



OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2000

# OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2000

## KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ CITYCON

*on Suomen suurin pörssinoteerattu kauppakeskuksiin ja liikekiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo on 656 miljoonaa euroa. Yhtiö omistaa, vuokraa ja hallinnoi kiinteistöjään Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa, joissa tilojen kysyntä on vilkasta ja vuokrataso nouseva.*

AVAINLUVUT, 1 000 EURO	1-3 2000	1-3 1999	1-12 1999
Liikevaihto	18 104	9 783	55 563
Liikevoitto	9 837	5 533	31 068
Tilikauden voitto	2 271	2 461	10 689
Henkilöstö keskimäärin	20	6	12
Tulos/osake, euro	0,02	0,03	0,11
Oma pääoma/osake, euro	1,80	1,69	1,81
Omavaraisuusaste, %	36,0	41,5	37,2

## CITYCONIN SUURIMMAT OMISTAJAT 30.4.2000

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,57
Center-yhtiöt (Kesko)	12 761 000	12,06
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	10 573 000	9,99
Kesko Oyj	4 535 760	4,28
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	3 438 903	3,25
Kiinteistösijoitus Oyj Citycon	3 290 000	3,11
Hämeenkylässä Kauppa Oy (Kesko)	2 550 000	2,41
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 284 100	2,15
Norvestia Oyj	2 271 000	2,14
Polar-Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
Varma-Sampo	937 500	0,88
<b>Yhteensä</b>	<b>89 628 648</b>	<b>84,68</b>
Muut yhteensä	16 149 210	15,32
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>105 777 858</b>	<b>100,00</b>

Osakkeenomistajia yhteensä 869, joista ulkomaalaisten osuus 14,3 %.

## CITYCONIN LIIKETOIMINNAN JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN KUVAUS

Kiinteistösjointus Oyj Citycon on kauppakeskusten ja liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen, ja hallinnointiin erikoistunut kiinteistösjointusyhtiö. Cityconin kiinteistökannan yhteenlaskettu kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa on 656 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuteen kuuluu 205 kiinteistöosakeyhtiötä ja kiinteistöä, joista suurin osa, 98 prosenttia, on joko kauppakeskuksia, marketteja tai myymälöitä. Loput kaksi prosenttia ovat joko toimisto- tai varastotiloja.

Katsauskauden aikana Cityconin omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden ja kiinteistöjen taloudellinen käyttöaste oli hyvä, 96 prosenttia. Uusia vuokrasopimuksia katsauskauden aikana on solmittu 43 kpl, mikä merkitsee yli 3000 m<sup>2</sup> uudelleenvuokrausta. Vuokrasopimuksia on yhteensä 1194 kpl ja ne ovat tuottaneet kiinteistökannalle ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 8,0 % nettotuoton. Cityconin suurin vuokralainen on Kesko, muita merkittäviä vuokralaisia ovat mm. Lindex, Merita Pankki Oyj ja Rautakirja Oyj.

Citycon on ostanut ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kaksi liikekiinteistöä, joiden yhteispinta-ala on 341 m<sup>2</sup>. Kaupoilla Citycon nosti omistussuutensa Koy Loviisan Ulriikassa 100 prosenttiin ja lisäksi omistussuuttaan Espoon Heikintori Oy:ssä 35,1 prosenttiin. Ostoihin käytettiin yhteensä 0,76 miljoonaa euroa. Citycon on toteuttanut strategiansa mukaista myyntiohjelmaansa, jonka tavoitteena on vähentää yhtiön toimintapaikkakuntien määrää ja keskittää kiinteistöomaisuus pääkaupunkiseudulle ja muun Suomen yli 50 000 asukkaan paikkakunnille. Katsauskauden aikana Citycon myi 6 yhtiötä ja 30 huoneistoa, joiden yhteispinta-ala oli 5780,5 m<sup>2</sup>. Myyntivoittoa kertyi 0,20 miljoonaa euroa.

## MARKET-SALKUN MERKITTÄVIMMÄT KOHTEET

	PAIKKAKUNTA	LIIKEALA YHT., M <sup>2</sup>	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	Kaarina	4 242	100
Valkeakosken Supermarket	Vantaa	4 006	100
Anttila	Salo	9 900	95
Kontumarket	Helsinki	11 804	37

## KAUPPAKESKUKSET KIRJANPITOARVON MUKAAN

	PAIKKAKUNTA	LIIKEALA YHT., M <sup>2</sup>	CITYCONIN OSUUS LIIKE- ALASTA, %
Myymanni	Vantaa	32 112	72
Lippulaiva	Espoo	17 923	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
Iso-Karhu	Pori	8 687	98
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

## CITYCONIN RAKENNETTU KIINTEISTÖKANTA YHTEENSÄ 31.3.2000

	LKM	NETTOVUOKRA, MMK	KP-ARVO, MMK	NETTO TUOTTO, % <sup>1)</sup>
Kauppakeskukset	13	154 722	1 946	7,3
Marketit	15	135 175	1 022	9,2
Myymälät				8,4
- Helsinki	25	15 343	119	8,4
- Espoo	7	6 030	47	8,4
- Vantaa	10	18 469	115	9,0
- Muu pääkaupunkiseutu	4	1 725	28	7,4
- Turku, Tampere, Oulu,				
- Lahti ja Jyväskylä	25	41 382	223	8,0
- Muut	15	15 302	213	8,7
Ei ydinliiketoimintaa	85	65 134	256	8,4
Muut	6	24 788	87	1,8
<b>Yhteensä</b>	<b>205</b>	<b>478 070</b>	<b>3 870</b>	<b>7,9</b>

<sup>1)</sup> Nettotuotot ovat proforma nettotuottoja.

## KATSAUSKAUDEN LIIKEVAIHTO JA TULOS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin konsernin tulos tammi-maaliskuulta 2000 oli 2 271 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 2 461 tuhatta euroa) ja liikevaihto 18 104 tuhatta euroa (9 783 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 9 837 tuhatta euroa (5 533 tuhatta euroa). Osakekohtainen tulos 0,02 euroa oli alhaisempi kuin vastaavalla jaksolla vuonna 1999 (0,03 euroa).

Tulosta rasittivat lähinnä kohonneet rahoituskulut ja kiinteistöjen alentunut nettotuotto prosentti. Rahoituskuluja nosti velkojen korkosuojaus. Kiinteistöjen alentunut nettotuotto 8,6 prosentista 8,0 prosenttiin johtui kesäkuussa 1999 ostettujen kauppakeskusten alhaisemmasta nettotuotosta. Sitä tosin kompensoi muuta salkkua alhaisempi liiketoimintariski.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kiinteistösjointamisen toimintaympäristö on toimitilojen vahvan kysynnän johdosta ollut varsin tyydyttävä. Voimakkainta kysynnän kasvun on ollut pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoilla, jossa muuttovoiton, lisääntyneen ostovoiman sekä parantuneen työllisyysilanteen seurauksena liiketilojen vajaakäyttöaste on ainoastaan 1,1 prosenttia. Vaikka toimitilarakentaminen onkin joillakin alueilla vilkasta talouden kasvunäkymät pitänevät kysynnän ja tarjonnan edelleen tasapainossa.

Ongelmaksi saattaa kuitenkin muodostua korkotason nousu euro-alueella, ellei jo vuoden jatkunutta korkojen nousun vaikutusta pystytä siirtämään riittävästi sijoittajien saamaan tuottoon. Pitkällä aikavälillä indeksiin sidottujen vuokrasopimusten odotetaan tosin kompensoivan kohonneita rahoituskuluja, mutta markkinat odottavat erityisesti listatuilta yhtiöiltä nopeampia korjaavia toimenpiteitä.

Vakaa talous pitää vuokratason edelleen lievässä nousussa, jonka ansiosta kiinteistömarkkinoiden kehitys jatkuu tasaisena. Uhkana suotuisalle kehitykselle saattaa kuitenkin olla markkinakorkoihin kohdistuvat liialliset nousuodotukset, mikä saattaa jähmettää entisestään kiinteistöillä käytävää kauppaa.

## RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma 31.3.2000 oli 767 miljoonaa euroa (760 miljoonaa euroa 31.12.1999). Korollista velkaa oli 482 miljoonaa euroa (477 miljoonaa euroa). Velkojen keski-korko oli vuositasolla 5,15 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 7,2 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 6,2 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 36 prosenttia (37,2 %) ja pääomalaina omaan pääomaan luettuna 44,9 prosenttia (46,2 %). Omavaraisuutta alentaa 11.4.2000 maksettu osinko, joka sisältyy osavuosikatsauksessa velkoihin.

## CITYCONIN OSAKE

Vuosineljänneksen alussa Cityconin kurssi oli 1,25 euroa ja neljänneksen viimeisenä päivänä 1,23 euroa. Katsauskauden aikana

alin kurssi oli 1,10 euroa ja ylin kurssi 1,34 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keski kurssi oli 1,21 euroa. Katsauskauden viimeisenä päivänä 31.3.2000 osakekannan markkina-arvo oli noin 130 miljoonaa euroa.

Yhtiö on ostanut omia osakkeitaan takaisin 31.3.2000 mennessä 3 130 000 kpl 3 807 965,10 eurolla alimman hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,34 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä on 3,11 prosenttia.

## YHTIÖKOKOUS

Kiinteistösjointus Oyj Cityconin varsinainen yhtiökokous 30.3.2000 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 1999 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 1.1.-31.12.1999 jaetaan osinkoa 0,40 markkaa osakkeelta ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 11.4.2000.

## OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN

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

## OMIEN OSAKKEIDEN HANKINTA JA LUOVUTUS

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan hallituksella on oikeus hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla enintään 5 288 892 kappaletta yhtiön omia osakkeita sekä hallituksella on oikeus luovuttaa vastaava määrä yhtiön omia osakkeita tietyin ehdoin.

Nämä valtuutukset ovat voimassa yhtiön seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden aikana yhteensä 20 henkilöä, joista 10 oli emoyhtiön palveluksessa.

## NÄKYMÄT

Citycon on suojannut korkoriskiään koronvaihtosopimuksilla (202 miljoonaa euroa) ja korkokattosopimuksilla (135 miljoonaa euroa). Tehtyjen korkosuojausten johdosta korkotason mahdollinen nousu loppuvuoden aikana vaikuttaa siten vähän Cityconin tulokseen. Tämä sekä kiinteistömarkkinoiden vakaa tila huomioon ottaen koko vuoden tuloksen arvioidaan olevan lähes vuoden 1999 tasolla.

Helsinki 31.5.2000

Kiinteistösjointus Oyj Citycon  
Hallitus

1 000 EURO

KONSERNITULOSLASKELMA	1 - 3 2000	1 - 3 1999	1 - 12 1999
Liikevaihto	18 104	9 783	55 563
Liikevoitto	9 837	5 533	31 068
Rahoituskulut (netto)	-6 200	-2 107	-15 096
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	3 636	3 426	15 972
Tilikauden voitto	2 271	2 461	10 689
<b>KONSERNITASE</b>			
<b>VASTAAVAA</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	5 156	1 801	4 929
Aineelliset hyödykkeet	610 359	218 655	612 520
Sijoitukset	121 490	123 433	123 504
Omat osakkeet	3 808	0	1 037
Pysyvät vastaavat yhteensä	740 813	343 888	741 989
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	4 311	3 044	5 992
Raha- ja pankkisaamiset	21 757	18 770	12 221
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	26 067	21 814	18 213
Vastaavaa yhteensä	766 880	365 702	760 202
<b>VASTATTAVAA</b>			
Oma pääoma	185 448	139 107	190 084
Pääomalaina	68 453	0	68 453
Vähemmistöosuus	92 620	10 606	92 640
Vieras pääoma	420 360	215 990	409 215
Pitkäaikainen	381 096	158 040	381 083
Lyhytaikainen	39 264	57 950	27 942
Vastattavaa yhteensä	766 880	365 702	760 202
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	982	2 027	327 588
% liikevaihdosta	5	21	590
Suunnitelman mukaiset poistot	2 119	1 057	6 649
Henkilöstö keskimäärin	20	6	12

1 000 EURO

TUNNUSLUKUJA	1 - 3 2000	1 - 3 1999	1 - 12 1999
Tulos/osake, euro	0,02	0,03	0,11
Oma pääoma/osake, euro	1,80	1,69	1,81
Omavaraisuusaste, %	36,0	41,5	37,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	44,9	41,5	46,2

## KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	490 383	218 589	492 134
Muut annetut vakuudet	39 321	0	40 128
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	45 556	41 469	45 304
Koronvaihtosopimukset 1996 (3 vuoden kiinteä korko) <sup>)</sup>	0	20 394	0
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko) <sup>)</sup>	50 000	0	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko) <sup>)</sup>	66 000	0	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko) <sup>)</sup>	82 412	0	82 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto) <sup>)</sup>	132 512	78 712	132 512

<sup>)</sup> Kohde-etuuden nimellisarvo

## OMAT OSAKKEET

Hankittu 1.1.2000-31.3.2000			
Lukumäärä, 1 000 kpl	2 227	0	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	2 996	0	0
Osuus osakepääomasta, %	2,1	0,0	0,0
Osuus äänimäärästä, %	2,1	0,0	0,0
Suoritettu vastike	2 771	0	0

## OMAT OSAKKEET

Hankittu 25.11.1999-31.3.2000			
Lukumäärä, 1 000 kpl	3 130	0	898
Yhteenlaskettu nimellisarvo	4 205	0	1 208
Osuus osakepääomasta,%	3,1	0,0	0,8
Osuus äänimäärästä,%	3,1	0,0	0,8
Suoritettu vastike	3 808	0	1 037

Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia.

Rakennukset poistetaan 1,5 % suuruisin vuotuisin tasapoistoin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Yhtiökokouksen 30.3.2000 päättämä osinko on maksettu 11.4. ja sisältyy osavuositarkastuksessa velkoihin.

*Kiinteistösjoitus 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*