

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon

on Suomen suurin vähittäiskaupan toimitiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.
Cityconin toiminta keskittyy Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistökannan tunnusluvut 1.1. – 30.6.2001

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Muut	Yhteensä
Tuotot, 1 000 euroa	16 555	18 617	419	35 592
Kulut, 1 000 euroa	3 853	4 259	201	8 313
Nettovuokratuotto, 1 000 euroa	12 703	14 358	218	27 279
Keskimääräinen kiinteistökannan arvo	335 983	307 480	13 418	656 881
Nettovuokratuotto-%	7,6	9,4	3,3	8,3

Nettovuokratuotto-% on laskettu jakamalla vuositason nettovuokratuotoksi muutettu kahden kauden nettovuokratuotto vuoden keskimääräisellä kiinteistökannan arvolla. Taulukossa esitetyt luvut on laskettu Kiinteistöalouden Instituutin (KTI) suositusten mukaisesti.

Tilinpäätöksen tunnusluvut

	1 - 6 2001	1 - 6 2000	1 - 12 2000
Liikevaihto, 1 000 euroa	40 319	36 073	76 012
Liikevoitto, 1 000 euroa	23 097	19 711	42 279
%-osuus liikevaihdosta	57,3	54,6	55,6
Tilikauden tulos, 1 000 euroa	6 583	4 760	11 288
Omavaraisuus, %	36,7	36,9	38,0
Tulos/osake, euroa	0,06	0,05	0,11
Osakekohtainen osinko	-	-	0,08
Henkilöstö keskimäärin	24	21	22

Cityconin liiketoiminta

Kiinteistösi joitus Oyj Citycon on Suomen suurin vähittäiskaupan toimittajien erikoistunut kiinteistösi joitusyhtiö. Citycon omistaa 174 kohdetta (201), joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 656,3 miljoonaa euroa (648,8 miljoonaa euroa). Citycon on keskittänyt kiinteistöomistuksensa liiketiloihin, joiden osuus on noin 98 prosenttia kiinteistöomaisuudesta. Noin puolet omaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja neljännes muun Suomen kasvukeskuksissa¹. Kohteiden yhteenlaskettu vuokrattava huoneistoala² on noin 470 000 m².

Kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen sijoitussalkkuun, Kauppakeskus- ja Marketit- ja myymälä- salkkuihin, joiden lisäksi Citycon omistaa neljä muuta kohdetta. Kauppakeskukset (13 kpl) ovat erikoistavarakauppaan keskittyneitä vähittäiskaupan keskuksia. Marketit- ja myymälä- salkku (157 kpl) on jaettu kolmeen alalalkkuun. Marketteihin (15 kpl) kuuluvat suurimmat, enimmiltä osin yhden päävuokralaisen käytössä olevat tavaratalot, hyper- ja supermarketit. Myymälä- salkkuun (87 kpl) on sijoitettu muut Cityconin painopistealueilla olevat liiketilakohteet. Kohteet ovat tyypillisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevia marketteja, liikehuoneistoja tai kokonaisia liikerakennuksia. Cityconin painopistealueiden ulkopuolella sijaitsevat myytävät kohteet (55 kpl) ovat Ei-ydinliiketoiminta -alalalkussa. Muita kohteita ovat muiden kiinteistötyyppien kohteet (3 kpl) ja kehityskohteet (1 kpl).

Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen tarjonta kääntyi viime vuoden lopulla hienoiseen nousuun. Tammikuussa 2001 tyhjen tilojen suhteellinen määrä oli siitä huolimatta vain 1,7 prosenttia (lähde: Catella Kiinteistökonseptointi Oy). Merkittävää muutosta tilanteesta ei ole ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tapahtunut. Uusilla rakennushankkeilla ja lisääntyvällä liiketilatarjonnalla ei ole merkittävää vaikutusta Cityconin alueellisesti hajautettuun kiinteistöalalalkkuun.

Cityconin kiinteistöliiketoiminnan kannattavuus on parantunut. Kiinteistöalalalkan nettotuotto on noussut prosentin kymmenyksellä vuoden 2001 ensimmäisestä neljänneksestä.

Vuokraustoiminta on jatkunut vilkkaana. Liiketilat ovat olleet kysytyjä ja markkinavuokrat vähintäänkin entisen tasoisia. Katsauskauden aikana Citycon on solminut 116 (130) uutta vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja uusia sopimuksia oli 51 kpl. Uusille vuokralaisille tehtyjä vuokrasopimuksia solmittiin 65 kpl. Uusien vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli lähes 26 000 m² ja vuosivuokra noin 3,5 miljoonaa euroa, mikä on noin 5 prosenttia vuokrasopimusten bruttotuotosta. Solmittujen uusien vuokrasopimusten perusteella saatavat vuokrat ovat keskimäärin 13,3 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampia.

Cityconin kiinteistöalalalkan taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkea. Katsauskauden lopussa Porin IsoKarhun mittavasta saneerauksesta huolimatta vuokrausaste oli 96 prosenttia (96 prosenttia). Suurimpia vuokralaisia ovat mm. Kesko eri ketjuillaan, Lindex Oy, Rautakirja Oyj, KappAhl Oy, Alko, Hennes & Mauritz Ab Oy, Tiimari Oy, Sampo Oyj ja Merita Pankki Oyj. Vuokrasopimuksia katsauskauden lopussa oli yhteensä noin 1 200 kpl ja niiden bruttovuokrilla painotettu kestoaika 5,3 vuotta.

¹ Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio

² Poislukien pysäköintipaikat

Muutokset kiinteistöalalalkussa

Citycon on tehnyt katsauskauden aikana yhden merkittävän, strategiansa mukaisen oston. Kuopion Anttilana tunnetun tavaratalokiinteistön, Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n, osakekanta sekä omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät Merita Kiinteistöt Oy:ltä Cityconille 1.3.2001. Kuopion torin laidalla sijaitsevan kohteen kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Vuoden 2001 aikana Citycon on jatkanut strategiansa mukaista myyntiohjelmaa keskittäen kiinteistöomistuksensa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Katsauskauden aikana Citycon myi omistamansa osakkeet 11 kohteesta ja vähensi omistustaan kahdessa. Merkittävin yksittäinen kauppa oli Helsingin keskustassa sijaitsevan Bulevardi 6 Oy:n toimisto- ja liikehuoneistojen myynti. Katsauskauden aikana myytyjen kohteiden pinta-ala oli yhteensä noin 8 000 m² ja niistä saatiin kauppahintana yhteensä 9,5 miljoonaa euroa. Myyntivoitto oli 1,8 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset 30.6.2001

Kauppakeskus	Paikka - kunta	Kauppakeskusten liikepinta- ala m ²	Cityconin osuus liikealasta
Myyrmanni	Vantaa	32 112	72 %
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
Trio	Lahti	22 734	76 %
Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
Isomyyri	Vantaa	11 928	84 %
Espoontori	Espoo	6 328	100 %
Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84 %
IsoKarhu	Pori	8 883	100 %
Iso Kristiina	Lappeenranta	8 880	93 %
Koskikeskus	Tampere	36 068	21 %
Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44 %
Galleria	Oulu	3 040	100 %
Heikintori	Espoo	16 800	35 %

Market -salkku 30.6.2001

Kohteen kutsumanimi	Paikka - kunta	Kiinteistön liiketila- pinta-ala yht. m ²	Cityconin osuus liikealasta	Omistus- osuus kiinteistö- yhtiöstä
Vexi	Espoo	11 455	100 %	100 %
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100 %	100 %
Anttila	Salo	9 900	95 %	89 %
Citymarket	Savonlinna	10 300	100 %	100 %
Länsikeskuksen Citymarket	Espoo	6 924	100 %	41 %
Anttila	Kuopio	11 125	100 %	100 %
Paavolan Citymarket	Lahti	8 600	100 %	100 %
Citymarket	Varkaus	7 960	100 %	100 %
Anttila	Pori	5 200	100 %	100 %
Citymarket	Porvoo	7 900	100 %	100 %
Kontumarket	Helsinki	11 804	37 %	34 %
Citymarket	Pori	10 362	100 %	100 %
Foorumi	Riihimäki	5 822	100 %	96 %
Kirkkonummen Supermarket	Kirkkonummi	5 000	100 %	67 %
Valkeakosken Supermarket	Valkeakoski	4 006	100 %	100 %

Katsauskauden liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tulos tammi-kesäkuulta 2001 oli 6,6 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 4,8 miljoonaa euroa) ja liikevaihto 40,3 miljoonaa euroa (36,1 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 23,1 miljoonaa euroa (19,7 miljoonaa euroa). Osakekohtainen tulos oli 0,06 euroa (0,05 euroa). Muutokset Cityconin kiinteistösalkussa ovat olleet varsin vähäisiä ja alkuvuoden tulos oli odotusten mukainen.

Toimintaympäristö

Maailmantalouden näkymät ovat heikentyneet selvästi vuoden 2001 kevään ja kesän aikana. Yhdysvaltojen talouskasvu hidastui selvästi jo viime vuoden loppupuolella, eikä nopeaa käännettä parempaan ole odotettavissa. Viime talvena ja keväänä uskottiin vielä yleisesti Euroopan talouskasvun jatkumiseen, mutta sekkin on alkuvuonna jäänyt selvästi odotettua heikommaksi.

Suurimmat omistajat 29.6.2001

	Osake- ja äänimäärä	%- osuus
Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,60
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,90
Center-yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
Kesko Oyj	4 535 760	4,29
Etra Invest Oy	2 592 500	2,45
Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
Vakuutusyhtiö Suomi	2 284 100	2,16
Norvestia Oyj	2 194 000	2,07
Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	1 201 000	1,13
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Yhteensä	87 835 116	83,02
Muut	17 942 742	16,98
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

Yhtiöllä oli omistuksessaan omia osakkeita 3 874 000 kpl, joka vastaa 3,70 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Kansainvälisen talouden ongelmat tuntuvat Suomessakin. Suomen vienti on alkuvuonna 2001 jopa supistunut viime vuoteen verrattuna. Vaikka vielä keväällä uskottiin 3-4 prosentin bruttokan-

santuotteen kasvuun, niin teollisuustuotannon kasvun hiipumisen myötä koko vuoden kasvu jäänee alle kolmen prosentin.

Suomen talouskasvu on hidastunut viennin heikon kehityksen vuoksi, mutta toistaiseksi se ei ole vaikuttanut kuluttajien käyttäytymiseen eikä vähittäiskaupan myyntiin. Tästä johtuen vähittäiskaupan toimitilojen kysyntä on edelleen vakaata ja vajaa-käyttöasteet hyvin alhaisia.

Kehitys loppuvuonna 2001 ja ensi vuonna riippuu siitä, miten pitkään kansainvälinen taantuma jatkuu. Kuluttajien luottamus omaan taloudelliseen tilanteeseen on edelleen hyvä ja kotitaloussektorin ostovoima kasvaa melko vahvasti myös ensi vuonna. Tämä antaa edellytykset kotimaisen kysynnän kasvulle. Jos vienti kääntyy kasvuun vuoden loppupuolella, taantumien vaikutukset kotimaiseen kysyntään ovat pienemmät kuin kansantalouteen kokonaisuudessaan.

Jos taas kansainvälinen taantuma jatkuu ensi vuoden puolelle ja viivästyttää Suomen vientikehityksen elpymistä, vaikutukset näkyvät työllisyyskehityksessä ja kotimaisessa kulutuksessa.

Edellytykset kansainvälisen talouden elpymiselle ovat olemassa. Kansainvälisten suhdanteiden kääntyessä parempaan Suomella on hyvän kilpailukykyänsä ansiosta edellytykset päästä osalliseksi myönteisestä kehityksestä.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 30.6.2001 oli 764,1 miljoonaa euroa (752,4 miljoonaa euroa 30.6.2000). Korollista velkaa oli 467,9 miljoonaa euroa (465,9 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,91 prosenttia (5,56 %), keskimääräinen laina-aika 6,0 vuotta (6,9 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,0 vuotta (6,0 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (36,9 %) ja pääomalaina omaan pääomaan luettuna 45,7 prosenttia (46,1 %).

Katsauskauden aikana uusittiin 10,2 miljoonan euron laina, jonka laina-aika on 2,6 vuotta. Muita lainoja lyhennettiin 4,0 miljoonalla eurolla. Uusia johdannaispimuksia ei tehty eikä olemassa olevia muutettu.

Cityconin osake

Katsauskauden alussa Cityconin kurssi oli 0,97 euroa ja tarkastelujakson viimeisenä päivänä 1,04 euroa. Katsauskauden alin osakekohtainen kurssi oli 0,93 euroa ja ylin kurssi 1,04 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,02 euroa. Katsauskauden viimeisenä pörssipäivänä 29.6.2001 osakekannan markkina-arvo oli 105 980 059 euroa.

Omia osakkeita oli 29.6.2001 yhtiön hallussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hankintahinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia. Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 30.6.2001 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Yhtiökokous

Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin varsinainen yhtiökokous 29.3.2001 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2000 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2000 jaetaan osinkoa 0,08 euroa osakkeelta ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 10.4.2001.

Osakepääoman korottaminen

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus päättää yhtiön osakepääoman korottamisesta yhteensä 169 244 568 markalla (28 464 892,96 eurolla) uusmerkinnällä siten, että yhdessä tai useammassa uusmerkinnässä annetaan yhteensä enintään 21 155 571 kappaletta uusia nimellisarvoltaan 8 markan (1,35 euron) määräisiä osakkeita. Hallituksen osakepääoman korotusvaltuutuksen nojalla toteuttamien korotusten yhteismäärä ja niissä annettujen osakkeiden yhteenlaskettu äänimäärä saa yhdessä hallituksen varsinaisessa yhtiökokouksessa hallitukselle annetun omien osakkeiden luovutusvaltuutuksen nojalla luovuttamien osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon ja äänimäärän kanssa vastata enintään viidesosaa yhtiökokouksen valtuutus päätöksen ja hallituksen korotus- ja luovutus päätöksen ajankohtana rekisteröidystä osakepääomasta ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Omien osakkeiden hankinta

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla enintään 5 288 892 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Omat osakkeet hankitaan yhtiölle käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoiminnalleen tärkeää muuta omaisuutta tai edelleen luovutettavaksi Helsingin Pörssissä.

Omien osakkeiden luovutus

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus luovuttaa enintään 5 288 892 kappaletta yhtiön omia osakkeita tietyin ehdoin. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo on 42 311 136 markkaa (7 116 222,23 euroa).

Valtuutus osakepääoman korottamisesta, omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden. Valtuutusta ei ole käytetty.

Hallitus

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäseninä jatkavat kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, kiinteistöjohtaja Jorma Lehtonen, Sampo Oyj, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja toimitusjohtaja Juha Olkinuora, Merita Kiinteistöt Oy. Uusiksi jäseniksi valittiin kiinteistöjohtaja Heikki Hyppönen, Nordea ja johtaja, talous ja hallinto, Juhani Järvi, Kesko Oyj. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Heikki Hyppösen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Järven.

Tilintarkastajat

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

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 24 (22) henkilöä, joista 14 (11) oli emoyhtiön palveluksessa.

Näkymät

Cityconin ydinliiketoiminta-alueella, vähittäiskaupan toimitilamarkkinoilla odotetaan tilanteen säilyvän edelleen hyvänä. Yhtiön vuokrasopimuskannan rakenteesta johtuen vuokramarkkinoilla mahdollisesti lisääntyvä epävarmuus ei tule lähitulevaisuudessa heijastumaan Cityconin vuokraustoimintaan. Yhtiön käsityksen mukaan loppuvuoden aikana ei ole odotettavissa jyrkkiä muutoksia toimintaympäristössä ja koko vuoden tuloksen arvioidaan olevan vähintään viime vuoden tasolla.

Helsinki 23.8.2001
Kiinteistösijoitus Oyj Citycon
Hallitus

Konsernituloslaskelma

1000 euro	1-6 2001	1-6 2000	1-12 2000
Liikevaihto	40 319	36 073	76 012
Muut tuotot	0	0	141
Liikevoitto	23 097	19 711	42 279
Rahoituskulut (netto)	-13 877	-12 620	-26 460
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	9 220	7 092	15 819
Tilikauden voitto	6 583	4 760	11 288

Konsernitase

1000 euro	1-6 2001	1-6 2000	1-12 2000
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	5 276	5 021	4 976
Aineelliset hyödykkeet	616 996	607 538	607 236
Sijoitukset	113 356	120 919	119 242
Omat osakkeet	4 029	4 221	3 642
Pysyvät vastaavat yhteensä	739 657	737 698	735 095
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	5 027	5 127	4 004
Rahat- ja pankkisaamiset	19 460	9 594	4 285
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	24 487	14 721	8 289
Vastaavaa yhteensä	764 144	752 419	743 384
Vastattavaa			
Oma pääoma	192 118	187 430	193 422
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 771	92 532	91 026
Vieras pääoma	412 803	404 005	390 484
Pitkäaikainen	361 259	381 394	350 492
Lyhytaikainen	51 544	22 611	39 992
Vastattavaa yhteensä	764 144	752 419	743 384
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	16 192	1 151	9 739
% liikevaihdosta	40,2	3,2	12,8
Suunnitelman mukaiset poistot	3 334	4 364	8 522
Henkilöstö keskimäärin	24	21	22

Tunnuslukuja

1000 euro	1 - 6 2001	1 - 6 2000	1 - 12 2000
Tulos/osake, euro	0,06	0,05	0,11
Oma pääoma / osake, euro	1,85	1,84	1,86
Omavaraisuusaste, %	36,7	36,9	38,0
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	45,7	46,1	47,2

Konsernin vastuusitoumukset

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	493 355	489 064	501 077
Muut annetut vakuudet	46 963	39 086	38 514
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	15 147	15 147	15 147
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000	66 000	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	82 412	82 412	82 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)			
kohde-etuuden nimellisarvo	132 512	132 512	132 512

Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

Omat osakkeet

HANKITTU 1.1.-30.6.

Lukumäärä 1000 kpl	0	3 011	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	0	4 051	0
Osuus osakepääomasta, %	0	2,8	0
Osuus äänimäärästä, %	0	2,8	0
Suoritettu vastike	0	3 679	0

25.11.1999-30.6.2001

Lukumäärä 1000 kpl	3 874	0	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212	0	5 212
Osuus osakepääomasta, %	3,7	0	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	0	3,7
Suoritettu vastike	4 676	0	4 676

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alemmaan 30.6.2001 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Rakennusten poistosuunnitelmaa muutettu vuoden 2001 alusta 1,5 prosentista 1 prosenttiin, korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Poistosuunnitelman muutoksen vaikutus vuosipoistoihin on arvioitu noin 2 miljoonaksi euroksi.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

