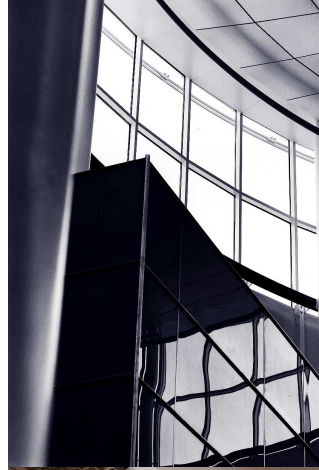


O s a v u o s i k a t s a u s

1 . 1 . - 3 0 . 4 . 1 9 9 9



CITYCONIN SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.5.1999

	Osakkeita	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Merita Kiinteistöt Oy	28 487 000	34,7
2. Center-Yhtiöt Oy	12 761 000	15,5
3. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	10 573 000	12,9
4. Stimato Oy	6 373 667	7,8
5. Merita Pankki Oyj (hallintarekisteröity)	3 996 622	4,9
6. Svenska Handelsbanken Ab (hallintarekisteröity)	2 858 409	3,5
7. Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	1,2
8. Fortum Power and Heat Oy	947 700	1,2
9. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo	937 500	1,1
10. LEL-Työeläkekassa	750 000	0,9

KATSAUSKAUDEN LIIKEVAIHTO JA TULOS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin tulos tammi-huhtikuulta 1999 oli 19,5 Mmk (vuotta aiemmin 4,3 Mmk) ja liikevaihto 77,6 Mmk (32,9 Mmk). Liikevoitto oli 43,9 Mmk (15,2 Mmk). Myönteiseen kehitykseen vaikuttivat vuoden 1998 aikana tehdyt kiinteistöhankinnat, sillä niiden vaikutus katsauskaudella oli täysimääräinen. Lisäksi toimintaolosuhteet olivat suotuisat ennen kaikkea alhaisen korkotason vuoksi. Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat katsauskaudella 12,1 Mmk. Kiinteistöjä ja kiinteistöosakkeita on myyty 24,8 Mmk:lla, joista saatu myyntivoitto 3,2 Mmk sisältyy liikevaihtoon.

LIIKETILOJEN MARKKINAT

Vapaakäyttöasteet liikelamarkkinoilla suurimmissa kaupungeissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla ovat tyypillisesti olleet hyvin alhaisia. Pääkaupunkiseudulla tilojen vähäinen tarjonta on jo 2–3 vuoden ajan ollut ongelmallinen uusien tilojen tarvisijoille. Tarjolla tulisi olla markkinoilla vallitsevan käsityksen mukaan noin 5 % tilakannasta, kun tämänhetkinen tarjonta on vain 1,3 %.

Muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio ja Oulu) markkinatilanne on viime aikoina kehittynyt saman suuntaisesti. Varsinkin kaupunkien keskustoista on yritysten ollut vaikea löytää tarpeita vastaavia liiketiloja. Liiketilojen tarjonta vaihtelee näillä alueilla 1,6–5 %:n välillä keskiarvon ollessa 3,2 % tilakannasta (vastaava luku puoli vuotta aikaisemmin oli 4 %). Riittävänä tasona näissä kaupungeissa on pidetty 3–4 %.

Vuokrat ovat jo usean vuoden olleet nousussa. Helsingin ydinkeskustassa vuokrataso nousee jo kuudetta vuotta ja muidenkin kaupunkien keskustoissa nousua on jatkunut 2–4 vuotta. Nimellisuokrat ovatkin useimmissa kasvukeskuksissa selvästi ylittäneet kymmenen vuoden takaisen huipputason.

Tarjonnan niukkuus ja vuokrien nousu ovat mahdollistaneet uusien liikerakennushankkeiden käynnistämisen useissa kasvukeskuksissa. Rakentamisen määrät ovat kuitenkin tällä hetkellä kysyntään nähden alhaiset, joten ylitarjontaa ei markkinoille ole syntyneenä.

CITYCONIN SIJOITUSTOIMINTA

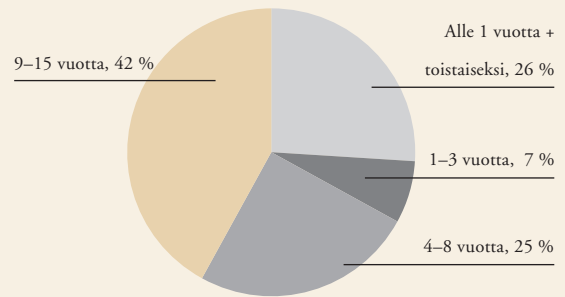
Cityconin strategiana on keskittyä liiketilojen ja kauppakeskusten omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Keskittyminen kasvukeskusten myymälä- ja liikekiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin takaa yhtiölle selkeän kiinteistöomaisuuden ja tuo toimintaan kustannustehokkuutta.

Citycon on asettanut tavoitteekseen kasvaa kannattavasti. Yhtiö pyrkii profiloitumaan vahvaksi kauppapaikkaosaajaksi, jonka mahdollisuudet tarjota vuokralaisille tasokkaat ja joustavat liiketoimintapuitteet ovat jatkossakin hyvät.

KIINTEISTÖKANTA 30.4.1999

Alue	Nettotuotto		Arvo Mmk
	1000 m ²	1-4/99 Mmk	
Helsinki	33,7	7,0	260
Espoo	40,0	12,1	404
Vantaa	34,5	9,0	301
Pks yhteensä	108,2	28,1	965
Muu uusimaa	22,1	3,5	134
Tampere + ymp.	13,9	2,7	82
Turku + ymp.	15,2	1,9	76
Oulu + ymp.	6,5	0,4	35
Muut yli 50.000 as.	49,5	6,2	264
Muut kunnat	114,1	14,1	396
Yhteensä	329,5	56,8	1 953

VUOKRASOPIMUSTEN KESTO, OSUUS NETTOTUOTOISTA



Cityconin kiinteistökannan alueellinen painopiste on pääkaupunkiseudulla ja sellaisissa kasvukeskuksissa kuten Turku, Tampere ja Oulu, joille kiinteistöomistusta tullaan jatkossa keskittämään nykyistä tehokkaammin.

Cityconin kiinteistöille on ominaista hyvä sijainti, vuokralaisten yhdensuuntaiset tarpeet ja tasainen tuotto. Tasainen tuotto perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin, jotka varmistavat tuoton eri suhdannetilanteissa. Katsauskauden lopussa 25% Cityconin vuokrasopimuksista oli pituudeltaan 4-8 vuotta ja 42% sopimuksista 9-15 vuotta.

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä oli tammi-huhtikuussa 1999 palveluksessaan 6 henkilöä. Vuoden 1998 vastaavana ajankohtana yhtiön palveluksessa oli 5 henkilöä. Katsauskauden jälkeen toteutettujen kauppakeskuskauppojen seurauksena yhtiön hallitus on päättänyt vahvistaa yhtiön organisaatiota lähitulevaisuudessa ja selvittää eri vaihtoehdot kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

HALLINTO

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.1999 vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 1998 ja päätettiin, että tilikauden voitosta 2/3, eli 35p/ osake, jaetaan osinkona ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 9.4.1999. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Hallituksen varsinaisten jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Jäseniksi valittiin Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, Heikki Valkjärvi, varapuheenjohtaja, Carl G Nordman, Jorma Lehtonen ja Juha Olkinuora. Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin KHT Jaakko Nyman ja KHT Ari Ahti. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset olivat yksimielisiä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 10.6.1999, että Citycon hankkii enemmistön 11 kauppakeskuksesta ja vähemmistöosuuden Tampereen Koskikeskuksesta ja Jyväskylän Jyväskeskuksesta yhteensä noin 1.869.500.000 markalla. Myyjinä toimivat Merita Kiinteistöt Oy, PMA-Invest Oy, Kesko Oyj, Hämeenkyän Kauppa Oy, Vakuutusyhtiö Sampo Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo, Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola ja Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola. Kauppakeskusten tai niiden osuuksien kauppooja koskevat kauppa- kirjat on tarkoitus allekirjoittaa 28.6.1999 ja kaupat toteuttaa 30.6.1999. Toteuttamisen edellytyksenä on, että ylimääräinen yhtiökokous hyväksyy kaupan ja siihen liittyvän osakeannin.

OSTETTAVAT KOHTEET

Kauppakeskus	Kaikki tilat yht./n. m ²	Koko liikeala/n. m ²	Liikealan osuus kaikista tiloista/%	Kaupan kohteena/ n. m ²	Kaupan kohteen liikeala/n. m ²	Liikealan osuus kaupan kohteena olevasta alasta/%	Citycon aiemmin/ n. m ²	Cityconin ala koko alasta	Cityconin liikeala koko liikealasta
Myyrmanni	39 800	32 100	81 %	30 100	23 300	77 %		76 %	72 %
Isomyyri *	14 800	11 900	80 %	6 100	6 100	100 %	3 800	67 %	84 %
Lippulaiva *	17 900	17 900	100 %	15 100	15 100	100 %	2 800	100 %	100 %
Espoonatori *	8 800	6 300	72 %	5 100	5 100	100 %	3 700	100 %	100 %
Tikkuri	15 000	9 600	64 %	10 600	9 600	90 %		71 %	100 %
Koskikeskus	36 100	36 100	100 %	7 600	7 600	100 %		21 %	21 %
Jyväskeskus	5 300	2 900	54 %	5 300	2 900	54 %		100 %	100 %
Jyväskeskus (ml.OP)	11 400	6 500	57 %	5 300	2 900	54 %		46 %	44 %
Lahden Trio	26 200	17 300	66 %	26 200	17 300	66 %		100 %	100 %
Trio (ml. OKO)	38 000	22 700	60 %	26 200	17 300			69 %	76 %
Salon Linjuri	11 200	9 900	89 %	9 900	9 400	95 %		89 %	95 %
Iso-Kristiina	12 400	8 900	72 %	9 800	8 300	85 %		79 %	93 %
Isokarhu	10 000	8 700	87 %	9 800	8 500	87 %		98 %	98 %
Citymarket, Savonlinna	10 300	10 300	100 %	10 300	10 300	100 %		100 %	100 %
Sampotalo **	11 500	7 500	100 %	11 500	7 500	100 %		100 %	100 %

* Citycon omistaa kauppakeskuksesta osan jo ennen kauppaa.

** kuuluu Sampokeskukseen

Kauppa tulee vahvistamaan Cityconin asemaa liiketilojen ja kauppakeskusten hallintaan ja vuokraukseen erikoistuneena kiinteistösi-
joitusyhtiönä. Kauppakeskuskauppojen myötä Cityconin kiinteistöomaisuus tulee lähes kaksinkertaistumaan 3,9 Mrd markkaan.

Kauppa on tarkoitus rahoittaa pankkilainoilla, suunnatulla osakeannilla ja pääomalinalla. Samalla hallitus ehdottaa 29.6.1999
pidettävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Cityconin osakepääomaa korotetaan 846 milj. markkaan. Cityconin hallitus päätti
laskea liikkeeseen enintään 68.452.486 euron määräisen pääomalinan. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään 29.6.1999.

T U L E V A I S U U D E N N Ä K Y M Ä T

Toimintaympäristö kiinteistösijoittamiselle on viime aikoina ollut suotuisa, joskin korot ovat nyt hienoisessa nousussa. Talouden vakaa
kasvu on kuitenkin ylläpitänyt tilojen voimakasta kysyntää. Kiinteistömarkkinat ovat suhdannetilassa, jossa vapaata liiketilaa on enää
niukasti tarjolla. Huomioon ottaen markkinoiden nykyinen ja ennustettavissa oleva tarjonta sekä suotuisat talouden näkymät, vuokrien
odotetaan jatkavan nousuaan erityisesti kasvukeskuksissa. Myös tilojen käyttöaste tulee pysymään hyvänä. Liiketilojen kysyntää tukee
jatkossakin merkittävä yksityisen kulutuksen kasvu ja voimakas kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike.

Helsinki 17.6.1999

KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCON

Hallitus

	1 000 mk				1 000 euro			
	1-4 1999	1-4 1998	muutos %	1-12 1998	1-4 1999	1-4 1998	muutos %	1-12 1998
KONSERNITULOSLASKELMA								
Liikevaihto	77 553	32 894	135,8	152 687	13 043	5 532	135,8	25 680
Liikevoitto	43 859	15 205	188,5	84 327	7 377	2 557	188,5	14 183
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	27 157	6 080	346,7	51 856	4 567	1 023	346,7	8 722
Katsauskauden voitto	19 505	4 300	353,6	42 164	3 281	723	353,6	7 091
KONSERNITASE								
Vastaavaa								
Käyttöomaisuus	2 042 571	1 600 312	27,6	2 072 953	343 536	269 153	27,6	348 646
Rahoitusomaisuus	108 535	49 261	120,3	46 607	18 254	8 285	120,3	7 839
Vastaavaa yhteensä	2 151 106	1 649 573	30,4	2 119 560	361 790	277 438	30,4	356 485
Vastattavaa								
Oma pääoma	831 966	807 630	3,0	859 989	139 927	135 834	3,0	144 640
Vähemmistöosuus	63 060	64 408	-2,1	63 456	10 606	10 833	-2,1	10 673
Vieras pääoma	1 256 080	777 535	61,5	1 196 115	211 258	130 772	61,5	201 172
Pitkäaikainen	939 662	667 262	40,8	846 166	158 040	112 225	40,8	142 315
Lyhytaikainen	316 418	110 273	186,9	349 949	53 218	18 547	186,9	58 857
Vastattavaa yhteensä	2 151 106	1 649 573	30,4	2 119 560	361 790	277 438	30,4	356 485
Bruttoinvestoinnit								
käyttöomaisuuteen	12 054	1 045 777		1 809 569	2 027	175 887		304 348
% liikevaihdosta	16	3 179		1 185	16	3 179		1 185
Poistot	8 382	5 203		21 519	1 410	875		3 619
Henkilöstö keskimäärin	6	5		5	6	5		5
Jaettu osinko 1998	28 747				4 835			
TUNNUSLUKUJA								
Tulos /osake, mk/euro	0,24	0,08		0,58	0,04	0,01		0,10
Oma pääoma /osake, mk/euro	10,13	9,83		10,47	1,70	1,65		1,76
Omavaraisuusaste %	41,6	52,9		43,6	41,6	52,9		43,6
KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET								
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	1 299 669	911 315	42,6	1 277 548	218 589	153 272	42,6	214 868
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	246 564	256 129	-3,7	87 864	41 469	43 078	-3,7	14 778
Koronvaihtosopimukset (3 vuoden kiinteä korko)								
kohde-etuuden nimellisarvo	121 260	121 260	0,0	121 260	20 394	20 394	0,0	20 394
Korko-optiosopimus (5 vuoden korkokatto)								
kohde-etuuden nimellisarvo	468 000	468 000	0,0	468 000	78 712	78 712	0,0	78 712

Rakennukset poistetaan 1,5 % suuruisin tasapoistoin. Veroina on käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Yllämainitut luvut ovat tilintarkastamattomia.

CITYCON

Kiinteistösi joitus Oyj Citycon

Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki

Puhelin (09) 680 36 70, telefax (09) 680 36 788

www.citycon.fi