



CITYCON

osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2002



Citycon Oyj

on Suomen johtava pörssinoteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Cityconin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin.

Kiinteistöjen avainluvut 1.1.–30.6.2002 milj.euroa	Marketit ja		Yht.
	Kauppakeskukset	myymälät	
Tuotot	18,0	18,9	36,8
Kulut	4,2	4,7	8,8
Nettovuokratuotto	13,8	14,2	28,0
Keskimääräinen kiinteistökannan arvo	340,0	310,1	650,1
Nettotuotto, %	8,1	9,2	8,6

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

	1–6 2002	1–6 2001	1–12 2001
Tulos/osake, euroa	0,07	0,06	0,12
Oma pääoma /osake, euroa	1,90	1,85	1,91
Omavaraisuusaste, %	38,1	36,7	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	47,3	45,7	47,3



Katsauskauden liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tulos tammi–kesäkuulta 2002 oli 7,4 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 6,6 miljoonaa euroa) ja liikevaihto 40,2 miljoonaa euroa (40,3 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 22,8 miljoonaa euroa (23,1 miljoonaa euroa). Osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa (0,06 euroa). Tuloskehitys oli ennakkoidun kaltainen.

Toimintaympäristö

Taloudellinen tilanne

Kasvanut epävarmuus taloudessa ja pörssin alamäki heikensivät alkuvuoden aikana optimismia talouden kääntymisestä nousuun jo tämän vuoden aikana. Suomessa, kuten euroalueella yleensäkin, kokonaistuotannon loppuvuoden kasvuennusteita on alennettu alkuvuoden ennusteista. Talouden ennakoitua hitaampi toipuminen ei ole kuitenkaan heijastunut kotimaiseen vähittäiskauppaan, jota tukevat alhainen inflaatio ja laskeva korkotaso sekä kuluttajien vahva usko omaan talouteen. Tästä syystä vähittäiskaupan alkuvuoden kehitystä voidaan pitää varsin hyvänä.

Talouden hidaskäynnin ja toisaalta sen epävarmuuden lisääntyminen näkyvät rakentamisen määrän

pienentymisenä edelleen. Kynnys uusien rakennushankkeiden käynnistämiseksi on nykyään korkea eikä spekulatiivista rakentamista suuressa määrin esiinny.

Liiketilöiden vajaakäyttöasteet ovat edelleen alhaisia vähittäiskaupan myynnin kasvun ansiosta. Voimakasta liiketilöiden kysyntä on Cityconin liiketoiminnan painopistealueilla pääkaupunkiseudulla ja maan kasvukeskuksissa, joissa ei ole nähtävissä kysynnän hiipumista. Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) suhdannebarometrin mukaan tuotto-odotukset olivat nousussa vuoden ensimmäisellä puoliskolla, mutta nousu tasaantuneen loppuvuoden aikana.

Vähittäiskaupan kehitys

Vähittäiskauppa kehittyi alkuvuoden aikana myönteisesti, jopa odotettua paremmin. Vähittäiskaupan myynnin kasvu ilman autokauppaa oli 4,4 prosenttia. Myöskin autokauppa lähti nousuun pitkän taantumuksen jälkeen.

Vähittäiskaupan Keskusliiton tuoreen suhdannekyselyn mukaan päivittäis- ja tavaratalokaupassa myynnin kasvuksi ennakoidaan 3–5 prosenttia, erikoistavarakaupassa 2–4 prosenttia sekä rakennus- ja sisustustarvikekaupassa 0–2 prosenttia loppuvuoden aikana.

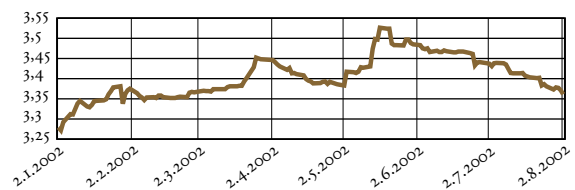
Myönteisen kehityksen taustalla ovat talouden hitaasta elpymisestä huolimatta kuluttajien vahva usko

omaan talouteen, ostovoiman kasvu myös tänä vuonna sekä säästämisasteen pysyminen pitkän ajanjakson keskiarvon alapuolella.

Pääomamarkkinat

Pitkät korot saavuttivat tämän vuoden huippunsa toukokuun ensimmäisellä puoliskolla, minkä jälkeen korot kääntyivät laskuun. Tämä kehitys on jatkunut myös katsauskauden jälkeen.

3 kk Euribor, 2.1.–2.8.2002



Lyhyiden korkojen alkuvuoden jatkunut nousu taittui myöskin toukokuun alkupuolella. Tämän jälkeen korot ovat laskeneet ja saavuttaneet toistaiseksi alhaisimman tasonsa kuluvana vuonna. Nykyisessä taloustilanteessa ei ole ennusteiden mukaan paineita korkojen nousulle.

Hex-indeksi laski vuoden alun 9 036 pisteestä katsauskauden lopun 6 063 pisteeseen ja on sen jälkeen jatkanut laskuaan.

Kauppakeskukset 30.6.2002

Kauppakeskus	Paikkakunta	Kauppakeskuksen liikeala m ²	Cityconin osuus liikealasta
Lippulaiva ja Ulappatori	Espoo	23 181	100 %
Tikkuri	Vantaa	9 594	100 %
IsoKarhu	Pori	9 242	100 %
Espoontori	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 30.6.2002

Kohteen kutsumanimi	Paikka- kunta	Liikeala yhteensä m ²	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 %



Cityconin liiketoiminta

Vuokraustoiminta

Katsauskauden aikana Citycon solmi 98 (116) vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia oli 31 (51) kpl ja uusia 67 (65) kpl. Vuokrasopimusten vuokra oli keskimäärin 4,1 prosenttia aiempia, samoja tiloja koskevia sopimuksia korkeampi. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 15 000 m² (26 000 m²).

Kiinteistökannan vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 98 prosenttia (98 %).

Vuokrasopimuksia oli katsauskauden lopussa 1 138 kpl ja niiden bruttovuokrilla painotettu kestoaika 4,2 vuotta. Suurimpia vuokralaisia ovat Keskon yksiköt, Nordea, Lindex, Hennes & Mauritz, McDonald's, Tiimari, Alko, Vaatehuone, Dressmann ja Seppälä.

Muutokset kiinteistökannassa

Citycon osti katsauskauden aikana strategiansa mukaisesti liiketiloja Heikintori Oy:stä Espoon Tapiolassa. Heikintori Oy:stä tuli kaupan jälkeen Cityconin tytäryhtiö 52,1 prosentin omistussuudella.

Katsauskauden aikana Citycon myi myyntiohjelmansa mukaisesti koko osakekannan 15 (11) kohteesta ja vähensi omistustaan yhdessä (kahdessa) kohteessa. Myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 5,8 (9,5) miljoonaa euroa ja niistä saatu myyntivoitto 0,4 (1,8) miljoonaa euroa on esitetty osana liikevaihtoa.

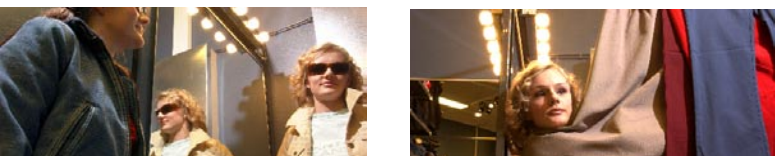
Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 30.6.2002 oli 748,7 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 764,1 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 446,6 miljoonaa euroa (467,9 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,4 prosenttia (5,9 %). Keskimääräinen laina-aika oli 5,5 vuotta (6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,3 vuotta (5 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,1 prosenttia (36,7 %) ja pääomalaina omaan pääomaan lukien 47,3 prosenttia (45,7 %). Velanhoitokate eli tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1.

Cityconin osake

Katsauskauden alussa Cityconin kurssi oli 1,02 euroa ja 1,05 euroa tarkastelujakson viimeisenä pörssipäivänä. Katsauskauden alin osakekohtainen kurssi oli 0,98 euroa ja ylin kurssi 1,12 euroa. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,06 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli kesäkuun lopussa 107 miljoonaa euroa (106 miljoonaa euroa).

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakkeiden pääomasta 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. 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.

Yhtiökokouksen muut päätökset on kerrottu osavuosikatsauksessa tammi–maaliskuu 2002. Yhtiökokouksen myöntämiä valtuuksia ei ole käytetty.

Hallitus

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäsenet ovat kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, ekonomi Heikki Hyppönen, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi, kiinteistöjohtaja Jorma Lehtonen, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja yksikön johtaja Juha Olkinuora. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Stig-Erik Bergströmin ja varapuheenjohtajaksi Jorma Lehtosen.

Suurimmat omistajat 28.6.2002

	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	1 519 000	1,44
Polar Kiinteistöt Oyj	1 009 091	0,95
Fortum Power and Heat Oy	947 700	0,90
LEL Työeläkekassa	750 000	0,71
Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys	750 000	0,71
Suomen Punainen Risti	700 000	0,66
Odin Finland	637 500	0,60
Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi	530 000	0,50
Norvestia Oyj	396 000	0,37
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
Yhteensä	91 993 316	86,96
Muut	13 784 542	13,04
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 3 759 978 kpl, joka vastaa 3,6 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Tilintarkastajat

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

Muutokset organisaatiossa

Hallitus nimitti kokouksessaan 30.4.2002 Cityconin uudeksi toimitusjohtajaksi dipl.ins., MBA Petri Olkinuoran 1.8.2002 alkaen. Hänellä on linjavastuu myös koko kiinteistöliiketoiminnasta. Oikeust.kand. Olli-Pekka Mikkola siirtyi samana päivänä varatoimitusjohtajan tehtäviin. Hänen vastuualueitaan ovat mm. rahoitus- ja lakiasiat, rahoitussuhteet ja pitkän aikavälin tasesuunnittelu.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 33 (24) henkilöä, joista 27 (14) oli emoyhtiön palveluksessa.

Näkymät

Vähittäiskaupan myynnin kehitys vuoden ensimmäisellä puoliskolla vastasi odotuksia ja myynnin kasvu oli yli neljä prosenttia. Siihen vaikuttivat sekä ostovoiman lisääntyminen että kuluttajien vahva usko omaan talouteensa. Tämä kehitys heijastuu kiinteistömarkkinoille vähittäiskaupan tilojen hyvänä kysyntänä etenkin suurissa kasvukeskuksissa. Merkkejä vähittäis- ja erikoistavarakaupan tilantarpeen vähenemisestä ei ole nähtävissä. Korkotason laskun ja suunnitelmien mukaan toteutuneen liiketoiminnan johdosta yhtiö odottaa koko vuoden tuloksen olevan vähintään viime vuoden tasolla.

Helsinki 29.8.2002
Citycon Oyj
Hallitus



Konsernituloslaskelma

1000 euroa	1-6 2002	1-6 2001	1-12 2001
Liikevaihto	40 193	40 319	77 716
Muut tuotot	272	0	105
Liikevoitto	22 790	23 097	44 895
Rahoituskulut (netto)	-12 404	-13 877	-27 252
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	10 386	9 220	17 643
Tilikauden voitto	7 444	6 583	12 595

Konsernitase

1000 euroa	1-6 2002	1-6 2001	1-12 2001
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	6 084	5 276	5 494
Aineelliset hyödykkeet	627 469	616 996	616 548
Sijoitukset	98 034	113 356	112 987
Omat osakkeet	4 068	4 029	3 951
Pysyvät vastaavat yhteensä	735 654	739 657	738 980
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	3 910	5 027	4 177
Rahat ja pankkisaamiset	9 181	19 460	5 770
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	13 091	24 487	9 948
Vastaavaa yhteensä	748 746	764 144	748 928
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	197 492	192 117	198 086
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 454	90 771	89 918
Vieras pääoma	392 347	412 803	392 471
Pitkäaikainen	355 632	361 259	354 873
Lyhytaikainen	36 715	51 544	37 598
Vastattavaa yhteensä	748 746	764 144	748 928
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	4 884	16 192	21 794
% liikevaihdosta	12,2	40,2	28,0
Suunnitelman mukaiset poistot	3 499	3 334	6 792
Henkilöstö keskimäärin	31	24	26

Tunnuslukuja

	1-6 2002	1-6 2001	1-12 2001
Tulos/osake, euroa	0,07	0,06	0,12
Oma pääoma /osake, euroa	1,90	1,85	1,91
Omavaraisuusaste, %	38,1	36,7	38,2
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	47,3	45,7	47,3

Konsernin vastuusitoumukset

1000 euroa	1-6 2002	1-6 2001	1-12 2001
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	550 426	493 355	552 613
Muut annetut vakuudet	598	46 963	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

	1-6 2002	1-6 2001	1-12 2001
HANKITTU 25.II.1999–30.6.2002			
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 alemmaan 30.6.2002 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

CITYCON

osavuositiedot 1.1.–30.6.2002

osavuositiedot 1.1.–30.9.2002 ilmestyy 24.10.2002

osoitteessa www.citycon.fi

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