11. | 55 510 | 75 282 | 57 890 | 77 576 |
| Omat osakkeet | 18. | 4 676 | 4 261 | 4 676 | 4 261 |
| Muut sijoitukset | | 23 093 | 22 427 | 105 504 | 88 040 |
| Sijoitukset yhteensä | | 83 278 | 101 971 | 699 156 | 639 360 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 816 860 | 731 515 | 727 928 | 654 491 |
| Vaihtuvat vastaavat | | | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 12. | 3 390 | 3 088 | 5 478 | 6 069 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 15 074 | 11 730 | 11 921 | 9 039 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 18 464 | 14 818 | 17 399 | 15 108 |
| Vastaavaa yhteensä | | 835 324 | 746 333 | 745 327 | 669 599 |
| VASTATTAVAA | | | | | |
| Oma pääoma | 13. | | | | |
| Osakepääoma | | 142 800 | 142 800 | 142 800 | 142 800 |
| Ylikurssirahasto | | 28 253 | 28 253 | 28 253 | 28 253 |
| Omien osakkeiden rahasto | | 4 676 | 4 261 | 4 676 | 4 261 |
| Muut rahastot | | 6 551 | 6 551 | 6 551 | 6 551 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | | 13 010 | 8 378 | 6 832 | 5 541 |
| Tilikauden voitto/tappio | | 14 260 | 13 801 | 11 895 | 10 462 |
| Pääomalaina | 14. | 68 452 | 68 452 | 68 452 | 68 452 |
| Oma pääoma yhteensä | | 278 002 | 272 498 | 269 460 | 266 321 |
| Vähemmistöosuus | | 99 803 | 90 521 | | |
| Vieras pääoma | 16. | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | 428 344 | 371 769 | 447 085 | 388 352 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | 29 175 | 11 545 | 28 783 | 14 925 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 457 519 | 383 315 | 475 868 | 403 278 |
| Vastattavaa yhteensä | | 835 324 | 746 333 | 745 327 | 669 599 |

| 1 000 euroa | Konserni 1.1.-31.12.2003 | Konserni 1.1.-31.12.2002 | Emoyhtiö 1.1.-31.12.2003 | Emoyhtiö 1.1.-31.12.2002 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä | 19 137 | 19 180 | 16 025 | 14 938 |
| Oikaisut: | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 6 534 | 7 620 | 1 249 | 1 970 |
| Rahoitustuotot- ja kulut | 24 174 | 24 715 | 32 165 | 33 308 |
| Muut oikaisut | 919 | -165 | 496 | -436 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 50 764 | 51 350 | 49 935 | 49 781 |
| Käyttöpääoman muutos | -16 | 5 | 723 | -25 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | 50 748 | 51 356 | 50 658 | 49 756 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -24 129 | -23 814 | -26 057 | -23 462 |
| Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta | 492 | 246 | 481 | 230 |
| Maksetut välittömät verot | -4 686 | -3 626 | -4 674 | -3 632 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA (A) | 22 425 | 24 162 | 20 407 | 22 893 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -4 869 | -1 943 | -1 578 | -393 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -765 | -1 330 | -77 817 | -8 395 |
| Luovutustuotot muista sijoituksista | 1 574 | 5 192 | 2 954 | 6 447 |
| Myönnettyt lainat | 0 | 0 | -3 179 | -82 |
| Ostetut tytäryhtiöosakkeet | -77 140 | -5 850 | 0 | 0 |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet | 1 379 | 1 215 | 0 | 0 |
| Muut erät | 119 | 62 | 621 | 69 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B) | -79 702 | -2 654 | -78 999 | -2 354 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Vähemmistön rahastosuoritukset | 35 | 78 | 0 | 0 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 2 100 | 17 | 2 100 | 0 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | 0 | -7 105 | 0 | -7 100 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 67 900 | 3 924 | 67 900 | 3 802 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -244 | -4 311 | 0 | -4 037 |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako | -9 171 | -8 152 | -9 171 | -8 152 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C) | 60 621 | -15 548 | 60 829 | -15 487 |
| Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys(+)/vähennys(-) | 3 344 | 5 960 | 2 237 | 5 053 |
| Rovaniemen Sampotalo rahavarat, sulautuminen | | | 645 | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 11 730 | 5 770 | 9 039 | 3 987 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 15 074 | 11 730 | 11 921 | 9 039 |

KIINTEISTÖOMAISUUS

Rakennusten hankintameno poistetaan suunnitelman mukaan 1 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Mikäli hankintamenoon sisältyy markkinavuokran oleellisesti ylittävistä sopimusvuok-rasta johtuvaa yliarvoa, poistetaan tämä varovaisuusperiaatetta noudattaen vuokrasopimuskautena, jos kohteen arvon kehityk-sen katsotaan jäävän sopimuskaudella hankintameno al-puolelle. Mikäli kohteen tuotot ovat olennaisesti laskeneet on kohteen poistosuunnitelmaa nopeutettu.

Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

MUU KÄYTTÖOMAISUUS

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poiste-taan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoai-kana. Koneet ja kalusto poistetaan 4–30 vuodessa. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden perusparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu kon-sernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

OSAKKUUSYHTIÖT

Osakkuusyhtiöt on yhdistetty pääomaosuusmenetelmää käyt-täen. Oman pääoman määrän ylittävä osa hankintamenoista on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin

asti. Rakennuksiin kohdistettu hankintameno poistetaan 1 pro-sentin vuotuisin tasapoistoin. Poisto esitetään osuutena osak-kuusyhtiön tuloksesta yhdessä tilikauden tulososuuden kanssa.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläke-vakuutuksin.

OMAT OSAKKEET

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

PÄÄOMALAINA

Pääomalaina on esitetty omana eränään omassa pääomassa. Tunnuslukuja laskettaessa pääomalaina on käsitelty luon-tensa mukaisesti velkana.

VEROT

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Yhtiöllä ei ole jaksotuseroista syntyneitä laskennallisia verovelkoja tai -saamia.

YMPÄRISTÖMENOT

Konsernin ympäristömenot muodostuvat jätteiden käsittelystä, lajittelusta ja kierrätyksestä. Liiketoimintaan liittyvät ympäris-tömenot on kirjattu tilikauden kuluksi. Tilikauden aikana ei ole tehty merkittäviä ympäristöinvestointeja.

HUOMIOITAVAA

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty täysiksi tuhansiksi euroiksi tarkemmista luvuista ja siksi laskemalla yksittäiset luvut eivät aina täsmää yhteis-summiin.

| 1 000 euroa | Konserni 2003 | Konserni 2002 | Emoyhtiö 2003 | Emoyhtiö 2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1. LIIKEVAIHTO | 78 064 | 78 950 | 72 912 | 73 687 |
| Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja vastiketuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä. | | | | |
| Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konsernilta veloitettuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja. | | | 448 | 480 |
| 2. MUUT TUOTOT | | | | |
| Emoyhtiön on 31.12.2003 sulautunut Koy Rovaniemen Sampotalo | | | | |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 147 | 448 | 190 | 436 |
| Kaivokadun Tunnelin kauppahinnan palautus | -631 | | -631 | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | | | |
| Sulautumisesta syntynyt voitto, Rovaniemen Sampotalo | | | 1 132 | |
| Poisto-oikaisuja ja alv-palautuksia aikaisemmilta vuosilta | 2 | 287 | | 74 |
| Muut tuotot yhteensä | -482 | 734 | 691 | 510 |
| 3. MATERIAALIT PALVELUT | | | | |
| Aineet ja tarvikkeet | | | | |
| Ostot tilikauden aikana | 18 444 | 18 343 | 654 | 1 745 |
| Ulkopuolisilta ostetut palvelut | 244 | 538 | 244 | 538 |
| Materiaalit ja palvelut yhteensä | 18 688 | 18 881 | 897 | 2 283 |
| 4. HENKILÖSTÖTIEDOT | | | | |
| Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana | 33 | 33 | 27 | 27 |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | 2 079 | 1 962 | 1 802 | 1 710 |
| Eläkekulut | 365 | 330 | 322 | 289 |
| Muut henkilöstökulut | 181 | 177 | 163 | 161 |
| Henkilöstökulut yhteensä | 2 625 | 2 469 | 2 287 | 2 160 |
| Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita | | | | |
| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot | 240 | 200 | 152 | 132 |
| Hallituksen palkat ja palkkiot | 107 | 99 | 107 | 99 |
| Yhteensä | 347 | 299 | 259 | 231 |
| Toimissopimuksen perustuen toimitusjohtajalla on yhteensä 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaista optiota, jotka on luovutettu vuonna 2002. | | | | |
| Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. | | | | |
| Toimitusjohtajan toimissopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos sopimus irtisanotaan yrityksen puolelta muusta kuin toimitusjohtajasta johtavasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomissajan palkan lisäksi. | | | | |
| 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | | | | |
| Aineettomista hyödykkeistä | 708 | 549 | 688 | 529 |
| Rakennuksista ja rakennelmista | 5 139 | 5 524 | 520 | 575 |
| Koneista ja kalustosta | 687 | 732 | 41 | 51 |
| Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä | 6 534 | 6 805 | 1 249 | 1 156 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | | | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | | 815 | | 815 |
| Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä yhteensä | 6 534 | 7 620 | 1 249 | 1 970 |
| 6. VUOKRAT JA VASTIKKEET | | | | |
| Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokria ja vastikkeita | | | 15 302 | 13 515 |
| 7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT | | | | |
| Osinkotuotot | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 61 | 60 |
| Muilta | 80 | 18 | 79 | 17 |
| Osinkotuotot yhteensä | 80 | 18 | 140 | 77 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 2 555 | 3 139 |
| Omistusyhteisyrityksiltä | 4 | 3 | 4 | 3 |
| Muilta | -46 | 56 | -46 | 56 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä | -43 | 59 | 2 512 | 3 198 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 25 | 25 |
| Muilta | 442 | 220 | 432 | 204 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 442 | 220 | 457 | 229 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 479 | 297 | 3 109 | 3 504 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Saman konsernin yrityksille | | | 10 670 | 11 856 |
| Muille | 24 653 | 25 012 | 24 603 | 24 956 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä | 24 653 | 25 012 | 35 274 | 36 813 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -24 174 | -24 715 | -32 165 | -33 308 |
| 8. VÄLITTÖMÄT VEROT | | | | |
| Tilikauden verot | -4 870 | -5 355 | -4 130 | -4 476 |
| Veroina käytetty tilikauden tulosta vastaavia veroja | | | | |

| 1 000 euroa | Konserni 2003 | Konserni 2002 | Emoyhtiö 2003 | Emoyhtiö 2002 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 9. PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | |
| Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä tehdyin arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin. | | | | |
| Emoyhtiön on sulautunut 31.12.2003 Koy Rovaniemen Sampotalo ja tilikauden lopussa on yhtiöitetty 2003 emoyhtiön hankittu Jyväskylän Forum. Yhtiöittämisen vaikutukset näkyvät emoyhtiön rakennuksissa, maa-alueissa ja tytäryhtiöosakkeissa lisäyksenä ja siirtona erien välillä. | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | | | |
| <u>Aineettomat oikeudet</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 192 | 188 | 188 |
| Lisäykset | | 44 | 3 | 44 |
| Siirto erien välillä | | 54 | 54 | 54 |
| Hankintameno | 31.12. | 289 | 192 | 285 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 81 | 45 | 81 |
| Tilikauden poisto | | 51 | 36 | 51 |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 132 | 81 | 132 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 157 | 110 | 153 |
| <u>Liittymismaksut</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 2 640 | 2 463 | 3 |
| Lisäykset | | 144 | 195 | 97 |
| Vähennykset | | -5 | -18 | |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 2 779 | 2 640 | 101 |
| <u>Muut pitkävaikutteiset menot</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 3 073 | 4 162 | 3 265 |
| Lisäykset | | 2 507 | 356 | 2 232 |
| Vähennykset | | -447 | -1 | -447 |
| Siirto erien välillä | | -1 712 | -1 444 | 41 |
| Hankintameno | 31.12. | 3 422 | 3 073 | 5 092 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 1 787 | 1 274 | 1 767 |
| Tilikauden poisto | | 462 | 494 | 443 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | -385 | 19 | -243 |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 1 865 | 1 787 | 1 966 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 1 557 | 1 286 | 3 126 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | 31.12. | 4 493 | 4 036 | 3 380 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| <u>Maa-alueet</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 123 862 | 121 284 | 69 |
| Lisäykset | | 21 754 | 2 950 | 10 110 |
| Vähennykset | | -589 | -372 | |
| Siirto erien välillä | | | | -8 320 |
| Hankintameno | 31.12. | 145 027 | 123 862 | 1 859 |
| <u>Rakennukset ja rakennelmat</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 516 691 | 505 336 | 19 556 |
| Lisäykset | | 83 457 | 12 973 | 48 303 |
| Vähennykset | | -995 | -1 618 | |
| Siirto erien välillä | | | | -21 118 |
| Hankintameno | 31.12. | 599 153 | 516 691 | 46 741 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 30 389 | 25 069 | 5 746 |
| Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen | | | | 16 893 |
| Tilikauden poisto | | 5 138 | 5 485 | 520 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | 34 | -165 | |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 35 561 | 30 389 | 23 159 |
| Kertyneet arvonalennukset | 1.1. | -1 572 | -757 | -815 |
| Tilikauden arvonalennus | | | -815 | |
| Kertyneet arvonalennukset | 31.12. | -1 572 | -1 572 | -815 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 562 020 | 484 730 | 22 767 |
| <u>Koneet ja kalusto</u> | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 17 513 | 17 293 | 395 |
| Lisäykset | | 1 179 | 244 | 2 358 |
| Vähennykset | | -8 | -24 | 0 |
| Siirto erien välillä | | | -1 | |
| Hankintameno | 31.12. | 18 683 | 17 513 | 2 752 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 2 714 | 1 983 | 243 |
| Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen | | | | 1 999 |
| Tilikauden poisto | | 687 | 732 | 41 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | -1 | -1 | |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 3 400 | 2 714 | 2 282 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 15 283 | 14 798 | 470 |

Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknilliset laitteet.

| 1 000 euroa | | Konserni 2003 | Konserni 2002 | E moyhtiö 2003 | E moyhtiö 2002 |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Muut aineelliset hyödykkeet | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 3 055 | 409 | 13 | 9 |
| Lisäykset | | | 5 | 197 | 5 |
| Vähennykset | | | -1 | | |
| Siirto erien välillä | | 1 753 | 2 642 | | |
| Hankintameno | 31.12. | 4 808 | 3 055 | 211 | 13 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 1 229 | 32 | | |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | 141 | 1 197 | | |
| Lisäysten kertyneet poistot, sulautuminen | | | | 75 | |
| Tilikauden poisto | | 0 | 0 | | |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 1 370 | 1 229 | 75 | |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 3 438 | 1 826 | 135 | 13 |
| Keskeneräiset hankinnat | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 291 | 65 | 291 | 65 |
| Lisäykset | | 3 207 | 226 | 46 | 226 |
| Vähennykset | | -82 | | -82 | |
| Siirto erien välillä | | -95 | | -95 | |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 3 321 | 291 | 161 | 291 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | | 729 089 | 625 508 | 25 392 | 13 522 |
| Sijoitukset | | | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | | | 469 979 | 456 450 |
| Lisäykset | | | | 48 791 | 3 050 |
| Vähennykset | | | | -15 675 | -1 868 |
| Siirto erien välillä | | | | 28 488 | 12 347 |
| Hankintameno | 31.12. | | | 531 583 | 469 979 |
| Kertyneet poistot | 1.1. ja 31.12. | | | -496 | -496 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | | | 531 087 | 469 483 |
| Osakkuusyhtiöosakkeet | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 77 363 | 90 627 | 77 576 | 90 629 |
| Lisäykset | | 769 | 22 | 769 | 22 |
| Vähennykset | | -507 | -3 141 | -286 | -2 930 |
| Siirto erien välillä | | -20 168 | -10 146 | -20 168 | -10 146 |
| Hankintameno | 31.12. | 57 456 | 77 363 | 57 890 | 77 576 |
| Kertyneet poistot | 1.1. | 2 080 | 2 008 | | |
| Tilikauden poisto | | 204 | 276 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | | -339 | -204 | | |
| Kertyneet poistot | 31.12. | 1 946 | 2 080 | | |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 55 510 | 75 282 | 57 890 | 77 576 |
| Omat osakkeet | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 4 261 | 3 951 | 4 261 | 3 951 |
| Arvon muutos | 31.12. | 414 | 310 | 414 | 310 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 4 676 | 4 261 | 4 676 | 4 261 |
| Muut sijoitukset | | | | | |
| Vähemmistöyhtiöosakkeet | | | | | |
| Hankintameno | 1.1. | 22 388 | 24 325 | 19 826 | 21 943 |
| Lisäykset | | 12 | 1 488 | 8 | 1 308 |
| Vähennykset | | -995 | -1 224 | -995 | -1 224 |
| Siirto erien välillä | | | -2 201 | | -2 201 |
| Hankintameno | 31.12. | 21 404 | 22 388 | 18 839 | 19 826 |
| Kirjanpitoarvo | 31.12. | 21 404 | 22 388 | 18 839 | 19 826 |
| Lainasaamiset | | | | | |
| Tytäryhtiöiltä | | | | 86 627 | 68 174 |
| Osakkuusyhtiöiltä | | 38 | 40 | 38 | 40 |
| Muilta | | 1 651 | | | |
| Muut sijoitukset yhteensä | 31.12. | 23 093 | 22 427 | 105 504 | 88 040 |
| Sijoitukset yhteensä | 31.12. | 83 278 | 101 971 | 699 156 | 639 360 |

| 10. KONSERNIYRITYKSET | Kotipaikka | Emoyhtiön omistus % |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|
| Asolantien Liikekiinteistö | Vantaa | 100,00 |
| Eskolanmäki | Kouvola | 100,00 |
| Forssan Hämeentie 3 | Forssa | 100,00 |
| Hannunhelmi | Espoo | 100,00 |
| Hollolan Keskuspuoti | Hollola | 100,00 |
| Härmälän Markkinatalo | Tampere | 100,00 |
| Jyväskylän Forum | Jyväskylä | 100,00 |
| Jyväskylän Kauppakatu 31 | Jyväskylä | 100,00 |
| Kaarinan Liiketalo | Kaarina | 100,00 |
| Kanervatien Hallitalo | Laukaa | 100,00 |
| Karjaan Ratakatu 59 | Karjaa | 100,00 |
| Kauppakeskus IsoKarhu Keijutie 15 | Pori | 100,00 |
| Kotkan Keskuskatu 11 | Lahti | 100,00 |
| Kuopion Kauppakatu 41 | Kotka | 100,00 |
| Kuusankosken Kauppakatu 7 | Kuopio | 100,00 |
| Kuvernöörintie 8 | Kuusankoski | 100,00 |
| Lahden Kauppakatu 13 | Helsinki | 100,00 |
| Latokasen Ostoskeskus | Lahti | 100,00 |
| Lippulaiva | Espoo | 100,00 |
| Loviisan Ulrika | Espoo | 100,00 |
| Martinlaakson Kiviuorentie 4 | Loviisa | 100,00 |
| Martinlaaksontie 36 | Vantaa | 100,00 |
| Minkkikuja 4 | Vantaa | 100,00 |
| Naantalin Tullikatu | Vantaa | 100,00 |
| Nokian Välikatu 17 | Naantali | 100,00 |
| Oulun Galleria | Nokia | 100,00 |
| Porin Asema-Aukio | Oulu | 100,00 |
| Porin Isolinankatu 18 | Pori | 100,00 |
| Runeberginkatu 33 | Pori | 100,00 |
| Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 | Porvoo | 100,00 |
| Seinäjoen Teollisuustie | Savonlinna | 100,00 |
| Seinäjoen Varastotie | Seinäjoki | 100,00 |
| Sinikalliontie | Seinäjoki | 100,00 |
| Säkylän Liiketalo | Espoo | 100,00 |
| Talvikkitie | Säkylä | 100,00 |
| Tampereen Hantanpää | Vantaa | 100,00 |
| Tampereen Svantokatku | Tampere | 100,00 |
| Ulappatori | Tampere | 100,00 |
| Ultima | Espoo | 100,00 |
| Valkeakosken Apiankatu | Helsinki | 100,00 |
| Valkeakosken Torikatu | Valkeakoski | 100,00 |
| Vantaan Laajavuorenpää | Valkeakoski | 100,00 |
| Varkauden Relanderinkatu 30 | Vantaa | 100,00 |
| Wavulinintie | Varkaus | 100,00 |
| Veniamo-Invest | Helsinki | 100,00 |
| Vaakalintu | Helsinki | 100,00 |
| Metsäpellon Liikekeskus | Riihimäki | 95,80 |
| Linjurin Kauppakeskus | Lahti | 91,30 |
| Mäntyyvuoksi | Salo | 88,50 |
| Taivalalaisen Liiketalo | Imatra | 86,80 |
| Lappeenrannan Brahenkatu | Suomussalmi | 84,50 |
| Tikkurilan Kauppakeskus | Lappeenranta | 84,40 |
| Koskikeskuksen Huolto | Vantaa | 83,84 |
| Orimattilan Markkinatalo | Tampere | 81,67 |
| Lappeen Liikekeskus | Orimattila | 77,30 |
| Myrmani | Lappeenranta | 75,27 |
| Kuusamon Linja-autoasema | Vantaa | 74,01 |
| Tornion Kauppakatu | Kuusamo | 69,70 |
| Myrmanen Kauppakeskus | Tornio | 68,10 |
| Haukiputaan Markkinatalo | Vantaa | 67,80 |
| Kirkkonummen Liikekeskus | Haukipudas | 67,70 |
| Espontori | Kirkkonummi | 66,70 |
| Välivainion Ostoskeskus | Espoo | 66,64 |
| Tampereen Koskenranta | Oulu | 66,00 |
| Eerolan Liikekeskus | Tampere | 63,73 |
| Vantaan Säästötalo | Valkeakoski | 62,90 |
| Kivensilmänkuja | Vantaa | 61,24 |
| Ulappapaikoitus | Helsinki | 60,00 |
| Saariportti | Espoo | 59,85 |
| Orimattilan Säästöpankkitalo | Kuopio | 57,30 |
| Lahden Trio | Orimattila | 56,90 |
| Väinöläntammi | Lahti | 55,56 |
| Kauppapaha | Pori | 55,00 |
| Heikintori | Iisalmi | 54,61 |
| Hollolan Keskuskatu | Espoo | 52,10 |
| | Hollola | 50,30 |

Konserniyrityksiä yhteensä 76 kpl

| 11. OMISTUSYHTEISYRITYKSET | Kotipaikka | Konsernin omistus % | Emoyhtiön omistus % |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Espoon Louhenkulma | Espoo | 49,93 | 49,93 |
| Espoon Pysäköintitalo | Espoo | 27,28 | 0,00 |
| Hakunilan Keskus | Vantaa | 29,50 | 29,50 |
| Hervannan Liikekeskus | Tampere | 41,20 | 41,20 |
| Hyyrylän Ostoskeskus | Tuusula | 20,70 | 20,70 |
| Kaarinan Kauppakeskus | Kaarina | 26,20 | 26,20 |
| Kalajoen Linja-autoasema | Kalajoki | 47,30 | 47,30 |
| Kauppalantie | Helsinki | 28,91 | 28,91 |
| Keravan Liikekeskus | Kerava | 34,40 | 34,40 |
| Kirkkonummen Liiketalo | Kirkkonummi | 24,30 | 24,30 |
| Kommila | Varkaus | 43,40 | 43,40 |
| Kontulan Asemakeskus | Helsinki | 33,50 | 33,50 |
| Kärpäsen Ostoskeskus | Lahti | 33,90 | 33,90 |
| Laajasalon Liikekeskus | Helsinki | 38,80 | 38,80 |
| Lauttasaaren Liikekeskus | Helsinki | 23,60 | 23,60 |
| Länsi-Keskus | Espoo | 41,36 | 41,36 |
| Martinmiilu | Vantaa | 20,80 | 20,80 |
| Mastonkulma | Ylöjärvi | 29,40 | 29,40 |
| Multian Palvelukeskus | Multia | 46,40 | 46,40 |
| Myrmanen Autopaikoitus | Vantaa | 46,38 | 0,00 |
| Otaniemen Liikekeskus | Espoo | 39,22 | 39,22 |
| Parikkalan Liiketalo | Parikkala | 50,00 | 50,00 |
| Petäjäveden Palv.keskus | Petäjävesi | 49,02 | 49,02 |
| Pihlajamäen Liiketalo | Helsinki | 42,80 | 42,80 |
| Puijonlaakson Palvelukeskus | Kuopio | 31,30 | 31,30 |
| Pukinmäen Liikekeskus | Helsinki | 43,92 | 43,92 |
| Ristinummen Palvelukeskus | Vaasa | 43,95 | 43,95 |
| Salpausseläntie | Helsinki | 31,30 | 31,30 |
| Saturnus | Helsinki | 20,02 | 20,02 |
| Sibeliuksenkatu 14 | Järvenpää | 25,95 | 25,95 |
| Siltavouhintie | Helsinki | 20,80 | 20,80 |
| Sollefteågatan | Uusikaarlepyy | 34,77 | 34,77 |
| Soukan Itäinen torni | Espoo | 27,30 | 27,30 |
| Valkeakosken Liikekeskus | Valkeakoski | 25,39 | 25,39 |
| Tampereen Koskenranta | Tampere | 46,27 | 46,27 |
| Tapiolan Ostoskeskus | Espoo | 29,20 | 29,20 |
| Tulliherra | Kuopio | 23,20 | 23,20 |
| Valtakatu 5-7 | Valkeakoski | 31,00 | 31,00 |
| Vihdin Linjatalo | Vihti | 30,00 | 30,00 |

Omistusyhteisyyksiä yhteensä 39 kpl

| 1 000 euroa | Konserni 2003 | Konserni 2002 | Emoyhtiö 2003 | Emoyhtiö 2002 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 12. LYHYTAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Myyntisaamiset | 591 | 480 | 457 | 373 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Muut saamiset | | | 3 197 | 3 777 |
| Siirtosaamiset | | | | 3 |
| Yhteensä | | | 3 197 | 3 781 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | | | |
| Muut saamiset | 12 | 1 | 12 | 0 |
| Yhteensä | 12 | 1 | 12 | 0 |
| Muut saamiset | 2 114 | 1 886 | 1 365 | 1 557 |
| Siirtosaamiset | 674 | 722 | 446 | 358 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 3 390 | 3 088 | 5 478 | 6 069 |
| Merkittävät siirtosaamiset | | | | |
| Korko-capin preemio | 119 | 323 | 119 | 323 |
| 13. OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma | 1.1. | 142 800 | 142 324 | 142 324 |
| Rahastoanti | 15.4.2002 | | 476 | 476 |
| Osakepääoma | 31.12. | 142 800 | 142 800 | 142 800 |
| Ylikurszirahasto | 1.1. ja 31.12. | 28 253 | 28 253 | 28 253 |
| Omien osakkeiden rahasto | 1.1. | 4 261 | 3 951 | 3 951 |
| Arvon muutos | 31.12. | 414 | 310 | 310 |
| Omien osakkeiden rahasto | 31.12. | 4 676 | 4 261 | 4 261 |
| Muut rahastot | 1.1. ja 31.12. | 6 551 | 6 551 | 6 551 |
| Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta | 1.1. | 22 179 | 17 006 | 14 169 |
| Siirto osakepääomaan | | | -476 | -476 |
| Osingonjako | | -9 171 | -8 152 | -8 152 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 31.12. | 13 010 | 8 378 | 6 832 |
| Tilikauden voitto | 31.12. | 14 260 | 13 801 | 11 895 |
| Pääomalaina | 31.12. | 68 452 | 68 452 | 68 452 |
| Oma pääoma yhteensä | 31.12. | 278 002 | 272 498 | 269 460 |

14. PÄÄOMALAINA I/1999

Emoyhtiöllä on pääomalainaa 68 452 486 euroa.

Pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustavilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.6.2009 mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvoittomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 7,38 % 30.6.2009 saakka. Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 30.6. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 30.6.2009, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euriborkoron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljelläolevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on Suomen valtion viitelainan korko vastaavalle ajanjaksolle lisätynä 2,75 prosenttiyksikköä.

Laina-aika päättyy 30.6.2009

Korko on maksettu vuosittain 30.6. ja kirjattu korkokuluihin.

15. OPTIO-OIKEUDET

| Optioita yhteensä | kpl | nimellisarvo yhteensä | osakkeiden merkintäaika alkaa |
|-------------------|-----------|--------------------------|----------------------------------|
| A-optiot | 1 800 000 | 2 430 000,00 | 1.9.2000 |
| B-optiot | 1 800 000 | 2 430 000,00 | 1.9.2002 |
| C-optiot | 1 741 670 | 2 351 254,50 | 1.9.2004 |
| Vapaana | 158 330 | 213 745,50 | 1.9.2004 |
| | 5 500 000 | 7 425 000,00 | |

Osakkeiden merkintähinta on 2 euroa vähennettynä 4.11.1999 jälkeen ja ennen osakemerkintää maksettavilla osakekohtaisilla osingoilla. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo. Osakkeen merkintähinta vuonna 2003 maksetun osingon jälkeen on 1,68 euroa osakkeelta.

Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

| 1 000 euroa | Konserni 2003 | Konserni 2002 | Emoyhtiö 2003 | Emoyhtiö 2002 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 16. VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | |
| Vaihtuvakorkoiset lainat, joista | | | | |
| sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla | 302 200 | 199 000 | 302 200 | 199 000 |
| suojattu korkokatolla | 53 800 | 132 000 | 53 800 | 132 000 |
| markkinaehtoisia euribor-korkoihin sidottuja lainoja | 85 750 | 40 971 | 84 798 | 39 798 |
| Yhteensä | 441 750 | 371 971 | 440 798 | 370 798 |
| Seuraavan vuoden lyhennysosuudet | -13 423 | -221 | -13 200 | 0 |
| Yhteensä | 428 327 | 371 749 | 427 598 | 370 798 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 428 327 | 371 749 | 427 598 | 370 798 |
| Lainat saman konsernin yrityksiltä | 0 | 0 | 19 487 | 17 555 |
| Lainat muilta | 17 | 20 | 0 | 0 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 428 344 | 371 769 | 447 085 | 388 352 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 224 201 | 245 961 | 224 000 | 245 600 |
| Pääomalaina | 68 452 | 68 452 | 68 452 | 68 452 |
| Yhteensä | 292 654 | 314 414 | 292 452 | 314 052 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 13 897 | 244 | 13 200 | 0 |
| Saadut ennakot | 322 | 295 | 192 | 183 |
| Ostovelat | 1 083 | 627 | 142 | 131 |
| Yhteensä | 15 301 | 1 165 | 13 534 | 314 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | | | |
| Muut velat | 0 | 0 | 7 106 | 8 832 |
| Siirtovelat | | | | 1 |
| Yhteensä | 0 | 0 | 7 106 | 8 834 |
| Velat omistusyhteisyrityksille | | | | |
| Muut velat | 21 | 4 | | |
| Siirtovelat | | 1 | | 1 |
| Yhteensä | 21 | 5 | | 1 |
| Muut velat | 3 295 | 3 070 | 1 647 | 763 |
| Siirtovelat | 10 558 | 7 305 | 6 496 | 5 014 |
| Yhteensä | 13 853 | 10 375 | 8 143 | 5 776 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | 29 175 | 11 545 | 28 783 | 14 925 |
| Vieras pääoma yhteensä | 457 519 | 383 315 | 475 868 | 403 278 |
| Merkittävät siirtovelat | | | | |
| Lainojen korot | 4 253 | 4 191 | 4 247 | 4 183 |
| Varainsiirtoverovelat | 776 | | 776 | |
| Verovelka | 2 307 | 1 825 | | 246 |
| Yhteensä | 7 336 | 6 017 | 5 023 | 4 430 |
| Vastuusitoumukset veloista | | | | |
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 338 430 | 323 440 | 16 100 | 0 |
| Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo) | 76 684 | 96 506 | 594 615 | 552 832 |
| Muut annetut vakuudet | 3 165 | 633 | 3 165 | 633 |
| Vuoden 2002 lainajärjestelyjen yhteydessä vakuuksia on laajennettu koskemaan myös konserniyhtiöiden kiinnityksiä. | | | | |
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita | | | | |
| Rahalaitoslainat | 442 220 | 371 982 | 440 798 | 370 798 |
| Leasingvastuut | 643 | 555 | 496 | 538 |
| Seuraavana 12 kk aikana erääntyvät leasingvastuut | 254 | 234 | 202 | 231 |
| Alv palautusvastuut | 2 668 | 2 023 | 638 | 668 |
| Muut vastuut | 0 | 631 | 0 | 631 |

| 1 000 euroa | 31.12.2003 Nimellisarvot | Käyvät arvot | 31.12.2002 Nimellisarvot | Käyvät arvot |
|---|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Konsernin johdannaisopimukset 31.12.2003 | | | | |
| <u>Korkojohdannaiset</u> | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| 2004 erääntyvät | | | 50 000 | -1 491 |
| 2007 erääntyvät | 78 200 | 1 143 | | |
| 2008 erääntyvät | 50 000 | -1 344 | | |
| 2009 erääntyvät | 91 000 | -5 439 | 66 000 | -5 111 |
| 2010 erääntyvät | 83 000 | -5 750 | 83 000 | -5 418 |
| Koronvaihtosopimukset yhteensä | 302 200 | -11 390 | 199 000 | -12 020 |
| Korko-optiosopimukset | | | | |
| Ostetut | | | | |
| Korkokattosopimukset | | | 78 712 | |
| 2003 erääntyvät | | | 53 800 | |
| 2004 erääntyvät | 53 800 | 0,0 | | -1 |
| Korkokattosopimukset yhteensä | 53 800 | 0,0 | 132 512 | -1 |

Johdannaisopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät tilikauden kertyneet korot 0,6 milj. euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

17. MUUT SITOUKSET

Omaraisuus sitoumus

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 35 %, korkosidonnaisuusajan tulee olla vähintään 3,5 vuotta ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on vähennetty käyttöomaisuuden myyntivoitot ja lisätty osuus osakkuusyhtiöiden tappiosta, nettorahoituskuluilla. Omaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina ja vähemmistöosuus kuitenkin niin, että vähemmistöosuudesta lasketaan mukaan korkeintaan 15 % omista pääomista, vastaavasti vähentäen taseen loppusummasta jäljelle jäävä vähemmistöosuuden määrä.

Näin laskien 31.12.2003 konsernin omavaraisuusaste oli 40,4 %, korkosidonnaisuusaika oli 4,0 vuotta ja korkokate oli 2,1.

Negative Pledge

Emoyhtiö ja osa konserniyhtiöistä on antanut rahoittajille ns. Negative Pledge-sitoumuksen.

18. HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET

| | 2003 | 2002 |
|--|-------|-------|
| Lukumäärä, 1 000 kpl | 3 874 | 3 874 |
| Yhteenlaskettu nimellisarvo, 1 000 euroa | 5 230 | 5 230 |
| Osuus osakepääomasta, % | 3,7 | 3,7 |
| Osuus äänimäärästä, % | 3,7 | 3,7 |
| Suoritettu vastike, 1 000 euroa | 4 676 | 4 676 |

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2003 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

| 1 000 euroa | laskentakaava/ viite | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 | 1999 |
|---|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| TULOSLASKELMATIEDOT | | | | | | |
| Liikevaihto | | 78 064 | 78 950 | 75 771 | 73 013 | 54 872 |
| Muut tuotot | | -482 | 734 | 2 050 | 3 139 | 690 |
| Sunnitelman mukaiset poistot | | 6 534 | 6 805 | 6 792 | 8 522 | 6 649 |
| Arvonlennuspoistot | | | 815 | | | |
| Liikevoitto | | 43 312 | 43 895 | 44 895 | 42 279 | 31 068 |
| Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja | | 19 137 | 19 180 | 17 643 | 15 819 | 15 972 |
| Tulos ennen veroja | | 19 137 | 19 180 | 17 643 | 15 819 | 15 972 |
| Tilikauden tulos | | 14 260 | 13 801 | 12 595 | 11 288 | 10 689 |
| TASETIEDOT | | | | | | |
| Pysyvät vastaavat | | 816 860 | 731 515 | 738 980 | 735 095 | 741 989 |
| -josta omat osakkeet | | 4 676 | 4 261 | 3 951 | 3 642 | 1 037 |
| Vaihtuvat vastaavat | | 18 464 | 14 818 | 9 948 | 8 289 | 18 213 |
| Oma pääoma ja omat osakkeet | | 209 550 | 204 045 | 198 086 | 193 422 | 190 084 |
| Pääomalaina | | 68 452 | 68 452 | 68 452 | 68 452 | 68 452 |
| Vähemmistöosuus | | 99 803 | 90 521 | 89 918 | 91 026 | 92 640 |
| Vieras pääoma | | 457 519 | 383 315 | 392 471 | 390 484 | 409 025 |
| Taseen loppusumma | | 835 324 | 746 333 | 748 928 | 743 384 | 760 202 |
| TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT | | | | | | |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 1 1) | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,0 | 6,4 |
| Oman pääoman tuotto-% kun vähemmistöosuus huomioidaan | 1) | 4,9 | 4,8 | 4,5 | 4,0 | 4,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 2 | 5,8 | 6,0 | 6,1 | 5,8 | 6,2 |
| Omavaraisuusaste, % | 3 | 44,9 | 48,4 | 47,3 | 47,2 | 46,2 |
| Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan | | 36,7 | 39,1 | 38,2 | 38,0 | 37,2 |
| Omavaraisuus pankille, % | | 40,4 | 44,2 | 43,0 | 42,7 | |
| Current ratio | 4 | 0,6 | 1,3 | 0,3 | 0,2 | 0,7 |
| Nettovelkaantumisaste (Gearing), % | 5 | 163,2 | 147,7 | 156,9 | 160,2 | 165,4 |
| Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, 1 000 € | | 84 244 | 5 854 | 20 368 | 9 739 | 327 588 |
| %-osuus liikevaihdosta | | 107,9 | 7,4 | 26,2 | 12,8 | 589,6 |
| Henkilöstö keskimäärin | | 33 | 33 | 26 | 22 | 12 |
| OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT | | | | | | |
| Tulos/osake, € | 6 1) | 0,14 | 0,14 | 0,12 | 0,11 | 0,11 |
| Oma pääoma/osake, € | 7 1) | 2,01 | 1,96 | 1,91 | 1,86 | 1,80 |
| P/E -luku (hintavoitto -suhde) | 8 1) | 11 | 8 | 8 | 9 | 10 |
| Osakekohtainen osinko, € | 2) | 0,14 | 0,09 | 0,08 | 0,08 | 0,07 |
| Osinko tuloksesta, % | 9 2) | 100,0 | 66,5 | 64,7 | 73,0 | 59,2 |
| Efektiivinen osinkotuotto, % | 10 2) | 9,2 | 8,2 | 7,8 | 8,6 | 5,8 |

1) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 24.

OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS

Citycon Oyj:n vähimmäispääoma on 100 000 000 euroa ja enimmäispääoma 300 000 000 euroa, missä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2003 oli 142 800 108,30 euroa, joka jakautui 105 777 858 nimellis-arvoltaan 1,35 euron osakkeeseen. Cityconin osakepääoman kehitys vuodesta 1988 alkaen on kuvattu yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

OSAKKEET JA OSAKKEIDEN NOTEERAUS

Cityconilla on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Cityconin osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön kaupankäyntitunnus on CTY1S, toimialaluokitus sijoitus ja pörssierä 1 000 kpl. Kaupankäynti tapahtuu euroissa.

Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin osakkeista 99,9 prosenttia, eli yhteensä 105 770 034 osaketta, oli vuoden 2003 loppuun mennessä

liitetty arvo-osuusjärjestelmään, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Järjestelmään oli edelleen siirtämättä 7 824 osaketta.

Vuoden 2003 lopussa Cityconilla oli yhteensä 1 450 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 46,1 miljoonaa kappaletta eli 43,6 prosenttia ja hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat 59,7 miljoonaa kappaletta eli 56,4 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

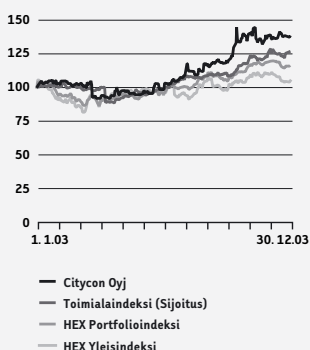
Cityconilla oli hallussaan omia osakkeita vuoden lopussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

Luettelo Cityconin suurimmista osakkeenomistajista on nähtävillä yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

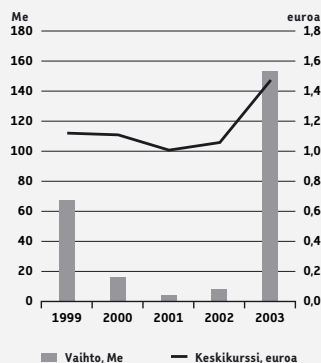
HALLITUKSEN JA JOHDON OSAKEOMISTUS

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2003 yhteensä 98 541 osaketta, mikä oli 0,09 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.12.2003. Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakkeenomistus on eritelty tarkemmin hallituksen esittelyn yhteydessä vuosikertomuksen sivuilla 30–31.

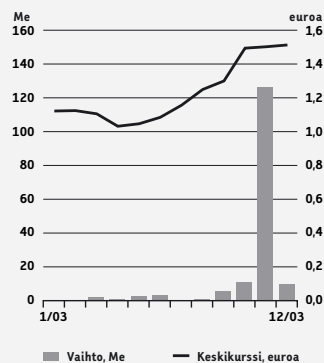
HEX-INDEKSIT JA CITYCONIN OSAKKEEN KURSSIKEHITYS 2003



OSAKKEIDEN VAIHTO JA KESKIKURSSI VUOSITTAIN



OSAKKEIDEN VAIHTO JA KESKIKURSSI VUONNA 2003



Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2003

| Nimi | Osake- ja äänimäärä | %-osuus |
|---|------------------------|---------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 5 000 000 | 4,73 |
| Oy H. Kuningas & Co. Ab | 4 600 000 | 4,31 |
| Pohjola Finland Value Sijoitusrahasto | 2 500 000 | 2,36 |
| Eläke-Fennia Keskinäinen Vakuutusyhtiö | 2 158 000 | 2,04 |
| Evli-Select sijoitusrahasto | 1 937 900 | 1,83 |
| Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö | 1 250 000 | 1,18 |
| Odin Finland Sijoitusrahasto | 1 186 000 | 1,12 |
| Suomen Kulttuurirahasto | 1 000 000 | 0,96 |
| Suomen Punainen Risti | 800 000 | 0,76 |
| Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys ry | 750 000 | 0,71 |
| Veikko Laine Oy | 750 000 | 0,71 |
| Thominvest Oy | 700 000 | 0,66 |
| Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö | 530 000 | 0,50 |
| Sijoitusrahasto Gyllenberg Finlandia | 515 000 | 0,49 |
| FIM Fenno Sijoitusrahasto | 500 000 | 0,47 |
| FIM Forte Sijoitusrahasto | 500 000 | 0,47 |
| Oy Fincorp Ab | 500 000 | 0,47 |
| Svenska Handelsbanken Ab (Publ.) Filialverksamheten i Finland | 427 000 | 0,40 |
| Emil Aaltosen Säätiö | 400 000 | 0,38 |
| Gyllenberg Small Firm Fund | 400 000 | 0,38 |
| 20 suurinta yhteensä | 26 403 900 | 24,93 |
| Citycon Oyj | 3 874 000 | 3,66 |
| Hallintarekisteröidyt | 59 660 649 | 56,40 |
| Muut | 15 831 485 | 15,00 |
| Rekisteröimättömät | 7 824 | 0,01 |
| Kaikki yhteensä | 105 777 858 | 100,00 |

Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2003

| | Lukumäärä, | | Osake- ja äänimäärä, | |
|--------------------------------|------------|--------|----------------------|--------|
| | kpl | % | kpl | % |
| Yritykset | 186 | 12,83 | 15 760 818 | 14,90 |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 23 | 1,59 | 67 977 549 | 64,26 |
| Julkisyhteisöt | 20 | 1,38 | 9 181 600 | 8,68 |
| Voittoa tavoittelemattomat | 40 | 2,76 | 4 686 251 | 4,43 |
| Kotitaloudet | 1 173 | 80,89 | 6 915 816 | 6,54 |
| Ulkomaat | 8 | 0,55 | 1 248 000 | 1,18 |
| Yhteensä | 1450 | 100,00 | 105 770 034 | 99,99 |
| Rekisteröimättömät | | | 7 824 | 0,01 |
| Kaikki yhteensä | | | 105 777 858 | 100,00 |

Taulukot perustuvat Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään rekisteriin.

OSAKKEEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS

Vuonna 2003 Cityconin osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörsissä yhteensä 153,8 miljoonan euron arvosta. Kokonaisvaihto oli 104,5 miljoonaa osaketta eli 102,5¹ prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä.

Osakkeen ylin hinta vuonna 2003 oli 1,59 (1,12) euroa ja 1,00 (0,98) euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keski-kurssi oli 1,47 (1,06) euroa. Vuoden 2003 HEX-yleisindeksi nousi 4,4 prosenttia ja portfolioindeksi nousi 16,2 prosenttia.

Cityconin osakkeen päätöskurssi 31.12.2003 oli 1,52 (1,10). Osakkeen markkina-arvo vuoden lopussa oli 154,9 miljoonaa euroa, kun hallussa olevien osakkeiden vaikutus on vähennetty. Cityconin osakkeen kurssikehitystä ja vaihtoa on kuvattu sivulla 20 graafisesti. Yhtiön osakkeiden hintaa ja vaihtomääriä voi seurata yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

OSINKO VUODELTA 2003

Citycon Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2003 jaetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta, mikä vastaa 100,0 prosenttia yhtiön tuloksesta. Efektiivinen osinkotuotto vuodelta 2003 on vastaavasti 9,2 prosenttia (8,2 %).

OSAKKEEN VEROTUSARVO 2003

Cityconin osakkeen verotusarvo vuodelle 2003 on 1,06 euroa.

OPTIO-OIKEUDET

Cityconin optio-oikeudet ovat osa konsernin henkilöstön sitouttamis- ja kannustinjärjestelmää. Cityconin ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen perusteella yhtiön toimitusjohtajalle, Citycon-konsernin henkilöstölle ja tytäryhtiö Veniamo-Invest Oy:lle voidaan tarjota yhteensä enintään 5 500 000 optio-oikeutta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään nimellisarvoltaan yhden euron ja kolmenkymmenenviiden sentin (1,35 euroa) Citycon Oyj:n osakkeen. Optio-oikeuksista 1 800 000 on merkitty kirjaimella A, 1 800 000 kirjaimella B ja 1 900 000 kirjaimella C. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeudella A alkoi 1.9.2000 ja optio-oikeudella B 1.9.2002. Merkintäaika optio-

oikeudella C alkaa 1.9.2004. Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on 2 euroa osakkeelta vähennettynä 4.11.1999 jälkeen maksettavilla osakekohtaisilla osingon jälkeen on 1,68 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007. Citycon Oyj:n osakepääoma voi nousta kaikkien merkintöjen seurauksena enintään 7 425 000 eurolla ja 5 500 000 uudella osakkeella, joka on enintään 5,4 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, kun yhtiön hallussa olevat omat osakkeet on vähennetty.

VALTUUTUKSET

Cityconin 20.3.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta.

Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai muun yhtiön liiketoiminnalle tärkeän omaisuuden hankinnoissa.

Vuoden 2003 lopussa kaikki annetut valtuutukset olivat täysimääräisinä käyttämättä. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Omistusjakauma osakkeiden määrän mukaan 31.12.2003

| Arvo-osuuksien määrä | Omistajien lukumäärä, kpl | Osuus omistajista, % | Osakemäärä, kpl | Äänimäärä kpl | % |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|---------------|--------|
| 1-1 000 | 557 | 38,42 | 303 873 | 303 873 | 0,29 |
| 1 001-5 000 | 502 | 34,62 | 1 482 434 | 1 482 434 | 1,40 |
| 5 001-10 000 | 153 | 10,55 | 1 243 504 | 1 243 504 | 1,18 |
| 10 001- 50 000 | 152 | 10,48 | 3 475 674 | 3 475 674 | 3,28 |
| 50 001-100 000 | 28 | 1,93 | 2 027 800 | 2 027 800 | 1,92 |
| 100 001- | 58 | 4,00 | 97 236 749 | 97 236 749 | 91,92 |
| Yhteensä | 1 450 | 100 | 105 770 034 | 105 770 034 | 99,99 |
| joista hallintarekistereitä | 6 | | 59 660 649 | 59 660 649 | 56,40 |
| Rekisteröimättömät | | | 7 824 | 7 824 | 0,01 |
| Kaikki yhteensä | | | 105 777 858 | 105 777 858 | 100,00 |

Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto

| | laskentakaava / viite | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 | 1999 |
|---|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat € | | | | | | |
| Alin kurssi | | 1,00 | 0,98 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |
| Ylin kurssi | | 1,59 | 1,12 | 1,07 | 1,35 | 1,38 |
| Keskikurssi | 11 | 1,47 | 1,06 | 1,01 | 1,11 | 1,12 |
| Osakekannan markkina-arvo, 1 000 € | 12 1) | 154 894 | 112 094 | 103 942 | 95 790 | 122 710 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | | | | | |
| Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl | | 104 487 | 8 581 | 4 653 | 15 603 | 59 902 |
| Osuus, % osakkeista | 1) | 102,5 | 8,4 | 4,6 | 15,3 | 57,1 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl | | 101 904 | 101 904 | 101 904 | 102 073 | 94 016 |
| Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl | | 101 904 | 101 904 | 101 904 | 101 904 | 104 880 |
| Omien osakkeiden rahasto, 1 000 € | | 4 676 | 4 261 | 3 951 | 3 642 | 1 037 |
| Omia osakkeita, 1 000 kpl | | 3 874 | 3 874 | 3 874 | 3 874 | 898 |

1) Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä Laskentakaavat sivulla 24.

| | | |
|----|------------------------------------|--|
| 1 | Oman pääoman tuotto, % (ROE) | $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{oma pääöma (painotettu keskiarvo)}} * 100$ |
| 2 | Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI) | $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korke ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)}} * 100$ |
| 3 | Omavaraisuusaste, % | $\frac{\text{Oma pääöma} + \text{pääömalaina} + \text{vähemmistöosuus} - \text{omat osakkeet}}{\text{taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} - \text{omat osakkeet}} * 100$ |
| 4 | Current ratio | $\frac{\text{Rahoitusomaisuus} + \text{vaihto-omaisuus}}{\text{lyhytaikainen vieras pääöma}}$ |
| 5 | Nettovelkaantumisaste, % | $\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{oma pääöma} + \text{vähemmistöosuus}} * 100$ |
| 6 | Tulos/osake | $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \pm \text{vähemmistöosuus}}{\text{tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$ |
| 7 | Oma pääöma / osake | $\frac{\text{Oma pääöma} - \text{omat osakkeet (ilman pääömalainaa)}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ |
| 8 | P/E luku (Hinta/voitto -suhde) | $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{tulos/osake}}$ |
| 9 | Osinko tuloksesta, % | $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{tulos/osake}} * 100$ |
| 10 | Efektiiivinen osinkotuotto, % | $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} * 100$ |
| 11 | Keskikurssi | $\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{vaihdetujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$ |
| 12 | Osakekannan markkina-arvo | Osakkeiden lukumäärä ilman omia osakkeita * tilikauden viimeinen kaupantekokurssi |
| 13 | Taloudellinen vuokrausaste, % | $\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} * 100$ |
| 14 | Nettotuotto, % | $\frac{\text{Vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{keskimääräinen kiinteistökannan arvo}} * 100$ |

Hoitokuluihin on huomioitu myös kuluksi kirjatut vuokratilan muutostyöt sekä aktiivoidun vuokratilan muutostyön poisto. Tuotot ja kulut on muutettu vuositason luvuiksi. Kiinteistökannan arvona on käytetty Cityconin omistusta vastaavaa vuoden keskimääräistä arvoa. Nettotuottolaskennassa on noudatettu Kiinteistötalouden instituutin laatimia ohjeita.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

| | 2003 | 2003 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | Konserni | Emoyhtiö |
| JAKOKELPOISET VARAT | | |
| Muut rahastot | 6 551 237,36 | 6 551 237,36 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 13 009 922,55 | 6 831 564,08 |
| Tilikauden voitto | 14 259 788,55 | 11 895 253,44 |
| | 33 820 948,46 | 25 278 054,88 |

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,14 euroa osakkeelta.

Tilinpäätöksen 31.12.2003 allekirjoitukset
Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2004

Stig-Erik Bergström

Heikki Hyppönen

Juhani Järvi

Jorma Lehtonen

Carl G. Nordman

Juha Olkinuora

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjapidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2003–31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

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

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

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2004

Ari Ahti Jaakko Nyman
KHT KHT

| Kohteen kutsumanimi | Katuosoite | Posti-numero | Paikka-kunta | Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi | Omistus-osuus | Omistettu pinta-ala | Vuokralaisten lukumäärä | Luokitus |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | | |
| Alppilan-Aho As.Oy | Aleksis Kiven katu 48 | 00510 | HELSINKI | 1962/95 | 3 % | 576 | 2 | marketit ja myymälät |
| Asolantien Liikekiinteistö Oy | Asolanväylä 50 | 01360 | VANTAA | 1986 | 100 % | 1 881 | 1 | marketit ja myymälät |
| Espoon Louhenkulma Koy | Louhentie 2 | 02130 | ESPOO | 1963 | 49 % | 880 | 2 | marketit ja myymälät |
| Espoon Toimistotalo Oy | Kirkkojärventie 6 | 02770 | ESPOO | 1979 | 12 % | 887 | 1 | marketit ja myymälät |
| Espoontori Koy | Kamreerintie 3 | 02770 | ESPOO | 1988 | 67 % | 8 604 | 40 | kauppakeskukset |
| Hakarinne 4 | Hakarinne 4 | 02120 | ESPOO | 1985 | 56 % | 379 | 1 | marketit ja myymälät |
| Hakopolun Liikekiinteistöt Oy | Hakopolku 2 | 01360 | VANTAA | 1981 | 7 % | 317 | 1 | marketit ja myymälät |
| Hakucenter Koy | Laukkarinne 6 | 01200 | VANTAA | 1986 | 19 % | 772 | 3 | marketit ja myymälät |
| Hakunilan Keskus Oy | Laukkarinne 4 | 01200 | VANTAA | 1982 | 30 % | 2 154 | 4 | marketit ja myymälät |
| Hannunhelmi Koy | Purokummuntie 2 | 02400 | KIRKKONUMMI | 1988 | 100 % | 868 | 1 | marketit ja myymälät |
| Heikintori Oy | Heikintori | 02100 | ESPOO | 1968 | 52 % | 4 384 | 26 | kauppakeskukset |
| Helsingin Autotalo Oy | Salomonkatu 17 | 00100 | HELSINKI | 1958 | 9 % | 1 380 | 4 | marketit ja myymälät |
| Helsingin Uudenmaankatu 16-20 Koy | Uudenmaankatu 16-20 | 00120 | HELSINKI | 1967/97 | 5 % | 469 | 1 | marketit ja myymälät |
| Helsingin Viljatie 6 As.Oy | Malmiraitti 11 | 00700 | HELSINKI | 1962 | 10 % | 315 | 1 | marketit ja myymälät |
| Hyrylän Ostoskeskus Koy | Koskenmäentie 4 | 04300 | TUUSULA | 1983 | 21 % | 597 | 4 | marketit ja myymälät |
| Irjanpirtti As.Oy | Aleksis Kiventie 14 | 04200 | KERAVA | 1988 | 13 % | 208 | 1 | marketit ja myymälät |
| Isomyyri / Myyrmäen Kauppakeskus Koy | Liesitori 1 | 01600 | VANTAA | 1987 | 68 % | 10 000 | 12 | kauppakeskukset |
| Järvenpään Torinkulma As.Oy | Helsingintie 13 | 04400 | JÄRVENPÄÄ | 1983 | 10 % | 250 | 2 | marketit ja myymälät |
| Kaivoskaupat Koy | Kaivosvoudintie | 01610 | VANTAA | 1965 | 19 % | 202 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kannelmäen Ostoskeskus Oy | Vanhaistentie 1 | 00420 | HELSINKI | 1959 | 8 % | 287 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kauppalantie 20 As.Oy | Kauppalantie 20 | 00320 | HELSINKI | 1960 | 29 % | 229 | 1 | marketit ja myymälät |
| Keravan Liikekeskus Oy | Kauppakaari 8 | 04200 | KERAVA | 1968 | 34 % | 1 113 | 3 | marketit ja myymälät |
| Kirkkonummen Kirkkotalli Koy | Kirkkotallintie 2 | 02400 | KIRKKONUMMI | 1981 | 15 % | 168 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kirkkonummen Liiketalo Koy | Kirkkotallintie 4 | 02400 | KIRKKONUMMI | 1981 | 24 % | 376 | 4 | marketit ja myymälät |
| Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Asematie 3 | 02400 | KIRKKONUMMI | 1991 | 67 % | 5 000 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kivensilmänkuja 1 Koy | Kivensilmänkuja 1 | 00920 | HELSINKI | 1988 | 60 % | 885 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kolsarintie 2 Koy | Kolsarintie 2 | 00390 | HELSINKI | 1984 | 20 % | 242 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kontulan Asemakeskus Koy | Keinulaudankuja 4 | 00940 | HELSINKI | 1988 | 34 % | 4 332 | 1 | marketit ja myymälät |
| Minkkikuja 4 Koy | Minkkikuja 4 | 01450 | VANTAA | 1989 | 100 % | 2 724 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kuvernöörintie 8 Koy | Kuvernöörintie 8 | 00840 | HELSINKI | 1982 | 100 % | 359 | 3 | marketit ja myymälät |
| Laajasalon Liikekeskus Oy | Yliskyläntie 3 | 00840 | HELSINKI | 1972/95 | 39 % | 1 699 | 1 | marketit ja myymälät |
| Latokasken Ostoskeskus Koy | Kaskipiha 1 | 02340 | ESPOO | 1983 | 100 % | 809 | 6 | marketit ja myymälät |
| Lauttasaaren Liikekeskus Oy | Lauttasaarentie 28-30 | 00200 | HELSINKI | 1970/95 | 24 % | 1 464 | 1 | marketit ja myymälät |
| Lippulaiva Koy | Espoonlahdenkatu 4 | 02320 | ESPOO | 1993 | 100 % | 17 732 | 31 | kauppakeskukset |
| Länsi-Keskus Koy | Pihatörmä 1 | 02210 | ESPOO | 1989 | 41 % | 8 535 | 1 | marketit ja myymälät |
| Malmintorin Koy | Malmin Kauppatie 18 | 00700 | HELSINKI | 1987 | 8 % | 1 014 | 1 | marketit ja myymälät |
| Martinlaakson Kiviuorentie 4 Koy | Kiviuorentie 4 | 01620 | VANTAA | 1976 | 100 % | 3 783 | 21 | marketit ja myymälät |
| Vantaan Laajavuoreнкуja 3 Koy | Laajavuoreнкуja 2 | 01620 | VANTAA | 1976 | 100 % | 1 926 | 1 | marketit ja myymälät |
| Martinmiilu Koy | Laajaniityntie 3 | 01620 | VANTAA | 1988 | 21 % | 1 309 | 2 | marketit ja myymälät |
| Munkkiniemen puistotie 17 As.Oy | Munkkiniemen puistotie 17 | 00330 | HELSINKI | 1959 | 5 % | 148 | 1 | marketit ja myymälät |
| Myllypuron Ostoskeskus Oy | Kiviparintie 2 | 00920 | HELSINKI | 1966 | 20 % | 1 137 | 1 | marketit ja myymälät |
| Myyrinpuro As.Oy | Virtatie 9 | 01600 | VANTAA | 1972 | 4 % | 275 | 2 | marketit ja myymälät |
| Myymanni Koy | Iskoskuja 3 | 01600 | VANTAA | 1994 | 74 % | 30 586 | 112 | kauppakeskukset |
| Otaniemen Liikekeskus Oy | Otakaari 11 | 02150 | ESPOO | 1969 | 39 % | 336 | 1 | marketit ja myymälät |
| Pihlajamäen Liiketalo Oy | Meripihkantie 1 | 00710 | HELSINKI | 1970 | 43 % | 1 610 | 2 | marketit ja myymälät |

| Kohteen kutsunimi | Katuosoite | Posti-numero | Paikka-kunta | Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi | Omistus-osuus | Omistettu pinta-ala | Vuokralaisten lukumäärä | Luokitus |
|--|--------------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| Porthaninhovi As.Oy | Porthaninkatu 11 | 00530 | HELSINKI | 1961 | 10 % | 317 | 1 | marketit ja myymälät |
| Pukimäen Liikekeskus Oy | Eskolantie 2 | 00720 | HELSINKI | 1968 | 44 % | 629 | 1 | marketit ja myymälät |
| Raitinlinna As.Oy | Länsituulentie 8 | 02100 | ESPOO | 1978 | 4 % | 169 | 1 | marketit ja myymälät |
| Runeberginkatu 30 As.Oy | Runeberginkatu 30 | 00100 | HELSINKI | 1926 | 3 % | 137 | 1 | marketit ja myymälät |
| Salpausseläntie 11 Koy | Salpausseläntie 11 | 00710 | HELSINKI | 1973 | 31 % | 592 | 1 | marketit ja myymälät |
| Saturnus Koy | Kalevankatu 12 | 00100 | HELSINKI | 1967 | 20 % | 1 221 | 4 | marketit ja myymälät |
| Sibeliuksenkatu 14 Koy | Sibeliuksenkatu 14 | 04400 | JÄRVENPÄÄ | 1983 | 26 % | 892 | 2 | marketit ja myymälät |
| Siltavoudintie 3 As.Oy | Siltavoudintie 3 | 00640 | HELSINKI | 1963 | 21 % | 204 | 1 | marketit ja myymälät |
| Sinikalliontie 1 Koy | Sinikalliontie 1 | 02630 | ESPOO | 1964/92 | 100 % | 15 516 | 14 | marketit ja myymälät |
| Soukan Itäinentorni As.Oy | Soukantie 16 | 02360 | ESPOO | 1972 | 27 % | 1 547 | 1 | marketit ja myymälät |
| Tapiolan Ostoskeskus Oy | Tapiontori | 02100 | ESPOO | 1961 | 29 % | 1 192 | 2 | marketit ja myymälät |
| Tikkuri / Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Asematie 4-10 | 01300 | VANTAA | 1984/91 | 84 % | 10 802 | 47 | kauppakeskukset |
| Tikkurilan Anttila / Talvikkitie 7-9 Koy | Talvikkitie 7-9 | 01300 | VANTAA | 1989 | 100 % | 11 200 | 1 | marketit ja myymälät |
| Töölönhovi As. Oy | Runeberginkatu 57 | 00260 | HELSINKI | 1935/94 | 8 % | 139 | 1 | marketit ja myymälät |
| Töölönkulma As. Oy | Töölönkatu 29 | 00260 | HELSINKI | 1935/90 | 13 % | 341 | 4 | marketit ja myymälät |
| Ulappatori Koy | Ulappakatu 1 | 02320 | ESPOO | 1991 | 100 % | 5 258 | 31 | kauppakeskukset |
| Ultima | Äyritie 1 | 01510 | VANTAA | tontti | 100 % | 0 | 0 | marketit ja myymälät |
| Uudenmaankatu 2 Koy | Uudenmaankatu 2 | 05800 | HVINKÄÄ | 1960 | 10 % | 400 | 2 | marketit ja myymälät |
| Vantaan Säästöalo Koy | Kielotie 20 | 01300 | VANTAA | 1983 | 61 % | 3 866 | 15 | marketit ja myymälät |
| Wavulinintie 1 Koy | Wavulinintie 1 | 00210 | HELSINKI | 1950/92 | 100 % | 2 794 | 6 | marketit ja myymälät |
| Viiskulma As.Oy | Laivurinkatu 43 | 00150 | HELSINKI | 1927 | 3 % | 196 | 1 | marketit ja myymälät |
| Vuosaaren Liikekeskus Oy | Mustalahdentie 4 | 00960 | HELSINKI | 1965 | 9 % | 296 | 2 | marketit ja myymälät |
| Ylä-Malmintori 3 Koy | Ylä-Malmintori 3 | 00700 | HELSINKI | 1989 | 10 % | 300 | 1 | marketit ja myymälät |

SUURIMMAT KAUPUNGIT: TURKU, TAMPERE, LAHTI, JYVÄSKYÄ, OULU, KUOPIO, LAPPEENRANTA, VAASA, KOTKA, PORI

| | | | | | | | | |
|--|---------------------|-------|--------------|---------------|-------|--------|-----|----------------------|
| Hervannan Liikekeskus Oy | Insinöörinkatu 23 | 33720 | TAMPERE | 1979 | 41 % | 2 749 | 2 | marketit ja myymälät |
| Härmälän Markkinatalo Oy | Nuolialantie 40 | 33900 | TAMPERE | 1977 | 100 % | 1 820 | 3 | marketit ja myymälät |
| Iso-Kristiina / Lappeen Liikekeskus Koy, Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy | Brahenkatu 7 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1987/93 | 84 % | 10 693 | 18 | kauppakeskukset |
| Jankan Liikekeskus Koy | Ristinarkuntie 20 | 33700 | TAMPERE | 1989 | 18 % | 201 | 1 | marketit ja myymälät |
| Jyväskeskus / Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Kauppakatu 31 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1955/93 | 100 % | 8 129 | 41 | kauppakeskukset |
| Jyväskylän Forum Koy | Asematie 5 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1953/72/80/91 | 100 % | 17 117 | 38 | kauppakeskukset |
| Kaivokolmio As.Oy | Hämeenkatu 5 | 20500 | TURKU | 1973 | 14 % | 579 | 1 | marketit ja myymälät |
| IsoKarhu /Kauppakeskus IsoKarhu Oy | Yrjönkatu 16 | 28100 | PORI | 1972/01 | 100 % | 11 537 | 32 | kauppakeskukset |
| Kauppapuistikko 32 As.Oy | Kauppapuistikko 32 | 65100 | VAASA | 1969 | 9 % | 196 | 1 | marketit ja myymälät |
| Keijutie 15 Koy | Keijutie 15 | 15700 | LAHTI | 1975 | 100 % | 7 116 | 1 | marketit ja myymälät |
| Koskikeskus / Tampereen Koskenranta Koy, Tampereen Hatanpää Koy, Tampereen Suvantokatu Koy | Hatanpäänvaltatie 1 | 33100 | TAMPERE | 1988/95 | 88 % | 28 000 | 169 | kauppakeskukset |
| Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Keskuskatu 11 | 48100 | KOTKA | 1976 | 100 % | 4 242 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kuopion Anttila / Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Kauppakatu 41 | 70100 | KUOPIO | | 100 % | 11 125 | 16 | marketit ja myymälät |
| Kuopion Kauppakatu 13 As.Oy | Kauppakatu 13 | 70100 | KUOPIO | 1927 | 7 % | 126 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kuopion Neulasyppi As.Oy | Juontotie 6 | 70150 | KUOPIO | 1986 | 8 % | 201 | 3 | marketit ja myymälät |
| Kärpäsen Ostoskeskus Oy | Satulakatu 13 | 15830 | LAHTI | 1975 | 34 % | 636 | 1 | marketit ja myymälät |
| Käsityömestari As.Oy | Yliopistonk.30A | 20100 | TURKU | 1982 | 9 % | 385 | 1 | marketit ja myymälät |
| Lahden Kauppakatu 13 Koy | Kauppakatu 13 | 15140 | LAHTI | 1971 | 100 % | 8 577 | 1 | marketit ja myymälät |

| Kohteen kutsumanimi | Katuosoite | Posti-numero | Paikka-kunta | Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi | Omistus-osuus | Omistettu pinta-ala | Vuokralaisten lukumäärä | Luokitus |
|--|-----------------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| Lahden Seudun Maakuntatalo Oy | | | | | | | | |
| | Hämeenkatu 9 | 15110 | LAHTI | 1964 | 13 % | 367 | 1 | marketit ja myymälät |
| Lahden Trio Koy | Aleksanterinkatu 20 | 15140 | LAHTI | 1977/87 | 56 % | 32 143 | 67 | kauppakeskukset |
| Metsäpellon Liikekeskus Oy | Heinlammintie 29 | 15210 | LAHTI | 1970 | 91 % | 674 | 1 | marketit ja myymälät |
| Nekalan Rakentajatalo Koy | Viinikankatu 36 | 33800 | TAMPERE | 1987 | 20 % | 490 | 2 | marketit ja myymälät |
| Oulun Galleria Koy | Isokatu 23 | 90100 | OULU | 1987 | 100 % | 4 227 | 25 | kauppakeskukset |
| Porin Anttila / Isolinnankatu 18 Koy | | | | | | | | |
| | Isolinnankatu 18 | 28100 | PORI | 1986 | 100 % | 6 806 | 1 | marketit ja myymälät |
| Porin Asema-Aukio Koy | Satakunnankatu 23 | 28130 | PORI | 1957/93 | 100 % | 18 986 | 16 | marketit ja myymälät |
| Puijonlaakson Palvelukeskus Koy | | | | | | | | |
| | Sammakkolammentie 6 | 70200 | KUOPIO | 1971 | 31 % | 1 412 | 1 | marketit ja myymälät |
| Puutorinkulma As. Oy | Maariankatu 1 | 20100 | TURKU | 1956 | 3 % | 417 | 1 | marketit ja myymälät |
| Ristinummen Palvelukeskus Oy | Kappelinmäentie 8 | 65370 | VAASA | 1978 | 44 % | 981 | 1 | marketit ja myymälät |
| Saariportti Koy | Kullervonkatu 14 | 70500 | KUOPIO | 1972 | 57 % | 384 | 1 | marketit ja myymälät |
| Tawastinkulma Koy | Kauppakatu 33 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1970 | 5 % | 510 | 1 | marketit ja myymälät |
| Tulliherra As.Oy | Tulliportinkatu 23–25 | 70100 | KUOPIO | 1982 | 23 % | 733 | 1 | marketit ja myymälät |
| Väinöläntammi Koy | Joukahaisentie 8 | 28330 | PORI | 1979 | 55 % | 600 | 1 | marketit ja myymälät |
| Välivainion Ostoskeskus Koy | Siirtolantie 10 | 90530 | OULU | 1966/84 | 66 % | 520 | 1 | marketit ja myymälät |
| MUUT ALUEET: | | | | | | | | |
| Eerolan Liikekeskus Oy | Eerolantie 9 | 37630 | VALKEAKOSKI | 1980 | 63 % | 820 | 1 | marketit ja myymälät |
| Forssan Hämmentie 3 Koy | Hämeentie 3 | 31100 | FORSSA | 1978 | 100 % | 4 406 | 3 | marketit ja myymälät |
| Haukiputaan Markkinatalo Oy | Kirkkotie 1 | 90830 | HAUKIPUDAS | 1978 | 68 % | 854 | 1 | marketit ja myymälät |
| Hollolan Keskuskatu Koy | Keskuskatu 4 | 15870 | HOLLOLA | 1989 | 50 % | 1 349 | 4 | marketit ja myymälät |
| Hollolan Keskuspuoti Koy | Kauppakuja 4 | 15870 | HOLLOLA | 1987 | 100 % | 1 838 | 8 | marketit ja myymälät |
| Imatran Keskusasema Koy | Koskikatu 1 | 55120 | IMATRA | 1977 | 9 % | 315 | 2 | marketit ja myymälät |
| Kaarinan Kauppakeskus Koy | Puntarinkatu 3 | 20780 | KAARINA | 1988 | 26 % | 325 | 2 | marketit ja myymälät |
| Kaarinan Liiketalo Koy | Oskarinaukio 5 | 20780 | KAARINA | 1979/82 | 100 % | 9 185 | 11 | marketit ja myymälät |
| Kalajoen Linja-autoasema Koy | Kalajoentie 1 | 85100 | KALAJOKI | 1976 | 47 % | 1 126 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kanervatien Hallitalo Oy | Laukaantie 25 | 41340 | LAUKAA | 1986 | 100 % | 2 802 | 1 | marketit ja myymälät |
| Karakeskus Koy | Valtakatu 30 | 45100 | KOUVOLA | 1988 | 3 % | 359 | 0 | marketit ja myymälät |
| Karjaan Ratakatu 59 Koy | Ratakatu 59 | 10320 | KARJAA | 1993 | 100 % | 3 046 | 1 | marketit ja myymälät |
| Karkkilan Linja-autoasema Oy | Huhdintie 10–12 | 03600 | KARKKILA | 1989 | 8 % | 289 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kauppapiha Koy | Kauppakatu 15 | 74100 | IISALMI | 1792 | 55 % | 1 423 | 5 | marketit ja myymälät |
| Kommila Koy | Savontie 42 | 78900 | VARKAUS | 1974 | 43 % | 702 | 1 | marketit ja myymälät |
| Koskikara / Valkeakosken Liikekeskus Koy | | | | | | | | |
| | Valtakatu 9–11 | 37630 | VALKEAKOSKI | 1993 | 55 % | 5 800 | 33 | kauppakeskukset |
| Kouvolan Eskolanmäki Koy | Tasankotie 13 | 45150 | KOUVOLA | 1975 | 100 % | 1 476 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kuusamon Linja-autoasema Oy | Keskuskatu 3 | 93600 | KUUSAMO | 1983 | 70 % | 1 620 | 1 | marketit ja myymälät |
| Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | | | | | | | | |
| | Kauppakatu 7 | 45700 | KUUSANKOSKI | 1980 | 100 % | 2 028 | 1 | marketit ja myymälät |
| Loviisan Ulrika Koy | Kuningattarenkatu 9 | 07900 | LOVIISA | 1988 | 100 % | 1 881 | 11 | marketit ja myymälät |
| Mastonkulma Koy | Soppeentie 2 | 33470 | YLÖJÄRVI | 1978/89 | 29 % | 688 | 2 | marketit ja myymälät |
| Multian Palvelukeskus Oy | Keskustie 33 | 42600 | MULTIA | 1982 | 46 % | 496 | 1 | marketit ja myymälät |
| Mäntyvuoksi Koy | Vuoksenniskantie | 55800 | IMATRA | 1974 | 87 % | 1 268 | 1 | marketit ja myymälät |
| Naantalın Tullikatu 16 Koy | Tullikatu 16 | 21100 | NAANTALI | 1985 | 100 % | 4 512 | 5 | marketit ja myymälät |
| Nokian Välikatu 17 Koy | Välikatu 17 | 37100 | NOKIA | 1965/90 | 100 % | 868 | 7 | marketit ja myymälät |
| Orimattilan Markkinatalo Oy | Erkontie 3 | 16300 | ORIMATTILA | 1983 | 77 % | 3 410 | 1 | marketit ja myymälät |
| Orimattilan Säästöpankkitalo Koy | | | | | | | | |
| | Erkontie 15 | 16300 | ORIMATTILA | 1981 | 57 % | 2 603 | 6 | marketit ja myymälät |

| Kohteen kutsumanimi | Katuosoite | Posti-numero | Paikka-kunta | Valmistumis-/Peruskorjaus-vuosi | Omistus-osuus | Omistettu pinta-ala | Vuokralaisten lukumäärä | Luokitus |
|---|----------------------|--------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| Parikkalan Liiketalo Oy | Parikkalantie 29 | 59100 | PARIKKALA | 1970 | 50 % | 478 | 1 | marketit ja myymälät |
| Petäjäveden Palvelukeskus Oy | Asematie | 41900 | PETÄJÄVESI | 1980 | 49 % | 628 | 1 | marketit ja myymälät |
| Rovaniemen Sampokeskus Koy | Rovakatu 28 | 96100 | ROVANIEMI | 1990 | 100 % | 11 582 | 55 | kauppakeskukset |
| Runeberginkatu 3 Koy | Runeberginkatu 33 | 06100 | PORVOO | 1988 | 100 % | 6 255 | 1 | marketit ja myymälät |
| Salon Anttila / Linjurin Kauppakeskus Koy | Vilhonkatu 14 | 24100 | SALO | 1993 | 89 % | 9 920 | 1 | marketit ja myymälät |
| Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy | Tulliportinkatu 8-10 | 57100 | SAVONLINNA | 1967/96 | 100 % | 11 071 | 1 | marketit ja myymälät |
| Seinäjoen Varasto-ja teollisuustie Koy | Teollisuustie 10 | 60100 | SEINÄJOKI | 1964/85 | 100 % | 13 165 | 11 | marketit ja myymälät |
| Sollefteågatan 9 Fastighets Ab | Sollefteåkatu 9 | 66900 | UUSIKAARLEPPY | 1979 | 35 % | 712 | 1 | marketit ja myymälät |
| Syypis As.Oy | Rakentajantie 8 | 15870 | HOLLOLA | 1981 | 6 % | 121 | 1 | marketit ja myymälät |
| Säkylän Liiketalo Oy | Pyhäjärventie | 27800 | SÄKYLÄ | 1969/99 | 100 % | 1 141 | 1 | marketit ja myymälät |
| Taivalalasan Liiketalo Oy | Jäniksenpolku 10 | 89800 | SUOMUSSALMI | 1979 | 85 % | 568 | 0 | marketit ja myymälät |
| Tornion Kauppakatu Koy | Kauppakatu 11 | 95400 | TORNIO | 1983 | 68 % | 1 217 | 8 | marketit ja myymälät |
| Vaakalintu Koy / Riihimäen Foorumi | Keskuskatu 15 | 11100 | RIIHIMÄKI | 1980 | 96 % | 6 608 | 1 | marketit ja myymälät |
| Valkeakosken Apiankatu 6 Koy | Apiankatu 6 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1982 | 100 % | 4 006 | 1 | marketit ja myymälät |
| Valtakatu 5-7 Koy | Valtakatu 5-7 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1938/92 | 31 % | 502 | 2 | marketit ja myymälät |
| Varkauden K-Kauppakeskus Oy | Relanderinkatu 28-34 | 78200 | VARKAUS | 1990 | 100 % | 8 145 | 1 | marketit ja myymälät |
| Vihdin Linjatalo Oy | Linjakuja 3 | 03400 | VIHTI | 1978 | 30 % | 817 | 2 | marketit ja myymälät |

Olemme arvioineet Citycon Oyj:n tilinpäätöksen 31.12.2003 mukaisen kiinteistöomaisuuden noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Citycon Oyj:n kiinteistöomaisuus koostuu 150 kohteesta, jotka ovat pääosin myymälä- ja liiketiloja. Arviointi on suoritettu kohdekohtaisesti perustuen pääasiassa tuottoarvomenetelmään, missä tulevaisuuden markkinaehtoiset nettotuotot on pääomitettu. Tuottovaatimuksen määrittely on perustunut vallitsevaan korkotasoon, tuottojen kasvuodotuksiin, kohteisiin liittyviin tuotto- ja kiinteistöriskeihin sekä alue- ja kohdekohtaiseen likvidisyyteen. Tuottovaatimus vaihtelee kohteittain 6,75 %–14,25 %, keskimäärin 8,2 %.

Olemme käyttäneet kohdekohtaisten tuottovaatimusten korko- ja inflaatioluvuissamme mm. VM:n laatimia taloussuunnitelmia. Markkinavuokrat on määritetty vertailutietojen perusteella. Lisäksi voimassa olevien vuokrasopimusten vaikutus kohteiden arvoon on otettu huomioon kassavirtaperusteisesti. Kohteissa on suoritettu katselmukset vuosien 2000–2002, osittain myös vuoden 2003 aikana.

MARKKINATILANNE ARVIOINTIHETKELLÄ

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

Korkotaso oli vuoden 2003 lopussa likimain vuoden 2002 tasossa ja sen odotetaan pysyvän edelleen suhteellisen vakaana. Inflaatio-odotukset ovat pysyneet maltillisina. Talouden yleisistä epävarmuustekijöistä, paikallisten markkinaolosuhteiden muutoksista ym. johtuen ovat kohdekohtaiset riskit jonkin verran kohonneet.

Pääosassa arvioinnin kohteena olevista liiketiloista voidaan katsoa olevan varsin alhainen vajaakäyttöriski.

Arviomme mukaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo tilanteessa 31.12.2003 oli 726,5 miljoonaa euroa.

Helsingissä 26. päivänä tammikuuta 2004

Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy

Jouko Peltola, Tekn.Lis.

Auktorisoitu kiinteistöarvioija

(AKA) Yleisauktorisoitu

Puhelin: (09) 68503512

GSM: 0500 476074



CITYCON

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

