



OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2000

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2000

KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCON

on Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo on 648,8 miljoonaa euroa. Yhtiö omistaa, vuokraa ja hallinnoi kiinteistöjään Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa, joissa tilojen kysyntä on vilkasta ja vuokrataso nouseva.

AVAINLUVUT, 1 000 EURO	1-6 2000	1-6 1999	1-12 1999
Liikevaihto	36 073	19 135	55 563
Liikevoitto	19 711	10 670	31 068
Tilikauden voitto	4 760	3 874	10 689
Henkilöstö keskimäärin	21	8	12
Tulos/osake, euro	0,05	0,05	0,11
Oma pääoma/osake, euro	1,84	1,73	1,81
Omavaraisuusaste, %	36,9	36,3	37,2

CITYCONIN SUURIMMAT OMISTAJAT 30.6.2000

	Osake- ja äänimäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,57
Center-Yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	10 573 000	9,99
Kesko Oyj	4 535 760	4,28
Kiinteistösijoitus Oyj Citycon	3 909 000	3,69
Hämeenkylässä Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	2 438 903	2,30
Henkivakuutusyhtiö Pohjola	2 284 100	2,15
Norvestia Oyj	2 271 000	2,14
Etra Invest Oy	1 076 000	1,01
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
Yhteensä	89 386 148	84,44

Osakkeenomistajia yhteensä 851.

OMISTAJAT OMISTAJATYYPEITTÄIN 30.6.2000

	Omistajia	Osake- ja äänimäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Julkiset yritykset	1	947 700	0,89
Yksityiset yritykset	102	75 587 645	71,47
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17	22 629 649	21,39
Julkisyhteisöt	4	2 227 500	2,11
Voittoa tavoittelemattomat	9	2 162 500	2,04
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	715	2 184 216	2,06
Ulkomaat	3	29 000	0,03
Yhteistilillä	0	9 648	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä	851	105 777 858	100

Hallintarekisteröityjen osake- ja äänimäärä yhteensä 5 281 360.

CITYCONIN LIKETOIMINNAN JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN KUVAUS

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon on Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Cityconin kiinteistöomaisuuteen kuuluu 201 kohdetta, joista 98 prosenttia on kauppakeskuksia, marketteja ja myymälöitä. Loput kaksi prosenttia ovat toimisto- ja varastotiloja. Cityconin kiinteistöomaisuuden yhteenlaskettu kirjainpitoarvo on 648,8 miljoonaa euroa ja pinta-ala 457 000 m².

Talouden myönteinen kehitys ja Cityconin solmimat uudet vuokrasopimukset ovat parantaneet yhtiön vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta. Koko kiinteistökannan nettotuotto on 8,1 prosenttia. Katsauskauden aikana Citycon solmi yhteensä 130 vuokrasopimusta, joista korvaavia sopimuksia on 26 kpl (yli 6 500 m²) ja uusia sopimuksia 104 kpl (yli 11 500 m²). Uusien vuokrasopimusten tuotto on ollut noin 10 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampi. Katsauskauden lopussa vuokrasopimuksia oli 1 168 kpl.

Cityconin omistamien kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on pysynyt korkeana, katsauskauden lopussa se oli 96 prosenttia. Kesko Oyj on edelleen Cityconin suurin vuokralainen, muita merkittäviä vuokralaisia ovat mm. Lindex, Merita Pankki Oyj ja Rautakirja Oyj.

Citycon osti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana viisi liikehuoneistoa. Kauden merkittävimmässä kaupassa Citycon lisäsi omistussuuttaan Espoon Heikintorissa. Ostoihin käytettiin yhteensä 0,89 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana Citycon toteutti strategiansa mukaista myyntiohjelman, jonka tavoitteena on keskittää yhtiön kiinteistö-

omaisuus pääkaupunkiseudulle ja muun Suomen yli 50 000 asukkaan paikkakunnille. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Citycon myi kokonaan 10 kohdetta, lisäksi yhtiö on pienentänyt omistussuuttaan viidessä eri kohteessa. Myytyjen tilojen yhteispinta-ala on lähes 15 000 m². Merkittävin myyntikohte oli Koy Joensuun Penttilänkatu 21, josta luopuminen merkitsi Cityconin toiminnan päättymistä Joensuussa. Toimenpiteiden ansiosta toimintapaikkakuntien lukumäärä väheni kahdella 64:ään. Katsauskauden myynneistä saatiin kauppahintana yhteensä 4,38 miljoonaa euroa ja myyntivoitto oli 0,47 miljoonaa euroa.

CITYCONIN KIINTEISTÖKANTA 30.6.2000

	LKM	KP-ARVO, ME	NETTO TUOTTO, % ¹
Kauppakeskukset	13	327	7,4
Marketit	15	172	9,4
Myyvälät	94	9,4	8,6
- Helsinki	25	20	8,5
- Espoo	7	8	8,1
- Vantaa	10	19	9,5
- Muu pääkaupunkiseutu	4	2,5	7,6
- Turku, Tampere, Oulu, Lahti ja Jyväskylä	25	33	8,2
- Muut	15	12	9,3
Ei ydinliiketoimintaa	82	43	8,4
Muut	5	14	3,0
Yhteensä	201	744,5	8,1

¹ Nettotuotot ovat proforma nettotuottoja.

KAUPPAKESKUS - SALKKU

	PAIKKAKUNTA	LIIKEALA YHT., M ²	CITYCONIN OSUUS LIIKE- ALASTA, %
Lippulaiva	Espoo	17 923	100
Tikkuri	Vantaa	9 594	100
Espoonatori	Espoo	6 328	100
Galleria	Oulu	3 040	100
Iso-Karhu	Pori	8 687	98
Iso Kristiina	Lappeenranta	8 880	93
Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84
Isomyyri	Vantaa	11 928	84
Trio	Lahti	22 734	76
Myyrmani	Vantaa	32 112	72
Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44
Heikintori	Espoo	16 800	35
Koskikeskus	Tampere	36 068	21

MARKETIT JA MYYMÄLÄT - SALKUN

MERKITTÄVIMMÄT KOHTEET

	PAIKKAKUNTA	LIIKEALA YHT., M ²	CITYCONIN OSUUS LIIKE- ALASTA, %
Citymarket	Pori	18 450	100
Vexi	Espoo	11 455	100
Citymarket	Porvoo	10 506	100
Citymarket	Savonlinna	10 300	100
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100
Paavolan Citymarket	Lahti	9 400	100
Citymarket	Varkaus	7 960	100
Länsi-Keskus Citymarket	Espoo	6 924	100
Foorumi	Riihimäki	5 822	100
Anttila	Pori	5 200	100
Kirkkonummen Supermarket	Kirkkonummi	5 000	100
Kotkan Supermarket	Kotka	4 242	100
Valkeakosken Supermarket	Valkeakoski	4 006	100
Anttila	Salo	9 900	95
Kontumarket	Helsinki	11 804	37

KATSAUSKAUDEN LIIKEVAIHTO JA TULOS

Kiinteistösjointus Oyj Citycon-konsernin tulos tammi-kesäkuulta 2000 oli 4 760 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 3 874 tuhatta euroa) ja liikevaihto 36 073 tuhatta euroa (19 135 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 19 711 tuhatta euroa (10 670 tuhatta euroa). Osakekohtainen tulos oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Tuloskehitys on jatkunut ensimmäisen neljänneksen mukaisena. Tehtyjen korkosuojausten johdosta epävarmuus korkomarkkinoilla ei sanottavasti vaikuta Cityconin tuloskehitykseen, joka kiinteistösalkun lievästi nousseen tuoton myötä on ennakoitulla tasolla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat ovat edelleen hyvin vireät ja toimitilojen kysyntä on jatkunut katsauskauden aikana vahvana. Vajaakäyttöaste on yhä ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla eli ainoastaan 1,1 prosenttia. Julkistetuista uudisrakennushankkeista huolimatta markkinoiden yleistilanne ei todennäköisesti tule merkittävästi muuttumaan, sillä rakentaminen vastaa kysynnän kasvua. Tilatarjontaan tulee kuitenkin lähitulevaisuudessa pientä parannusta, kun uudisrakentamisen myötä vapautuu vanhaa rakennuskantaa, etenkin toimistotiloja.

Talouden kasvu on tukenut edelleen vuokrien nousujohteisuutta varsinkin pääkaupunkiseudulla. Liiketilöiden vuokrat ovat myös jatkaneet nousuaan, mutta korkeampien vuokrien nousun hidastumista on nähtävissä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla alueilla vuokratasot ovat kohonneet keskusta-alueita voimakkaammin ja tilöiden kysyntä on vilkastunut. Toimistotilojen vuokrataso on edelleen nousussa, joskin voimakkain nousuvaihe lienee takana. Kuluvan vuoden aikana tulee valmistumaan useita uusia toimistorakennuksia, mikä tulee tasoittamaan vuokrakehitystä jatkossa. Tuotanto- ja varastotilojen lisääntynyt tarjonta on pitänyt näiden tilöiden vuokratason vakaana. Vuokratasojen vaihteluväli on etenkin liike- ja toimistotiloissa alueiden välillä varsin suuri.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa liiketilöiden vuokramarkkinat ovat myös kehittyneet positiivisesti. Ydinkeskustoissa kysyntä on jatkunut vilkkaana, mikä on lisännyt myös muiden alueiden tilöiden kysyntää. Ulkomaiset ketjut ovat voimakkaasti laajentamassa myymäläverkostoaan Suomeen, joskin sopivia tiloja on etenkin kasvukeskusten ydinkeskustoissa tarjolla niukalti. Kysyntää vastaamaan rakennetaan useimmiten pinta-alaltaan suuria hallimyymlöitä keskustojen ulkopuolelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Toimistotilojen kysyntä on vilkastunut suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla. Uudet toimistokohteet ovat useimmiten hyviä palveluita tarjoavia kokonaisuuksia, joissa vetureina ovat usein informaatioteknologian yritykset. Pienemmällä paikkakunnilla ostokysyntä on paikallisten sijoittajien johdosta selvästi kasvussa.

RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma 30.6.2000 oli 752 miljoonaa euroa (762 miljoonaa euroa 30.6.1999). Korollista velkaa oli 465 miljoonaa euroa (471 miljoonaa euroa). Velan keskimääräinen vuositasolla 5,56 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 6,9 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus 6,0 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,9 prosenttia (36,3 prosenttia) ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 46,1 prosenttia (45,3 prosenttia).

CITYCONIN OSAKE JA KURSSIKEHITYS

Cityconin osakkeen kurssi puolivuotiskauden alussa oli 1,25 euroa ja katsauskauden viimeisenä päivänä 1,08 euroa. Katsauskauden aikana alin kurssi oli 1,07 euroa ja ylin kurssi 1,35 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimääräinen kurssi oli 1,20 euroa. Katsauskauden viimeisenä päivänä 30.6.2000 osakekannan markkina-arvo oli 114 miljoonaa euroa eli 679 miljoonaa markkaa.

Yhtiö on ostanut omia osakkeitaan takaisin 30.6.2000 mennessä 3 909 000 kpl 4 716 334,27 eurolla alimman hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,34 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä on 3,69 prosenttia. Osakkeita tullaan käyttämään, yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti, vastikkeena tulevissa kiinteistöshankinnoissa.

HALLITUKSEN VALTUUDET

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus päättää yhtiön osakepääoman korottamisesta enintään yhteensä 169 244 568 markalla (28 464 892 eurolla) uusmerkinnällä siten, että yhdessä tai useammassa uusmerkinnässä annetaan yhteensä enintään 21 155 571 kappaletta uusia nimellisarvoltaan 8 markan (1,34 euron) määräisiä osakkeita.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa 30.6.2000 oli 21 (16) henkilöä, joista 11 (6) oli emoyhtiön palveluksessa.

Cityconin kaupallinen toiminta on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: kauppakeskus-salkkuun sekä marketit ja myymälät -salkkuun. Liiketoimintajohtajaksi nimitettiin 1.6.2000 alkaen DI Kaisa Vuorio, vastuualueenaan marketit ja myymälät -salkku.

Cityconin ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 liikkeeseen laskemien optio-oikeuksien ehtojen kohdan 1.4. mukaisesti hallitus kokouksessaan 15.6.2000 päätti jakaa optio-oikeuksia koko henkilöstölle yhteensä 4 447 500 kpl ja 1 052 500 kpl Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle, joka voi luovuttaa niitä edelleen ehtojen kohdassa 1.3. määritetyille henkilöille Kiinteistösjointus Oyj Cityconin hallituksen hyväksymällä tavalla.

HALLINTO

Cityconin varsinainen yhtiökokous 30.3.2000 vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Jäseniksi valittiin Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, Jouko Tuunainen, varapuheenjohtaja, Stig-Erik Bergström, Jorma Lehtonen, Carl G. Nordman ja Juha Olkinuora.

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin KHT Jaakko Nyman ja KHT Ari Ahti. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tilanne toimitila- ja kiinteistömarkkinoilla on jatkunut ensimmäisen neljänneksen kaltaisena ja samansuuntaisen kehityksen uskootaan jatkuvan. Vuoden alun korkosuojausten ansiosta Cityconin loppuvuoden tuloskehityksen arvioidaan vastaavan alkuvuoden tulosta.

Helsinki 17.8.2000

Kiinteistösjointus Oyj Citycon
Hallitus

1 000 EURO

KONSERNITULOSLASKELMA	1 - 6 2000	1 - 6 1999	1 - 12 1999
Liikevaihto	36 073	19 135	55 563
Liikevoitto	19 711	10 670	31 068
Rahoituskulut (netto)	-12 620	-4 677	-15 096
Voitto ennen satunnaiseriä varauksia ja veroja	7 092	5 993	15 972
Tilikauden voitto	4 760	3 874	10 689
KONSERNITASE			
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	5 021	4 833	4 929
Aineelliset hyödykkeet	607 538	616 896	612 520
Sijoitukset	120 919	124 066	123 504
Omat osakkeet	4 221	0	1 037
Pysyvät vastaavat yhteensä	737 698	745 795	741 989
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	5 127	3 997	5 992
Raha- ja pankkisaamiset	9 594	12 337	12 221
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	14 721	16 334	18 213
Vastaavaa yhteensä	752 419	762 129	760 202
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	187 430	183 290	190 084
Pääomalaina	68 453	68 453	68 453
Vähemmistöosuus	92 532	93 549	92 640
Vieras pääoma	404 005	416 838	409 025
Pitkäaikainen	381 394	397 946	381 083
Lyhytaikainen	22 611	18 892	27 942
Vastattavaa yhteensä	752 419	762 129	760 202
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	1 151	323 100	327 588
% liikevaihdosta	3,2	1688,5	589,6
Suunnitelman mukaiset poistot	4 364	2 154	6 649
Henkilöstö keskimäärin	21	8	12

TUNNUSLUKUJA	1 000 EURO		
	1-6 2000	1-6 1999	1-12 1999
Tulos/osake, euro	0,05	0,05	0,11
Oma pääoma/osake, euro	1,84	1,73	1,81
Omavaraisuusaste, %	36,9	36,3	37,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	46,1	45,3	46,2
KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET			
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	489 064	498 998	492 134
Muut annetut vakuudet	39 086	35 177	40 128
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	44 126	44 833	45 304
Koronvaihtosopimukset 1996 (3 vuoden kiinteä korko) ¹⁾	0	20 394	0
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko) ¹⁾	50 000	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko) ¹⁾	66 000	66 000	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko) ¹⁾	82 412	82 412	82 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto) ¹⁾	132 512	78 712	132 512
¹⁾ Kohde-etuuden nimellisarvo			
OMAT OSAKKEET			
Hankittu 1.1.2000-30.6.2000			
Lukumäärä, 1 000 kpl	3 011	0	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	4 051	0	0
Osuus osakepääomasta, %	2,8	0,0	0,0
Osuus äänimäärästä, %	2,8	0,0	0,0
Suoritettu vastike	3 679	0	0
OMAT OSAKKEET			
Hankittu 25.11.1999-30.6.2000			
Lukumäärä, 1 000 kpl	3 909	0	898
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 260	0	1 208
Osuus osakepääomasta, %	3,7	0,0	0,8
Osuus äänimäärästä, %	3,7	0,0	0,8
Suoritettu vastike	4 716	0	1 037

Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia.

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 30.6.2000 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Rakennukset poistetaan 1,5 % suuruisin tasapoistoin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Vuoden 1999 1-6 taseeseen sisältyy 30.6.1999 tehtyjen kauppakeskuskauppojen tasevaikutus.

Kaupoilla ei ole vaikutusta vuoden 1999 1-6 tuloslaskelmaan.

Kiinteistösjöitus Oyj Citycon
Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki, puhelin (09) 680 36 70, telefax (09) 680 36 788
www.citycon.fi

Kotipaikka Helsinki
Kaupparekisterinumero 411.275
Ly 0699505-3