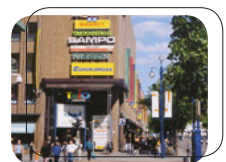




# CITYCON

osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2002



## Citycon Oyj

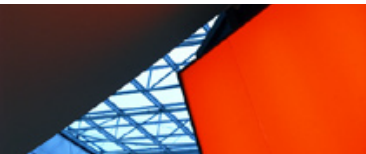
on Suomen johtava vähittäiskaupan käytössä oleviin liiketiloihin erikoistunut pörssinoteerattu kiinteistösjointusyhtiö. Cityconin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistöjen avainluvut 1.1.–30.9.2002 milj. euroa	Kaupakeskukset	Marketit ja myymälät	Yht.
Tuotot	26,8	28,2	55,0
Kulut	6,1	6,8	12,9
Nettovuokratuotto	20,7	21,4	42,1
Keskimääräinen kiinteistökannan arvo	340,0	310,3	650,3
Nettovuokratuotto, %	8,1	9,2	8,6

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

## Tunnusluvut

	1–9 2002	1–9 2001	1–12 2001
Tulos/osake, euroa	0,11	0,09	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	1,94	1,87	1,91
Oman pääoman tuotto, %	5,4	4,5	4,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,3	6,2	6,1
Omavaraisuusaste, %	38,9	37,7	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	48,2	46,9	47,3



## Cityconin tulos parani

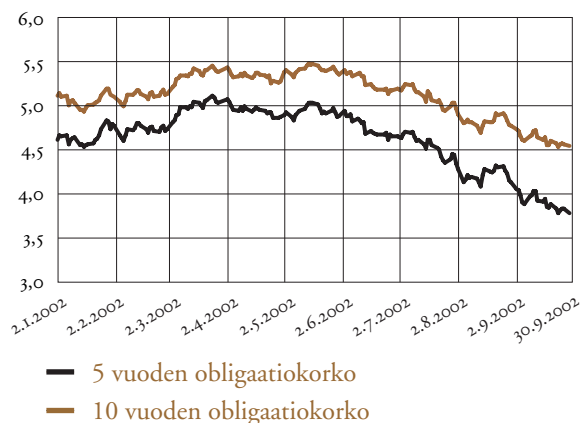
Citycon-konsernin tammi–syyskuun tulos ennen satunnais-eriä ja veroja kasvoi 17,5 prosenttia 15,8 miljoonaan euroon (vuotta aiemmin 13,4 miljoonaa euroa). Omavaraisuusaste nousi 1,2 prosenttiyksikköä. Yhtiön sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 8,6 prosenttia (8,2), käyttöaste 98 prosenttia (97) ja vuokraustoiminnan tulos 42,2 miljoonaa euroa (40,4). Toteutunut tulos oli ennakoidun kaltainen.

## Toimintaympäristö

Liiketilojen kysyntä Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa oli edelleen hyvä. Syynä tähän oli kaupan alan kasvaneet myyntimäärät ja uusien liiketilojen vaikea saatavuus. Vähittäiskaupan yhtiöiden myyntiä lisäsi erityisesti kuluttajien hyvä luottamus talouteensa. Liikekiinteistöjen uustuotanto on kaavoituksen pitkän keston takia monin paikoin hidasta.

Pitkien korkojen lasku jatkui myös vuoden kolmannella neljänneksellä eikä käännettä ylöspäin ole lyhyellä tähtäimellä nähtävissä. Korkotason lasku lisäsi kiinteistöalalla erityisesti asuntokauppaa.

## Valtion 5 ja 10 vuoden obligaatiokorot



Hex-yleisindeksi laski edelleen kolmannella neljänneksellä ja on laskenut vuoden alusta 41 prosenttia.

Pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kursisikehitystä kuvaava indeksi sen sijaan nousi 5 prosenttia vuoden alusta.

## Cityconin liiketoiminta

Cityconin kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen osaan: Kauppakeskukset-salkkuun sekä Marketit ja myymälät-salkkuun. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia tuottavat 81 prosenttia tuotoista. Kiinteistöomaisuutta hallitaan kolmella alueellisella organisaatiolla.

### Vuokraustoiminta

Cityconin kiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 42,2 miljoonaa euroa (40,4). Nettovuokratuotoista 52 prosenttia tuli pääkaupunkiseudun yksiköistä ja 48 prosenttia muualta Suomesta. Kauppakeskusten nettotuottoaste yhteensä oli 8,1 prosenttia (7,5). Markettien ja

myymälöiden nettotuottoaste yhteensä oli 9,2 prosenttia (8,9).

Cityconin pääkaupunkiseudun kiinteistöjen vuokrausaste oli 99 prosenttia ja muualla Suomessa olevien kiinteistöjen vuokrausaste oli 97 prosenttia.

Citycon solmi katsauskauden aikana 146 vuokrasopimusta (152), joista vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 38 kappaletta (88) ja uusia 108 kappaletta (64). Katsauskauden aikana tehtyjen vuokrasopimusten vuokra oli keskimäärin 6,9 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampi. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 25 500 m<sup>2</sup> (31 000).

Vuokrasopimuksia oli katsauskauden lopussa 1 145 kappaletta ja niiden bruttovuokrilla painotettu kesto-aika 4,1 vuotta.

### Kehityskohteet

Cityconin merkittävimmät käynnissä olevat kehityskohteet olivat Myyrmannin, IsoKarhun ja Lippulaivan kauppakeskusten laajennussuunnittelu sekä Retail Park Oy:n suunnittelema kaupan suuryksiköt.

### Kiinteistöbankinnat ja myynnit

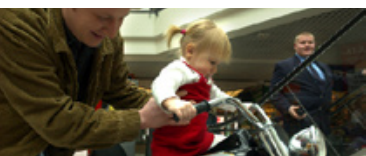
Citycon osti katsauskauden aikana liiketiloja Heikintori Oy:stä Espoon Tapiolassa. Heikintori Oy:stä tuli kaupan jälkeen Cityconin tytäryhtiö 52,1 prosentin omistusosuudella. Citycon lisäsi myös omistustaan katsauskauden aikana Kiinteistö Oy Saturnuksessa Annankadulla Helsingin keskustassa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Kiinteistö Oy Saturnuksen kaikki liikehuoneistot.

### Kauppakeskukset 30.9.2002

Kauppakeskus	Paikkakunta	Kauppakeskuksen liikeala, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus liikealasta
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
IsoKarhu	Pori	9 242	100 %
Espoonatori	Espoo	6 328	100 %
Galleria	Oulu	3 040	100 %
IsoKristiina	Lappeenranta	8 880	93 %
Sampokeskus	Rovaniemi	12 892	84 %
Isomyyri	Vantaa	11 928	84 %
Trio	Lahti	22 734	76 %
Myyrmani	Vantaa	32 112	72 %
Heikintori	Espoo	7 050	51 %
Jyväskeskus	Jyväskylä	6 508	44 %
Koskikeskus	Tampere	36 068	21 %

## Marketit 30.9.2002

Kohteen kutsumanimi	Paikka- kunta	Liikeala yhteensä, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus liikealasta
Vexi	Espoo	11 455	100 %
Anttila	Kuopio	11 125	100 %
Citymarket	Pori	10 362	100 %
Citymarket	Savonlinna	10 300	100 %
Tikkurilan Anttila	Vantaa	9 800	100 %
Paavolan Citymarket	Lahti	8 600	100 %
Citymarket	Varkaus	7 960	100 %
Citymarket	Porvoo	7 900	100 %
Länsikeskus	Espoo	6 924	100 %
Foorumi	Riihimäki	5 822	100 %
Anttila	Pori	5 200	100 %
Kirkkonummen Supermarket	Kirkkonummi	5 000	100 %
Valkeakosken Supermarket	Valkeakoski	4 006	100 %
Linjurin Kauppakeskus (Plaza)	Salo	9 900	95 %
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	11 804	37 %



Katsauskauden aikana Citycon myi myyntiohjelmansa mukaisesti koko osakekannan 15 kohteesta (14) ja vähensi omistustaan yhdessä kohteessa (5). Myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (9,9). Kohteista saatu myyntivoitto 0,4 miljoonaa euroa (1,9) on esitetty osana liikevaihtoa.

Citycon-konsernin investoinnit olivat 5,8 miljoonaa euroa (19,4).

## Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 30.9.2002 oli 743,8 miljoonaa euroa (749,6 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 438,6 miljoonaa euroa (455,4 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,4 prosenttia (5,9 %). Keskimääräinen laina-aika oli 5,2 vuotta (5,9 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,9 vuotta (4,7 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,9 prosenttia (37,7 %) ja pääomalaina omaan pääomaan lukien 48,2 prosenttia (46,9 %). Velanhoitokate eli tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1.

## Omistajat omistajatyypeittäin 30.9.2002

Perustuu Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään luetteloon.

	Omistajia	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
Julkiset yritykset	3	959 700	0,91
Yksityiset yritykset	107	26 215 769	24,78
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8	66 171 224	62,56
Julkisyhteisöt	2	786 000	0,74
Voittoa tavoittelemattomat	11	1 832 951	1,73
Yksityishenkilöt	907	5 009 665	4,74
Ulkomaiset omistajat (hallintarekisteröidyt)	4	920 500	0,87
Ei rekisteröidyt osakkeet		8 049	0,01
Citycon Oyj	1	3 874 000	3,66
Liikkeeseenlaskettu määrä	1 043	105 777 858	100,00



## Cityconin osake

Katsauskauden aikana vaihdettiin

Cityconin osakkeita 5 891 447 kappaletta 6,2 miljoonan euron arvosta. Jakson alussa Cityconin kurssi oli 1,02 euroa ja katsauskauden viimeisenä pörssipäivänä 1,03 euroa. Katsauskauden alin osakekoh-tainen kurssi oli 0,98 euroa ja ylin kurssi 1,12 euroa. Kaupankäyntimäärillä paino-tettu keskipurssi oli 1,06 euroa. Osake-

kannan markkina-arvo oli syyskuun lopussa 104 960 974 euroa ( 98 846 785 euroa).

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 3 874 000 kap-paletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osake-pääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.



## Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Citycon Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 26.3.2002 päätökset on kerrottu osavuositarkastuksessa tammi-maaliskuu 2002.

Yhtiökokouksen myöntämiä osakeantivaltuuksia ei ole käytetty.

## Hallitus

Hallituksen jäsenet ovat kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström (puheenjohtaja), kiinteistöjohtaja Jorma Leh-tonen (varapuheenjohtaja), ekonomi Heikki Hyppönen, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja yksikön johtaja Juha Olkinuora.

### Suurimmat omistajat 30.9.2002

	Osake- ja äänimäärä	%-osuus
Nordea Pankki Suomi Oyj	45 030 594	42,57
Nova Henkivakuutusyhtiö	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	1 656 000	1,57
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,90
Odin Finland	847 500	0,80
LEL-työeläkekassa	750 000	0,71
Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys	750 000	0,71
Suomen Punainen Risti	700 000	0,66
Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas	530 000	0,50
Julin Heikki Ilmari	331 000	0,31
Livförsäkringsaktiebolaget Veritas	275 000	0,26
Tukinvest Oy	200 000	0,19
Placeringsfonden Aktia Secura	200 000	0,19
Tallberg Carl Johan	180 000	0,17
Yhteensä	92 124 316	87,09
Muut yhteensä	13 653 542	12,91
Kaikki yhteensä	105 777 858	100,00

Osakkeenomistajia oli yhteensä 1 046.

Yhtiöllä oli omistuksessaan omia osakkeita 3 874 000 kappaletta, joka vastaa 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröityjen osake- ja äänimäärä oli yhteensä 3 239 147 kappaletta, joka vastaa 3,1 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

## Osakkaiden osakemäärät

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osakelkm	%	Äänimäärä	%
1–1 000	463	44,26	214 213	0,20	214 213	0,20
1 001–5 000	336	32,12	992 234	0,94	992 234	0,94
5 001–10 000	95	9,08	774 121	0,73	774 121	0,73
10 001– 50 000	107	10,23	2 594 778	2,45	2 594 778	2,45
50 001–100 000	17	1,63	1 159 000	1,10	1 159 000	1,10
100 001–	28	2,68	100 035 463	94,57	100 035 463	94,57
Kaikki yhteensä	1 046	100	105 769 809	99,99	105 769 809	99,99
Odotusluettelolla			0	0,00	0	0,00
Ei rekisteröidyt osakkeet			8 049	0,01	8 049	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			105 777 858	100,00	105 777 858	100,00



### Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat ovat KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman. Varatilintarkastaja on KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

### Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 33 henkilöä (29), joista 27 oli emoyhtiön palveluksessa (23).

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Vantaalla Kauppakeskus Myyrmannissa 11.10.2002 tapahtuneen tuhoisan pommitusjähdyksen vaikutukset Cityconin

liiketoimintaan ovat vähäiset. Citycon Oyj:n ja Kiinteistö Oy Myyrmannin ottamat vakuutukset kattavat aineelliset vahingot ja sulkemisajalta aiheutuvat vuokranmenetykset. Kauppakeskus Myyrmannin omistaa Kiinteistö Oy Myyrmanni, joka on Cityconin 74 prosenttisesti omistama tytäryhtiö.

### Näkymät

Liiketilojen kysyntä ja käyttöaste pysyvät hyvinä yhtiön päämarkkina-alueilla pääkaupunkiseudulla ja suurissa kasvukeskuksissa Suomessa. Hyvästä liiketilojen kysynnästä johtuen yhtiön omistamien tilojen käyttöasteen odotetaan pysyvän korkeana. Yhtiön koko vuoden tuloksen odotetaan olevan hieman viime vuoden tulosta parempi.

Helsinki 24.10.2002

Citycon Oyj  
Hallitus

## Konsernituloslaskelma

1000 euroa	1-9 2002	1-9 2001	1-12 2001
Liikevaihto	59 649	59 410	77 716
Muut tuotot	280	29	105
Liikevoitto	34 462	34 244	44 895
Rahoituskulut (netto)	-18 679	-20 816	-27 252
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	15 783	13 428	17 643
Tilikauden voitto	11 404	9 370	12 595

## Konsernitase

1000 euroa	1-9 2002	1-9 2001	1-12 2001
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	6 247	5 535	5 494
Aineelliset hyödykkeet	626 098	617 141	616 548
Sijoitukset	98 162	113 799	112 987
Omat osakkeet	3 990	3 760	3 951
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>734 497</b>	<b>740 234</b>	<b>738 980</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Saamiset	3 798	3 900	4 177
Rahat ja pankkisaamiset	5 475	5 473	5 770
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>9 273</b>	<b>9 372</b>	<b>9 948</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>743 770</b>	<b>749 606</b>	<b>748 928</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	<b>201 385</b>	<b>194 678</b>	<b>198 086</b>
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 485	90 132	89 918
<b>Vieras pääoma</b>	<b>383 448</b>	<b>396 344</b>	<b>392 471</b>
Pitkäaikainen	355 652	371 463	354 873
Lyhytaikainen	27 795	24 881	37 598
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>743 770</b>	<b>749 606</b>	<b>748 928</b>
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	5 830	19 445	21 794
% liikevaihdosta	9,8	32,7	28,0
Suunnitelman mukaiset poistot	5 180	5 050	6 792
Henkilöstö keskimäärin	33	25	26

## Tunnuslukuja

	1-9 2002	1-9 2001	1-12 2001
Tulos/osake, euroa	0,11	0,09	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	1,94	1,87	1,91
Oman pääoman tuotto, %	5,4	4,5	4,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,3	6,2	6,1
Omavaraisuusaste, %	38,9	37,7	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	48,2	46,9	47,3

## Konsernin vastuusitoumukset

1000 euroa	1-9 2002	1-9 2001	1-12 2001
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	547 316	492 690	552 613
Muut annetut vakuudet	1	514	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 vuoden korkokatto) kohde-etuuden nimellisarvo	132 512	132 512	132 512

Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

## Omat osakkeet

	1-9 2002	1-9 2001	1-12 2001
HANKITTU 25.II.1999-30.9.2002			
Lukumäärä 1000 kpl	3 874	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 230	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 30.9.2002 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.



# CITYCON

**osavuositiedotus I.I.–30.9.2002**

Citycon Oyj  
Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki,  
puhelin (09) 680 3670, faksi (09) 680 36 788,  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)