



CITYCON

osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2002



Citycon Oyj

on Suomen johtava pörssinoteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Cityconin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistöjen tunnusluvut 1.1.–31.3.2002

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Yht.
Tuotot, milj.euroa	8,9	9,6	18,5
Kulut, milj.euroa	2,3	2,5	4,7
Nettovuokratuotto, milj.euroa	6,6	7,2	13,8
Keskimääräinen kiinteistökannan arvo, milj.euroa	338,6	313,2	651,7
Nettotuotto, %	7,8	9,2	8,5

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

Tunnusluvut

	1-3 2002	1-3 2001	1-3 2000
Tulos/osake/euro	0,04	0,03	0,12
Oma pääoma /osake/euro	1,86	1,81	1,91
Omavaraisuusaste, %	37,6	36,1	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	46,7	45,2	47,3



Katsauskauden liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tulos tammi–maaliskuulta 2002 oli 4,0 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 3,0 miljoonaa euroa) ja liikevaihto 20,7 miljoonaa euroa (19,5 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 11,8 miljoonaa euroa (11,1 miljoonaa euroa). Osakekohtainen tulos oli 0,04 euroa (0,03 euroa). Tuloskehitys oli ennakoitua kaltaisen.

Toimintaympäristö

Taloudellinen tilanne

Maailmantalous on toipumassa viime vuonna alkaneesta taantumasta Yhdysvaltain kasvun vetämänä. Vaikka euroalueen kasvu vielä tänä vuonna hidastuu, ennustetaan sillekin yleisesti hyvää kasvua vuodelle 2003.

Muun euroalueen tavoin Suomenkin kasvu jää tänä vuonna viimevuotista hitaammaksi, mutta alkaa loppuvuodesta piristyä. Ensi vuoden kasvu näyttää jo huomattavasti paremmalta.

Kuluvan vuoden teollisuustuotanto polkee vielä paikallaan ja rakentaminen vähenee. Kuitenkin kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan olivat maaliskuussa 2002 edelleen valoisat, ja ostovoiman arvioidaan jatkavan kasvuaan.

Toimistotilojen kysyntä on selvästi vähentynyt. Isojakin kiinteistöjä on tyhjentynyt etenkin tietotekniikka-alan vähennysten takia. Vähittäiskaupan tilojen kysyntä sen sijaan on pysynyt vilkkaana ja niitä rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin.

Vähittäiskaupan kehitys

Taantumasta huolimatta kuluttajien ostovoima on kasvanut vakaasti, ja työttömyyskin on pysynyt kurissa. Autokauppa ei ollut erityisen vilkasta vuonna 2001, mutta muu kulutus kasvoi kohtuullisesti.

Yleiseen talouteen ja sen epävarmuuteen nähden vähittäiskaupalla on mennyt hyvin. Kaupan keskusliiton mukaan kulutustavarain vähittäiskauppa kasvoi viime vuonna 5,4 prosenttia. Tänäkin vuonna kauppa on pitkälti kasvanut odotusten mukaan. Kasvun odotetaan jatkuvan, tosin jäävän jonkin verran viimevuotista hitaammaksi. Ansiotulojen kasvu hidastuu tänä vuonna, mutta vähentyneen inflaation ja verotuksen lievän kevennyksen takia reaalitytulot kasvavat viime vuoden tapaan noin kolme prosenttia.

Pääomamarkkinat

Pitkät korot pysyivät matalina ja vakaina vuonna 2001 mutta nousivat jo kuluvan vuoden alkukuukausina noin puoli prosenttiyksikköä. Lyhyet korot ovat olleet alkuvuodenkin hyvin vakaita.

Alhaiset korot johtuvat etenkin Yhdysvaltain erittäin kevyestä rahapolitiikasta. Talouskasvun piristyessä korot lähtenevät nousuun.

HEX-indeksi ehti vahvistua viime syksyn alennuksetaan peräti 60 ja Helsingin Pörssin portfolioindeksikin

40 prosenttia. Sittemmin HEX:n lukema on lähinnä Nokian vetämänä taas alentunut. Samoin kuin portfolioindeksikin on jonkin verran heikentynyt.



Cityconin liiketoiminta

Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vuokrauskysyntä on edelleen ollut runsasta. Liiketilojen vajaakäyttöaste on pysynyt vuoden 2001 tammikuun tasossa eli 1,7 prosentissa (lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy). Liiketilakysyntä on myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella ollut vakaata. Uusilla rakennushankkeilla ja lisääntyvällä liikelatarjonnalla ei ole merkittävää vaikutusta Cityconin alueellisesti hajautettuun kiinteistösalkkuun.

Vuokraustoiminta on jatkunut vilkkaana. Liiketilat ovat olleet kysytyjä ja markkinavuokrat vähintäänkin entisen tasoisia. Katsauskauden aikana Citycon on solminut 48 (60) vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 25 kpl. Uusia vuokrasopimuksia solmittiin 23 kpl. Tehtyjen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 8 600 m² (10 000) ja vuosivuokra noin 1,4 miljoonaa euroa, mikä on noin 2 prosenttia vuokrasopimusten bruttotuotosta. Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkea.

Katsauskauden lopussa vuokrausaste oli 97 prosenttia

Kauppakeskukset 31.3.2002

Kauppakeskus	Paikkakunta	Liiketilapinta-ala m ²	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 %
Espoonatori	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	7 050	49 %

Market-salkku 31.3.2002

Kohteen kutsumanimi	Paikka- kunta	Liiketila- pinta-ala m ²	Osuus liikealasta
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100 %
Anttila	Salo	9 900	95 %
Citymarket	Savonlinna	10 300	100 %
Länsikeskus	Espoo	6 924	100 %
Anttila	Kuopio	11 125	100 %
Paavolan Citymarket	Lahti	8 600	100 %
Citymarket	Varkaus	7 960	100 %
Anttila	Pori	5 200	100 %
Citymarket	Porvoo	7 900	100 %
Kontumarket	Helsinki	11 804	37 %
Citymarket	Pori	10 362	100 %
Foorumi	Riihimäki	5 822	100 %

(96,5 %). Suurimpia vuokralaisia ovat mm. Kesko eri ketjuillaan, Lindex, Rautakirja, KappAhl, Alko, Hennes & Mauritz, Sampo ja Nordea. Vuokrasopimuksia katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 152 kpl ja niiden bruttovuokrilla painotettu kestoaika 4,5 vuotta. Tämän vuoksi yhtiön vuokratuottokertymä ei ole herkkä lyhytaikaisille suhdannevaihteluille.

Muutokset kiinteistökannassa

Citycon on katsauskauden aikana ostanut strategiansa mukaisesti viisi huoneistoa Heikintori Oy:stä Espoon Tapiolassa. Cityconin omistusosuus Heikintorista kaupan jälkeen on 52,1 prosenttia (aiemmin 47,7 %). Samalla Heikintori Oy:stä tuli Cityconin tytäryhtiö.

Vuoden 2002 aikana Citycon on jatkanut strategiansa mukaista myyntiohjelmaa keskittäen kiinteistöomistuksensa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Katsauskauden aikana myytyjen kohteiden kauppahintana saatiin yhteensä 2,6 miljoonaa euroa. Myyntivoitto oli 0,8 miljoonaa euroa.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.3.2002 oli 751,6 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 760,3 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 446,1 miljoonaa euroa (463,4 miljoonaa euroa). Velan keskiporkko oli vuositasolla 5,4 prosenttia (6,06 %), keskimääräinen laina-aika 5,7 vuotta (6,3 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,7 vuotta (5,2 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,6 prosenttia (36,1 %) ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 46,7 prosenttia (45,2 %).

Katsauskauden aikana lainoja ei uusittu, uusia johdannaisopimuksia ei tehty eikä olemassa olevia muutettu.

Cityconin osake

Katsauskauden alussa Cityconin kurssi oli 1,02 euroa ja 1,02 euroa tarkastelujakson viimeisenä päivänä 27.3.2002. Katsauskauden alin osakekohtainen kurssi oli 1,01 euroa ja ylin kurssi 1,12 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskiporkko oli 1,08 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli maaliskuun lopussa 104 miljoonaa euroa (95 miljoonaa euroa).

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.



Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 26.3.2002 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2001 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Osinko vuodelta 2001

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2001 jaetaan osinkoa 0,08 euroa

osakkeelta, ei kuitenkaan yhtiön omille osakkeille, ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 10.4.2002.

Hallitus

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallitukseen valittiin kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, kiinteistöjohtaja Heikki Hyppönen, Nordea, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi, Kesko Oyj, kiinteistöjohtaja Jorma Lehtonen, Sampo Oyj, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja yksikön johtaja, sisäiset palvelut ja toimitilat, Juha Olkinuora, Nordea. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Stig-Erik Bergströmin ja varapuheenjohtajaksi Jorma Lehtosen.

Tilintarkastajat

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

Toiminimen muuttaminen

Yhtiökokous päätti muuttaa Cityconin yhtiöjärjestyksen kohdan 1 kuulumaan seuraavasti:

1§. Yhtiön toiminimi on Citycon Oyj. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

Osakepääoman korottaminen rahastoannilla, osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismäärän sekä osakkeen nimellisarvon muuttaminen

Yhtiökokous päätti korottaa yhtiön osakepääomaa 475 639,48 eurolla yhteensä 142 800 108,30 euroon korotamalla osakkeen nimellisarvo 1,35 euroon. Osakepääoman korotus toteutetaan rahastoannilla ja osakepääoman korotukseen tarvittavat varat siirretään osakepääomaan yhtiön kertyneistä voittovaroista. Samalla yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 § kuulumaan



Suurimmat omistajat 17.4.2002

Suurimmat omistajat 17.4.2002	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
Nordea Pankki Suomi Oyj	45 030 594	42,57
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,93
Center-Yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
Kesko Oyj	4 535 760	4,29
Etra-Invest Oy Ab	2 909 500	2,75
Hämeenkyllän Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	2 284 100	2,16
Sijoitusrahasto Conventum Finland Value	1 218 000	1,15
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
Norvestia Oyj	766 000	0,72
LEL työeläkekassa	750 000	0,71
Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys	750 000	0,71
Suomen Punainen Risti	700 000	0,66
Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi	530 000	0,50
Oy Olympia Yhtiöt Ab	400 000	0,38
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	400 000	0,38
Placeringsfonden Aktia Secura	383 000	0,36
Odin Finland	297 500	0,28
Livförsäkringsbolaget Veritas	275 000	0,26
Yhteensä	92 174 316	87,20
Muut	13 603 542	17,80
Kaikki yhteensä	105 777 858	100

Yhtiöllä on omistuksessaan omia osakkeita 3 874 000 kpl, joka vastaa 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröityjä osakkeita oli yhteensä 3 764 478 kpl, joka vastaa 3,6 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

seuraavasti:

3 §. Yhtiön vähimmäispääoma on satamiljoonaa (100 000 000) euroa ja enimmäispääoma on kolmesatamiljoonaa (300 000 000) euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen muuttaminen

Yhtiökokous päätti muuttaa ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen kohdan II.1 kuulumaan seuraavasti:

Oikeus uusien osakkeiden merkintään. Kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden (1) yhden euron ja kolmenkymmenenviiden sentin (1,35 euroa) nimellisarvoisen Citycon Oyj:n osakkeen. Citycon Oyj:n osakepääoma voi nousta merkintöjen seurauksena enintään 5 500 000 uudella osakkeella eli enintään 7 425 000 eurolla.

Edellä kuvatulla muutoksella ei ole vaikutusta optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden merkintähintaan tai merkittävien osakkeiden määrään.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakepääoman korottamisesta

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta suunnatulla annilla seuraavin ehdoin:

Hallituksella on oikeus päättää yhtiön osakepääoman korottamisesta enintään yhteensä 28 464 893,10 eurolla uusmerkinnällä siten, että yhdessä tai useammassa uusmerkinnässä annetaan yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita. Hallituksen osakepääoman korotusvaltuutuksensa 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.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksella on oikeus hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla enintään 5 271 276 kappaletta yhtiön omia osakkeita, ei kuitenkaan siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien yhtiön osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä hankinnan jälkeen on yli viisi prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

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.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksella on oikeus luovuttaa enintään 5 271 276 kappaletta yhtiön omia osakkeita tietyin ehdoin. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo (osakkeen nimellisarvon korotuksen jälkeen) on 7 116 222,60 euroa.

Kaikki annetut valtuutukset ovat voimassa yhtiön seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään vuoden.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 31 (24) henkilöä, joista 25 (13) oli emoyhtiön palveluksessa.

Näkymät

Vähittäiskauppa kehittyi tämänhetkessä toimintaympäristössä myönteisesti. Yksityinen kulutus näyttää olevan edelleen kasvussa ja luotettavuus omaan talouteen hyvä. Alhaisista vajaakäyttöasteista johtuen ei ole näkyvissä merkkejä vähittäiskaupan tilojen vuokramarkkinoiden heikkenemisestä. Kun myöskään korkomarkkinoilla ei ole odotettavissa jyrkkiä heilahteluja, yhtiö odottaa koko vuoden tuloksen olevan vähintään viime vuoden tasolla.

Helsinki 30.4.2002

Citycon Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma

1000 euroa	1-3 2002	1-3 2001	1-12 2001
Liikevaihto	20 666	19 524	77 716
Muut tuotot	26	0	105
Liikevoitto	11 753	11 109	44 895
Rahoituskulut (netto)	-6 184	-6 914	-27 252
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	5 568	4 195	17 643
Tilikauden voitto	3 972	2 980	12 595

Konsernitase

1000 euroa	1-3 2002	1-3 2001	1-12 2001
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	5 468	5 035	5 494
Aineelliset hyödykkeet	630 017	618 362	616 548
Sijoitukset	100 135	118 139	112 987
Omat osakkeet	3 951	3 603	3 951
Pysyvät vastaavat yhteensä	739 571	745 139	738 980
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	4 816	4 216	4 177
Rahat ja pankkisaamiset	7 260	10 389	5 770
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	12 077	15 111	9 948
Vastaavaa yhteensä	751 648	760 250	748 928
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	193 903	188 123	198 086
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 687	88 892	89 918
Vieras pääoma	398 605	414 783	392 471
Pitkäaikainen	355 673	362 117	354 873
Lyhytaikainen	42 932	52 666	37 598
Vastattavaa yhteensä	751 648	760 250	748 928
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	2 737	14 295	21 794
% liikevaihdosta	13,2	73,2	28,0
Suunnitelman mukaiset poistot	1 719	1 637	6 792
Henkilöstö keskimäärin	30	24	26

Tunnuslukuja

1000 euroa	I-3 2002	I-3 2001	I-12 2001
Tulos/osake/euro	0,04	0,03	0,12
Oma pääoma /osake/euro	1,86	1,81	1,91
Omavaraisuusaste, %	37,6	36,1	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	46,7	45,2	47,3

Konsernin vastuusitoumukset

1000 euroa	I-3 2002	I-3 2001	I-12 2001
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	553 191	499 356	552 613
Muut annetut vakuudet	2 806	38 437	1 663
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	11 951	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 v korkokatto) kohde etuuden nimellisarvo	132 512	132 512	132 512

Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

Omat osakkeet

	I-3 2002	I-3 2001	I-12 2001
OMAT OSAKKEET			
HANKITTU 25.II.1999-31.3.2002			
Lukumäärä 1000 kpl	3 874	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212	5 212	5 212
Osuus osakepääomasta, %	3,7	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	3,7	3,7
Suoritettu vastike	4 676	4 676	4 676

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 31.3.2002 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Yhtiökokouksen 26.3.2002 päättämä osinko, 8,2 miljoonaa euroa, on maksettu 10.4. ja sisältyy osavuositarkastuksen velkoihin.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

C I T Y C O N

osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2002

osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2002 ilmestyy 29.8.2002

osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2002 ilmestyy 24.10.2002

osoitteessa www.citycon.fi