

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon

on Suomen suurin pörssinoteerattu liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Cityconin toiminta keskittyy Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistöjen tunnusluvut 1.1. – 31.3.2001

1 000 euroa	Kauppakeskukset	Marketit	Mymälät	Muut	Yhteensä
Kauden tuotot	8 330	5 040	3 072	1 350	17 792
Kauden hoitokulut	1 962	984	833	524	4 303
Kauden nettotuotto	6 369	4 056	2 239	826	13 489
Keskimääräinen kiinteistö-					
kannan arvo 2001	333 937	177 165	100 129	47 419	658 650
Nettotuotto-%	7,6 %	9,3 %	8,9 %	6,8 %	8,2 %

Taulukossa esitetyt luvut on laskettu Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) suosituksen mukaisesti.

Nettotuotto-% on laskettu jakamalla vuositason nettotuotoksi muutettu kauden nettotuotto vuoden keskimääräisellä kiinteistökannan arvolla.

Tilinpäätöksen tunnusluvut

	1 - 3 2001	1 - 3 2000	1 - 12 2000
Liikevaihto, 1 000 euroa	19 524	18 104	76 012
Liikevoitto, 1 000 euroa	11 109	9 837	42 279
%-osuus liikevaihdosta	56,9	54,3	55,6
Tilikauden tulos, 1 000 euroa	2 980	2 271	11 288
Omavaraisuusaste, %	36,1	36,0	38,0
Tulos/osake, euroa	0,03	0,02	0,11
Osakekohtainen osinko	0,08	0,07	0,07
Henkilöstö keskimäärin	24	20	22

Citycon on siirtynyt raportoinnissaan euroihin.

Kiinteistöliiketoiminnan kuvaus

Citycon on Suomen suurin pörssinoteerattu liikekiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinnointiin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö. Cityconin kiinteistösalkun riski on hajautettu 180 kohteeseen (205 kpl, I/2000), joiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 661,7 miljoonaa euroa (651,0 miljoonaa euroa). Citycon on keskittänyt kiinteistöomistuksensa liiketiloihin, joiden osuus on noin 98 prosenttia kiinteistöomaisuudesta.

Maantieteellisesti kiinteistöomaisuus keskittyy Suomen kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulle. Kolme neljänestä omistuksesta sijaitsee kasvukeskuksissa ja hieman yli puolet pääkaupunkiseudulla. Omistuksien yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 475 000 m².

Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen tarjonta on kiivaan rakentamisen myötä kääntynyt hienoiseen nousuun. Silti tyhjien tilojen suhteellinen määrä on edelleen hyvin pieni, vain noin 1,7 prosenttia liiketilakannasta (Lähde: Catella Kiinteistökonseptointi Oy). Lisääntynyt liiketilatarjonta ei ole vaikuttanut Cityconin liiketoiminnan kannattavuuteen, sillä myös katsauskaudella markkinavuokrat ovat jatkaneet nousua ja vuokraustoiminta on jatkunut vilkkaana. Ensimmäisen neljänneksen aikana Citycon on solminut 60 (43) uutta vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa tehtyjä korvaavia sopimuksia oli 20 kpl. Uusille vuokralaisille tehtyjä vuokrasopimuksia solmittiin 40 kpl, pinta-alaltaan noin 6 000 m². Katsauskauden aikana solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli lähes 10 000 m² ja vuosivuokra noin 1,4 miljoonaa euroa. Uusien vuokrasopimusten vuokra on ollut keskimäärin 28 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampi.

Cityconin kiinteistösalkun taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkea, katsauskauden lopussa se oli 96,5 prosenttia (96,0). Suurimpia vuokralaisia ovat mm. Kesko eri ketjuillaan, Sampo Oyj, Lindex Oy, Merita Pankki Oyj, Rautakirja Oyj, Kappahl Oy, Alko, Hennes & Mauritz Ab Oy ja Tiimari Oy. Vuokrasopimuksia katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 199 kpl ja niiden bruttovuokrilla painotettu kesto-aika 5,3 vuotta.

Muutokset kiinteistökannassa

Citycon teki ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhden merkittävän, strategiansa mukaisen kiinteistökaupan. 29.12.2000 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesti, Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekanta sekä omistus ja hallintaoikeus siirtyivät Merita Kiinteistöt Oy:ltä Cityconille 1.3.2001. Kuopion torin laidalla sijaitsevan pääosin Anttilan käytössä olevan tavaratalokiinteistön kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Vuoden 2001 aikana Citycon on toteuttanut strategiansa mukaista myyntiohjelmaa keskittäen kiinteistöomistuksensa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon myi koko osakekannan kuudesta kasvukeskusten ulkopuolisesta kohteesta ja vähensi omistustaan yhdessä kohteessa. Myyntien kohteiden pinta-ala oli yhteensä noin 3 500 m² ja niistä saatiin kauppahintana yhteensä noin 2 miljoonaa euroa. Myyntivoitto oli 0,4 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset pinta-alan mukaan 31.3.2001

Kauppakeskus	Paikka-kunta	Liikeala yhteensä m ²	Cityconin
			osuus liikealasta
Myyrmanni	Vantaa	32 112	72 %
Lippulaiva + 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 %
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 %

Market-salkku 31.3.2001

Kohde	Paikka-kunta	Liikeala yhteensä m ²	Cityconin
			osuus liikealasta
Citymarket	Pori	18 450	100 %
Vexi	Espoo	11 455	100 %
Kuopion Anttila	Kuopio	11 125	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 %
Länsi-Keskus Citymarket	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 %
Anttila	Salon	9 900	95 %
Kontumarket	Helsinki	11 804	37 %

Katsauskauden liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tulos tammi-maaliskuulta 2001 oli 2 980 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 2 271 tuhatta euroa) ja liikevaihto 19 524 tuhatta euroa (18 104 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 11 109 tuhatta euroa (9 837 tuhatta euroa). Osakekohtainen tulos oli 0,03 euroa (0,02 euroa). Muutokset Cityconin kiinteistösalkussa ovat olleet varsin vähäisiä ja alkuvuoden tulos oli odotusten mukainen.

Toimintaympäristö

Suomen talouden tila on maailmantalouden heikkenemisestä huolimatta varsin hyvä. Kasvun odotetaan edelleen jatkuvan melko vahvana vaikkakin hidastumista on nähtävissä. Talouden reaalkasvu on kiinteistömarkkinoiden kannalta yksi avaintekijöistä, koska se lisää tilojen kysyntää ja näin edesauttaa vuokrien nousua yli inflaatiovauhdin.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.3.2001

	Osake- ja äänimäärä	% - osuus
Partita Oy (Merita)	45 030 594	42,6
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	13 677 071	12,9
Center-yhtiöt Oy (Kesko)	12 761 000	12,06
Kesko Oyj	4 535 760	4,29
Hämeenkyllän Kauppa Oy	2 550 000	2,41
Etra Invest Oy	2 378 500	2,25
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 284 100	2,16
Norvestia Oyj	2 194 000	2,07
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,89
Yhteensä	87 367 816	82,58

Yhtiöllä oli omistuksessaan omia osakkeita 3 874 000 kpl, joka vastaa 3,7 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Omistajat omistajatyypeittäin 30.3.2001

Omistajia	Osake- ja äänimäärä	% - osuus
Julkiset yritykset	1 947 700	0,89
Yksityiset yritykset	104 76 631 862	72,44
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	10 21 881 010	20,69
Julkisyhteisöt	3 1 300 000	1,23
Voittoa tavoittelemattomat	9 2 142 500	2,03
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	725 2 523 264	2,39
Ulkomaat	4 342 500	0,32
Yhteistilillä	9 022	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä	856 105 777 858	100

Korkomarkkinoilla vuonna 1999 alkanut korkojen nousu on taittunut ja korot ovat olleet selvästi laskussa. Viime vuoden lopulla alkaneen lyhyiden korkojen laskun ennustetaan jatkuvan edelleen. Pitkien korkojen lasku ajoittui lähinnä vuoden 2000 loppupuolelle eikä pitkien korkojen puolella seuraavan 12 kuukauden aikana odoteta tapahtuvan suuria muutoksia.

Inflaatio on Suomessa palannut vuoden 2000 lopun huippulukemista OECD:n keskitasolle ja sen odotetaan säilyvän nykytasolla tai lievästi laskevan seuraavan 12 kuukauden aikana.

Talouden edelleen varsin nopean kasvun ja suotuisan korkokehityksen myötä toimitilojen kysyntä on jatkunut vilkkaana. Uudisrakentamisen volyymin kasvusta huolimatta ei spekulatiivista rakentamista juuri esiinny. Vajaakäyttöasteet etenkin kasvukeskuksissa ovat edelleen erittäin alhaisia ja vuokrien nousu on edelleen jatkunut, joskin aiempaa hitaampana. Kaikenkaikkiaan kiinteistömarkkinoiden yleisilme on varsin positiivinen.

Citycon ja Skanska perustivat yhdessä tasaomistaisen Retail Park Oy-nimisen yhtiön. Se suunnittelee, kehittää ja markkinoi liikekeskuksia, jotka tulevat toimimaan yhtenäisen, brandituotteeksi rakennettavan nimen Retail Park alla.

Retail Park-konseptin toteuttamisen myötä Citycon laajentaa liiketoimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja hallinnon lisäksi myös liikekeskusten kokonaisvaltaiseen kehittämiseen.

Toiminnan uudelleen organisointi

Citycon organisoii toimintansa uudelleen. Tavoitteena on ensisijaisesti toiminnan keskittyminen ohjaamiseen, vuokraustoiminnan tehostaminen ja synergioiden tehokkaampi hyödyntäminen. Tässä yhteydessä tarkistetaan ostettavien palveluiden käyttö tulevaisuudessa. Uusi organisaatio astuu voimaan syksyllä 2001.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.3.2001 oli 760,3 miljoonaa euroa (766,9 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 463,4 miljoonaa euroa (473,7 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli katsauskaudella 6,06 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 6,3 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,2 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,1 prosenttia (36,0 %) ja pääomalaina omaan pääomaan luetuna 45,2 prosenttia (44,9 %).

Katsauskauden aikana nostettiin 10,8 miljoonan euron laina, jonka laina-aika on 5 vuotta. Lainalla rahoitettiin tavaratalo Anttilan hankinta Kuopiossa. Katsauskauden aikana ei tehty uusia johdannaisopimuksia eikä muutettu olemassa olevia.

Cityconin osake

Vuosineljänneksen alussa Cityconin kurssi oli 0,97 euroa ja neljänneksen viimeisenä päivänä 0,93 euroa. Katsauskauden alin osakekohtainen kurssi oli 0,93 euroa ja ylin kurssi 1,07 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,02 euroa. Katsauskauden viimeisenä päivänä 31.3.2001 osakekannan markkina-arvo oli 94 770 720 euroa.

Omia osakkeita oli 31.3.2001 yhtiön hallussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

Yhtiökokous

Kiinteistösi joitus 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.

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 aikana yhteensä 24 (20) henkilöä, joista 13 (10) oli emoyhtiön palveluksessa.

Näkymät

Kiinteistömarkkinoita hallitsevina piirteinä vuoden 2001 alkupuolella voidaan pitää rakentamisen volyymin kasvua ja vuokrien nousuvauhdin hidastumista. Myöskin inflaatio on hidastunut vuoden alkupuoliskolla. Tilojen kysyntä on kuitenkin jatkunut vilkkaana, mistä johtuen vajaakäyttöasteet ovat hyvinkin erilaisia. Etenkin liiketilojen osalta kysyntä riittää kattamaan myös rakentamisen myötä tulevan lisätarjonnan. Markkinatilanteen ollessa edelleen varsin tyydyttävä Citycon arvioi koko vuoden tuloksensa pysyvän vähintäänkin viime vuoden tasolla.

Helsinki 3.5.2001

Kiinteistösi joitus Oyj Citycon

Hallitus

Konsernituloslaskelma

1 000 euroa	1 - 3 2001	1 - 3 2000	1 - 12 2000
Liikevaihto	19 524	18 104	76 012
Muut tuotot	0	0	141
Liikevoitto	11 109	9 837	42 279
Rahoituskulut (netto)	-6 914	-6 200	-26 460
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	4 195	3 636	15 819
Tilikauden voitto	2 980	2 271	11 288

Konsernitase

1 000 euroa	1 - 3 2001	1 - 3 2000	1 - 12 2000
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	5 035	5 156	4 976
Aineelliset hyödykkeet	618 362	610 359	607 236
Sijoitukset	118 139	121 490	119 242
Omat osakkeet	3 603	3 808	3 642
Pysyvät vastaavat yhteensä	745 139	740 813	735 095
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	4 216	4 311	4 004
Rahat ja pankkisaamiset	10 895	21 757	4 285
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	15 111	26 067	8 289
Vastaavaa yhteensä	760 250	766 880	743 384
Vastattavaa			
Oma pääoma	188 123	185 448	193 422
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	88 892	92 620	91 026
Vieras pääoma	414 783	420 360	390 484
Pitkäaikainen	362 117	381 096	350 492
Lyhytaikainen	52 666	39 264	39 992
Vastattavaa yhteensä	760 250	766 880	743 384
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	14 295	982	9 739
% liikevaihdosta	73,2	5,4	12,8
Suunnitelman mukaiset poistot	1 637	2 119	8 522
Henkilöstö keskimäärin	24	20	22

Tunnuslukuja

1 000 euroa	1 - 3 2001	1 - 3 2000	1 - 12 2000
Tulos/osake, euro	0,03	0,02	0,11
Oma pääoma/osake, euro	1,81	1,77	1,86
Omavaraisuusaste %	36,1	36,0	38,0
Omavaraisuusaste % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	45,2	44,9	47,2

Konsernin vastuusitoumukset

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	499 356	490 383	501 077
Muut annetut vakuudet	38 437	39 321	38 514
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	15 147	45 556	15 147
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 v kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 v kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000	66 000	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 v kiinteä korko)			
kohde-etuuden nimellisarvo	82 412	82 412	82 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 v 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.-31.3			
Lukumäärä 1000 kpl	0	2 227	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	0	2 996	0
Osuus osakepääomasta %	0,0	2,1	0,0
Osuus äänimäärästä %	0,0	2,1	0,0
Suoritettu vastike	0	2 771	0

25.11.1999-31.3.2001			
Lukumäärä 1000 kpl	3 874	0	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212	0	5 212
Osuus osakepääomasta %	3,7	0,0	3,7
Osuus äänimäärästä %	3,7	0,0	3,7
Suoritettu vastike	4 676	0	4 676

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alemmaan 31.3.2001 tilinpäätöspäivän kurssiin.

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

Poistosuunnitelman muutoksen vaikutus vuosipoistoihin on arvioitu noin 2 miljoonaksi euroksi.

Yhtiökokouksen 29.3.2001 päättämä osinko, 8,2 miljoonaa euroa, on maksettu 10.4. ja se sisältyy osavuositarkastuksen velkoihin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

