

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

1 . 1 . - 3 1 . 8 . 1 9 9 9



CITYCON

KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ CITYCONIN
SUURIMMAT OMISTAJAT 30.9.1999

	Osake ja äänimäärä	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Merita Kiinteistöt Oy	38 656 927	36,5
2. Center-Yhtiöt Oy	12 761 000	12,1
3. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	10 573 000	9,9
4. Stimato Oy	6 373 667	6,02
5. Kesko Oyj	4 535 760	4,3
6. Merita Pankki Oyj (hallintarekisteröity)	4 044 294	3,8
7. Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	3 438 903	3,2
8. Svenska Handelsbanken Abp (hallintarekisteröity)	2 593 409	2,4
9. Hämeenkyllän Kauppa Oy	2 550 000	2,4
10. Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 284 100	2,1
11. Norvestia Oyj	2 089 000	1,9
12. Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,9
Yhteensä	90 909 151	85,52

CITYCONIN LIIKETOIMINTA

Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin strategiana on keskittyä kauppakeskusten ja liiketilojen omistamiseen ja vuokraamiseen. Yhtiön kiinteistökanta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti ja kasvua tullaan jatkamaan hallitusti ja kannattavasti. Keskittyminen kasvukeskusten liikekiinteistöihin tekee yhtiön kiinteistöomaisuudesta selkeän, ja siten lisää toiminnan kustannustehokkuutta.

Cityconin 3,9 miljardin markan kiinteistöomaisuuden alueellinen painopiste on pääkaupunkiseudulla ja Turun, Tampereen, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla. Toimintapaikkakuntia, joita katsauskauden aikana oli yhteensä 70, on tarkoitus vähentää suunnitelmallisesti. Yhtiö tulee strategiansa mukaisesti keskittymään yhä selkeämmin sellaisiin alueellisiin kasvukeskuksiin, joilla taloudellisen kasvun ja liiketilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana.

Yhtiön kiinteistökanta on jaettu kahteen eri osa-alueeseen, eli kauppakeskuksiin sekä marketteihin ja myymälöihin. Nämä kummatkin muodostavat 1,9 miljardin markan kokonaisuuden.

Citycon on ulkoistanut merkittävän osan kiinteistöhallinnostaan ja kehittänyt yhdessä Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n kanssa kiinteistömanagement-konseptin, jonka tavoitteena on optimoida kiinteistöjen hallinnointikulut ja tarjota vuokralaisille yksilöllistä palvelua. Catella huolehtii Cityconin kiinteistöjen vuokrauksesta ja yksittäisten kohteiden myynnin käytännön toteutuksesta. Kiinteistöjen hallinnointiin liittyvät päätökset tehdään Cityconissa.

Kiinteistöjen joustava ja kustannustehokas hallinta tukee Cityconin pyrkimyksiä varmistaa osakkailleen kilpailukykyinen tuotto. Cityconin tavoitteena on jakaa yli puolet vuotuisesta tuloksestaan osinkoina ja luoda näin varteenotettava vaihtoehto muille pääomaisijoituksille.

CITYCON KASVANUT TAVOITTEIDENSA MUKAISESTI

Katsauskauden aikana Citycon kasvatti asettamiensa tavoitteiden mukaisesti kiinteistöomaisuuttaan ostamalla kauppakeskuksia lähes kahdella miljardilla markalla. Samalla Citycon kasvoi Suomen suurimmaksi pörssinoteeratuksi liikekiinteistöihin ja kauppakeskuksiin erikoistuneeksi kiinteistösijoitusyhtiöksi. Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi kauppaan liittyvän osakeannin 29.6.99 ja kauppa toteutettiin 30.6.99.

LIIKETILOJEN MARKKINAT

Vuokrattavien liiketilojen kysyntä on ollut vilkasta johtuen kulutuskysynnän kasvusta 1990-luvun lopulla. Pääkaupunkiseudulla vapaiden tilojen määrä on pysynyt erittäin alhaisena uudis- ja muutosrakentamisesta huolimatta. Vapaita liiketiloja on tarjolla enää noin 1,2 prosenttia tilakannasta. Sekä ketjujen että yksittäisten yrittäjien liiketilakysynnän arvioidaan jatkuvan vahvana.

KIINTEISTÖKANTA 31.8.1999

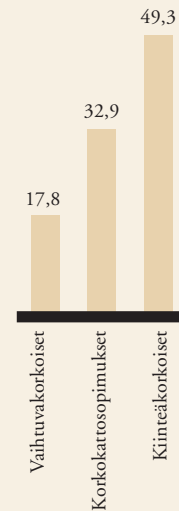
Alue	1000 m ²	Nto Mmk* 1-8/99	Arvo Mmk**
Helsinki	33,0	13,0	255
Espoo	60,2	29,6	739
Vantaa	81,4	26,3	988
Pääkaupunkiseutu yhteensä	174,7	69,0	1 982
Muu Uusimaa	21,7	7,0	134
Tampere + ymp.	21,5	6,0	203
Turku + ymp.	15,2	3,6	76
Oulu + ymp.	6,5	1,2	35
Jyväskylä + ymp.	6,6	0,8	62
Muut yli 50 000 as. kaupungit	106,9	22,3	711
Muut kunnat	133,1	25,3	623
Yhteensä	486,1	135,2	3 826

* Nettotuotot 31.8.1999 omistetuista kohteista

** Kauppahintoja

LAINASALKUN

KORKOSIDONNAISUUS, %



Liike- ja toimistotilojen vuokratasot ovat Helsingin ydinkeskustassa ja pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa edelleen jatkaneet nousuaan. Tuottovaatimustasoissa ei ole havaittu merkittäviä muutoksia viimeisen puolen vuoden aikana.

Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevilla Cityconin painopistealueilla liiketilamarkkinat ovat kehittyneet suotuisasti. Keskeisillä kauppapaikoilla sijaitsevien liiketilojen kysyntä ylittää selvästi tarjonnan ja vajaakäyttö on vähäistä. Näiden kiinteistöjen vuokratasojen nousu vaikuttaa hidastuneen, joskin vuokrat ovat saavuttaneet ennätyksellisen korkean tason.

KATSAUSKAUDEN LIIKEVAIHTO JA TULOS

Kiinteistösisijoitus Oyj Cityconin konsernin tulos tammi-elokuulta 1999 oli 39,5 Mmk (vuotta aiemmin 22,6 Mmk) ja liikevaihto 184,9 Mmk (92,7 Mmk). Liikevoitto oli 106,5 Mmk (52,4 Mmk). Liikevaihdon ja tuloksen positiivinen kehitys perustui kesäkuussa toteutettuihin noin 2 miljardin markan kiinteistöhankintoihin, joiden seurauksena Cityconin kiinteistöomaisuus lähes kaksinkertaistui. Samalla vuokratuotot kasvoivat merkittävästi. Tämän lisäksi kiinteistöalan toimintaolosuhteet olivat katsauskauden aikana suotuisat liiketilojen vahvan kysynnän ja alhaisen korkotason vuoksi, joskin korot lähtivät katsauskaudella nousuun.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden aikana yhteensä 17 henkilöä, joista seitsemän oli emoyhtiön palveluksessa. Vuoden 1998 vastaavana ajankohtana emoyhtiön ja konsernin palveluksessa oli yhteensä viisi henkilöä. Cityconin hallitus nimitti kokouksessaan 3.9.1999 yhtiön kaupalliseksi johtajaksi VTM Henrik Winbergin. Winbergin pääasiallisena tehtävänä on johtaa ja kehittää Cityconin omistamia kaupakeskuksia.

Katsauskauden jälkeen hallitus päätti 24.9. kokouksessaan ehdottaa 4.11. kokoontuvalle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö antaisi optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle ja yhtiön tytäryhtiölle. Optio-oikeuksilla pyritään kannustamaan henkilöstöä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja sitouttamaan henkilöstöä työnantajaan.

HALLINTO

Hallituksen jäsenten lukumäärä on viisi. Jäsenet ovat Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, Heikki Valkjärvi, varapuheenjohtaja, Jorma Lehtonen, Carl G. Nordman ja Juha Olkinuora. Yhtiön toimitusjohtaja on Olli-Pekka Mikkola.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman. Varatilintarkastajana on toiminut KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ovat olleet yksimielisiä.

SALKUN MERKITTÄVIMMÄT KOHTEET

Kauppakeskukset		Koko liikeala, m ²	Cityconin liikeala koko liikealasta, %	Marketit ja myymälät	Koko liikeala, m ²	Cityconin liikeala koko liikealasta, %
Lippulaiva, Espoo	*	17 900	100	Tikkurilan Anttila, Vantaa	9 800	100
Tikkuri, Vantaa	*	9 600	100	Super-Vexi, Espoo	11 500	100
Espoonatori, Espoo	*	6 300	100	Citymarket, Pori	18 500	100
Sampotalo, Rovaniemi	**	7 500	100	Länsikeskuksen Citymarket, Espoo	6 900	100
Jyväskeskus, Jyväskylä	*	2 900	100	Citymarket, Varkaus	8 000	100
Jyväskeskus (ml. OP)		6 500	44	Citymarket, Lahti	9 400	100
Lahden Trio, Lahti	*	17 300	100	Citymarket, Savonlinna	10 300	100
Trio (ml. OKO)		22 700	76	Anttila, Pori	5 200	100
Iso-Karhu, Pori	*	8 700	98	Citymarket, Porvoo	10 500	100
Iso-Kristiina, Lappeenranta	*	8 900	93	Kaarinan liikekeskus, Kaarina	4 100	100
Isomyyri, Vantaa	*	11 900	84	Vaakalintu, Riihimäki	5 800	100
Myymanni, Vantaa	*	32 100	72	Vantaan Säästöalo Koy, Vantaa	2 800	100
Koskikeskus, Tampere	*	36 100	21	Salon Anttila, Salo	9 900	95
				Kontulan Asemakeskus, Helsinki	11 800	37
				Heikintori, Espoo	6 500	22

* 28.6.1999 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostettu kohde

** Kuuluu Sampokeskukseen

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 24.9.1999, että Cityconin osakkeenomistajat kutsutaan 4.11.1999 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Hallitus tulee ehdottamaan ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaisi Cityconin hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä. Valtuutuksen nojalla osakepääomaa voitaisiin korottaa enintään 169 244 568 markalla. Valtuutus koskisi myös omien osakkeiden hankkimista ja omien osakkeiden luovuttamista, sekä optio-oikeuksien antamista konsernin koko henkilöstölle ja yhtiön kokonaan omistamalle tytäryhtiölle. Optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi henkilöstön kannustinjärjestelmää. Lisäksi hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle hallituksen kokoonpanon täydentämistä. Yhtiökokouksen tarkempi sisältö on tiedotettu pörssitiedotteessa 24.9.1999.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Kuluvan vuoden aikana kasvanut ja monipuolistunut kiinteistösalkku sekä vuokramarkkinoiden vahva kysyntä luovat hyvät puitteet tulevalle liiketoiminnalle. Liiketilän tarjonta on uudishankkeista huolimatta edelleen niukkaa ja siten vuokratason odotetaan jatkossakin nousevan, joskin aiempaa maltillisemmin.

Vuoden loppua kohti korkotasot on selkeästi nousseet. Lyhyet markkinakorot nousivat syys-lokakuussa 25-65 korkopistettä maturiteetista riippuen. Vaikka osa koronnoususta johtuukin vuosituhannen vaihteeseen liittyvästä epävarmuudesta, ovat markkinoiden odotukset Euroopassa sekä lyhyiden että pitkien korkojen osalta nousevia. Citycon suojasi viime kesäkuussa korkoriskinsä sitomalla 50 prosenttia lainoista pitkiin kiinteisiin viitekorkoihin ja solmimalla 33 prosenttiin lainoista korkokattosopimukset. Vaihtuvakorkoisen lainan määrä vastaa vuosittaista vuokrakertymää, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Näin edellytykset vakaalle tuloskehitykselle ovat hyvät.

Helsingissä 22.10.1999

KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCON

Hallitus

	1 0 0 0 M K				1 0 0 0 E U R O			
	1-8 1999	1-8 1998	Muutos, %	1-12 1998	1-8 1999	1-8 1998	Muutos, %	1-12 1998
K O N S E R N I T U L O S L A S K E L M A								
Liikevaihto	184 924	92 690	99,5	152 687	31 102	15 589	99,5	25 680
Liikevoitto	106 481	52 388	103,3	84 327	17 909	8 811	103,3	14 183
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	56 358	31 787	77,3	51 856	9 479	5 346	77,3	8 722
Katsauskauden voitto	39 522	22 600	74,9	42 164	6 647	3 801	74,9	7 091
K O N S E R N I T A S E								
Vastaavaa								
Käyttöomaisuus	4 434 208	1 329 036	233,6	2 072 953	745 781	223 528	233,6	348 646
Rahoitusomaisuus	131 163	58 140	125,6	46 607	22 060	9 778	125,6	7 839
Vastaavaa yhteensä	4 565 371	1 387 176	229,1	2 119 560	767 841	233 306	229,1	356 485
Vastattavaa								
Oma pääoma	1 106 283	829 868	33,3	859 989	186 064	139 574	33,3	144 640
Pääomalaina	407 000	0			68 453			
Vähemmistöosuus	556 216	51 911	971,5	63 456	93 549	8 731	971,5	10 673
Vieras pääoma	2 495 872	505 397	393,8	1 196 115	419 776	85 002	393,8	201 172
Pitkäaikainen	2 366 078	416 799	467,7	846 166	397 946	70 101	467,7	142 315
Lyhytaikainen	129 794	88 598	46,5	349 949	21 830	14 901	46,5	58 857
Vastattavaa yhteensä	4 565 371	1 387 176	229,1	2 119 560	767 841	233 306	229,1	356 485
Bruttoinvestoinnit								
käyttöomaisuuteen,	1 929 374	1 051 624		1 809 569	324 498	176 871		304 348
% liikevaihdosta	1 043	1 135		1 185	1 043	1 135		1 185
Poistot	18 189	12 261		21 519	3 059	2 062		3 619
Henkilöstö keskimäärin	7	5		5	7	5		5
Jaettu osinko 1998	28 747				4 835			
T U N N U S L U K U J A								
Tulos/osake, mk/euro	0,45	0,34		0,58	0,08	0,06		0,10
Oma pääoma / osake, mk/euro	10,46	10,10		10,47	1,76	1,70		1,76
Omavaraisuusaste, %	36,4	63,6		43,6	36,4	63,6		43,6
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	45,4	63,6		43,6	45,4	63,6		43,6
K O N S E R N I N V A S T U U S I T O U M U K S E T								
Pantatut osakkeet								
(kirjanpitoarvo)	2 966 907	908 621	226,5	1 277 548	498 998	152 819	226,5	214 868
Muut annetut vakuudet	209 154	0	100,0		35 177		100,0	
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	266 564	76 129	250,1	87 864	44 833	12 804	250,1	14 778
Koronvaihtosopimukset 1996 (3 vuoden kiinteä korko)								
kohde-etuuden nimellisarvo	121 260	121 260		121 260	20 394	20 394		20 394
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)								
kohde-etuuden nimellisarvo	297 287				50 000			
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)								
kohde-etuuden nimellisarvo	392 418				66 000			
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)								
kohde-etuuden nimellisarvo	490 000				82 412			
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)								
kohde-etuuden nimellisarvo	787 880	468 000	68,4	468 000	132 512	78 712	68,4	78 712

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



CITYCON

Kiinteistösi joitus Oyj Citycon

Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki

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

www.citycon.fi