

## CITYCONIN LIIKEVOITTO KASVOI 36 % VUONNA 2000

Citycon-konsernin tulos vuodelta 2000 oli 11,3 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 10,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto oli 76,0 miljoonaa euroa (55,6 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 42,3 miljoonaa euroa (31,1 miljoonaa euroa). Tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 15,8 miljoonaa euroa (16,0 miljoonaa euroa). Tulos/osake oli 0,11 euroa. Oma pääoma/osake oli kertomusvuoden lopussa 1,86 euroa.

Liikevaihdon ja liikevoiton kasvu verrattuna edelliseen vuoteen johtui ensisijaisesti siitä, että kesäkuussa 1999 hankittu merkittävä kiinteistöomaisuus vaikutti täysimääräisesti Cityconin tulokseen vasta vuonna 2000. Lisäksi myönteiseen kehitykseen vaikutti kiinteistökannan tuottojen kasvu. Toisaalta liikevaihtoa alensivat koko toimintavuodelle jakautuneet kiinteistöjen myynnit. Rahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa siitä, että kesäkuussa 1999 toteutettu kauppa rahoitettiin noin 80 prosenttisesti korollisella velalla. Rahoituskuluja kasvattivat myös keskimäärin kuudelle vuodelle toteutetut korkosuojaukset, jotka toisaalta oleellisesti vähensivät tulokseen liittyvää epävarmuutta.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuoden 2000 kotimaisten kiinteistömarkkinoiden kehitystä ohjasi talouden vakaa kasvu, joka koko vuoden osalta päättyi BKT:n yli viiden prosentin kasvuun. Samalla kotitalouksien käytettävissä oleva reaalitylo kasvoi kolme prosenttia. Tämä heijastui kiinteistömarkkinoille sekä toimitilojen vilkkaana kysyntänä että lisääntyneenä ostovoimana.

Inflaatio, joka vuositasolla oli 3,4 prosenttia, ylitti selvästi aiempien vuosien tason, joskin inflaatio hidastui vuoden loppua kohti. Etenkin lyhyet korot nousivat varsin voimakkaasti alkuvuoden aikana, mutta myös korkomarkkinoilla päädyttiin vuoden loppupuolella lievään laskuun.

Sekä liike- että toimitilojen kysyntä jatkui voimakkaana koko vuoden. Vajaakäyttöasteet laskivat edelleen niin pääkaupunkiseudulla kuin muissakin kasvukeskuksissa ja olivat yleisesti 1,5-2,5 prosenttia, mikä käyttäjien näkökulmasta merkitsee sopivien toimitilojen vähäistä tarjontaa. Tämä puolestaan nosti edelleen jonkin verran vuokria, joskin nopein nousu lienee jo ohi. Kaiken kaikkiaan kiinteistömarkkinat siirtyivät entistä enemmän suhdannevaiheeseen, jolle on tyyppillistä uudisrakentamisen volyymin kasvu ja vuokrien nousun hidastuminen. Ylitarjontatilanne markkinoilla ei lähitulevaisuudessa ole todennäköinen, koska spekulatiivista rakentamista ei juuri ole.

Osakemarkkinoiden osalta vuosi oli haasteellinen. HEX yleisindeksi laski 11 prosenttia. Myöskään kiinteistösijoitusyhtiöiden kurssikehitystä ei voida pitää tyydyttävänä. Kurssilaskun ohella huolta aiheutti markkinoiden suuri volatilititeetti. Osakemarkkinoiden kehitys vaikeutti erityisesti oman pääoman saantia markkinoilta.

#### CITYCONIN KIIINTEISTÖOMAISUUS

Vuoden 2000 lopussa Citycon omisti 185 kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 650,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen arvo vuonna 2000 oli Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) mallin mukaisesti laskettuna 650,1 miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto 52,0 miljoonaa euroa ja nettotuotto täten 8,0 prosenttia. Taloudellinen käyttöaste oli korkea, noin 98 prosenttia. Yhtiön kiinteistöomaisuus oli 98 prosenttisesti liikekiinteistöjä; kauppakeskuksia, marketteja ja myymälöitä. Kiinteistöomaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 468 000 m<sup>2</sup>.

#### KIIINTEISTÖINVESTOINNIT

Vuoden 2000 aikana Citycon lisäsi kiinteistöomaisuuttaan yhtiön strategian mukaisilla talousalueilla. Hankintojen tarkoituksena on parantaa Cityconin kiinteistökannan kehittymismahdollisuuksia ja tuottopotentiaalia pitkällä tähtäimellä. Citycon osti kesällä omistamansa IsoKarhun kauppakeskuksen pysäköintialueena olevan tontin Porista, KOY Kirkkonummen Purokummuntie 2:n koko osakekannan Kirkkonummelta ja lokakuussa KOY Ulappatorin koko osakekannan Espoossa. Citycon lisäsi omistustaan Espoon Heikintorissa ja vuoden lopussa yhtiön omistusosuus kohteessa oli 43,1 prosenttia. Ostoihin käytettiin yhteensä 8,6 miljoonaa euroa. Citycon allekirjoitti 29.12.2000 kauppakirjan, jonka mukaan Citycon ostaa 1.3.2001 Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekannan Merita Kiinteistöt Oy:ltä 12,7 miljoonalla eurolla.

#### KIIINTEISTÖJEN MYYNTI

Vuonna 2000 Citycon myi strategiansa mukaisesti 31 kiinteistökohdetta. Kaupoilla yhtiö vähensi omistustaan yhdeksässä kohteessa ja myi koko omistusosuutensa 22:ssa ydinliiketoimintaan kuulumattomassa kohteessa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 11 miljoonaa euroa. Myyntivoittoa kertyi vuoden 2000 aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa. Merkittävimpiä huoneistomyynnejä olivat Joensuussa sijaitseva varastokiinteistö, Kiinteistö Oy Joensuun Penttilänkatu ja Helsingin Asematunnelissa sijaitseva Kaivokadun Tunneli ja Itäkeskuksessa sijaitseva Puotinharjun Puhos.

#### KEHITTÄMINEN

Vuonna 2000 Citycon aloitti Kauppakeskus-salkun ensimmäisen merkittävän investoinnin valmistelun Porin ydinkeskustassa sijaitsevaan kauppakeskus IsoKarhuun. Investoinnit aloitettiin nostamalla omistusosuus IsoKarhun korttelissa 100 prosenttiin.

Nykyinen kiinteistömässä yhtenäistetään entistä paremmin toimivaksi kauppakeskukseksi. Tämä toteutetaan ensivaiheessa muuttamalla yksikerroksinen osa kauppakeskusta kaksikerroksiseksi. Kauppakeskus IsoKarhun liikepinta-ala kasvaa laajennustöiden tuloksena noin 1.500 neliometriä eli noin 10 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Rakennustyöt aloitettiin tammikuussa 2001.

#### CITYCONIN RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 743,4 miljoonaa euroa (760,2 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 449,9 miljoonaa euroa (466,2 miljoonaa euroa). Velkojen keskikorko oli vuositasolla 5,57 prosenttia, keskimääräinen laina-aika 6,6 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,7 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 prosenttia (37,2 %) ja pääomalaina omaan pääomaan luettuna 47,2 prosenttia (46,2%). Lainasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia lainoja. Tästä noin puolta suojasi korkotason nousulta nimellisarvoltaan 198 miljoonan euron koronvaihtosopimukset ja kolmasosa nimellisarvoltaan 133 miljoonan euron korkokattosopimukset. Johdannaissopimukset tehtiin jo vuonna 1999 eikä vuonna 2000 tehty uusia. Yhtiö lyhensi lainojaan noin 21 miljoonalla eurolla, joka oli 4,5 prosenttia yhtiön veloista.

Velanhoitokykyä kuvaava tunnusluku, tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa korkokuluihin, oli 1,9 x.

#### CITYCONIN OSAKE

Vuoden 2000 vaihtomäärä oli 15 602 451 osaketta, joka vastaa 14,7 prosenttia koko osakemäärästä. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,11 euroa alimman hinnan ollessa 0,92 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Yhtiön koko osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 95.789.626,52 euroa.

#### HALLITUS

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Jäseniksi valittiin Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, Jouko Tuunainen, varapuheenjohtaja, Stig-Erik Bergström, Jorma Lehtonen, Carl G. Nordman ja Juha Olkinuora.

#### TILINTARKASTAJAT

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin KHT Jaakko Nyman ja KHT Ari Ahti. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT- yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

#### OMIEN OSAKKEIDEN OSTO

Kiinteistösijoitus Oyj Cityconin hallitus päätti 27.4.2000 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen perusteella yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla. Omat osakkeet hankitaan yhtiölle käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai

vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoiminnalleen tärkeää muuta omaisuutta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, kuitenkin enintään yhden vuoden.

Yhtiöllä on oikeus hankkia omia osakkeitaan enintään 5 288 892 kappaletta kuitenkin siten, että yhtiölle ja sen tytäryhteisöille kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo tai niiden tuottama äänimäärä ei ylitä viittä (5) prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä.

Osakkeet hankitaan muussa kuin osakkeenomistajien omistusten suhteessa Helsingin Pörssin ohjesäännön ja Suomen Arvopaperikeskuksen sääntöjen mukaan määräytyvässä maksuajassa. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön jakokelpoista vapaata pääomaa.

Omia osakkeita oli yhtiön hallussa 31.12.2000 3 874 000 kappaletta, joiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Hankittujen osakkeiden osuus Cityconin osakepääomasta ja äänimäärästä oli 3,7 prosenttia.

#### HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 24 (18) henkilöä. Joista 13 (8) oli emoyhtiön palveluksessa. Yhtiön organisaatiota on vahvistettu Cityconin toiminnan painopisteen mukaisesti. Hallitus nimitti vuoden alusta yhtiön kaupalliseksi johtajaksi VTM Henrik Winbergin. Hänen pääasiallisena tehtävänä on johtaa ja kehittää Cityconin omistamia kauppakeskuksia. Liiketoimintajohtajaksi nimitettiin 1.6.2000 alkaen DI Kaisa Vuorio, vastuualueenaan Marketit ja Myymälät -salkku.

Cityconin liikkeeseen laskemien optio-oikeuksien ehtojen kohdan 1.4 mukaisesti hallitus päätti 15.6.2000 pidetyssä kokouksessa jakaa optio-oikeuksia konsernin koko henkilöstölle yhteensä 4 447 500 kappaletta ja 1 052 500 kappaletta Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Tytäryhtiö voi luovuttaa niitä edelleen ehtojen kohdassa 1.3 määrätyille henkilöille Kiinteistösi joitus Oyj Cityconin hallituksen hyväksymällä tavalla. Optio-oikeuksilla pyritään kannustamaan henkilöstöä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja sitouttamaan henkilöstöä työnantajaan.

Maksetut palkat ja palkkiot olivat 1,41 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajille ja hallituksen jäsenille maksettiin 0,38 miljoonaa euroa.

#### CORPORATE GOVERNANCE

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittalemaa Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton

suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu Corporate Governance- ohjeet, joissa on määritelty hallituksen ja toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät sekä vastuualueet. Lisäksi yhtiön hallitus on sitoutunut muutenkin kehittämään yhtiön hallinnointia Cityconin osakkeenomistajien edun mukaisella tavalla, joka tuottaa lisäarvoa sijoitetulle pääomalle.

#### OSINKO

Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 23.2.2001 ehdottaa 29.3.2001 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2000 maksetaan yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille osinkoa 0,08 euroa osakkeelta (48 penniä/osake). Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 3.4.2001 ja osinko maksetaan osakkeenomistajille 10.4.2001.

#### OSAVUOSIKATSAUS

Citycon julkaisee 1.1-31.3.2001 kuvaavan osavuosikatsauksen 3.5.2001.

#### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vaikka maailmantalouden kasvun onkin ennustettu hidastuvan tänä vuonna, suhdannenotkahdus jäänee lyhytaikaiseksi. Suomen kasvunäkymiä pidetään edelleen hyvinä vaikkakin kasvu myös Suomessa jonkin verran hidastuu. Myös inflaatio-odotukset ovat maltillisia ja euroalueen korkotason odotetaan laskevan.

Kiinteistömarkkinoilla kysyntä jatkuu edelleen vahvana. Vaikka etenkin liiketilojen tarjonta uusien kauppakeskusten myötä on kasvussa, markkinoille tulee myöskin uusia vähittäiskaupan ketjuja ja muita tilantarvitsijoita, jotka lisäävät tilojen kysyntää. Koska markkinanäkymät kaiken kaikkiaan ovat varsin suotuisat, Cityconin tuloksen arvioidaan vuonna 2001 olevan vähintään viime vuoden tasolla.

#### TILINPÄÄTÖSTIEDOT

Cityconin hallituksen 23.2.2001 hyväksymän ja allekirjoittaman tilinpäätöksen tiedot:

1000 euro

1-12 2000                      1-12 1999

#### KONSERNITULOSLASKELMA

Liikevaihto	76 012	55 562
Muut tuotot	141	0
Liikevoitto	42 279	31 068
Rahoituskulut (netto)	-26 460	-15 096
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	15 819	15 972

Tilikauden voitto	11 288	10 689
-------------------	--------	--------

#### KONSERNITASE

##### Vastaavaa

##### Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet	4 976	4 929
Aineelliset hyödykkeet	607 236	612 520
Sijoitukset	119 242	123 504
Omat osakkeet	3 642	1 037
Pysyvät vastaavat yhteensä	735 095	741 989
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset	4 004	5 992
Rahat- ja pankkisaamiset	4 285	12 221
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 289	18 213
Vastaavaa yhteensä	743 384	760 202

##### Vastattavaa

Oma pääoma	193 422	190 084
Pääomalaina	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	91 026	92 640

Vieras pääoma	390 484	409 025
Pitkäaikainen	350 492	381 083
Lyhytaikainen	39 992	27 942
Vastattavaa yhteensä	743 384	760 202

##### Bruttoinvestoinnit

Taseen pysyviin vastaaviin	9 739	327 588
% liikevaihdosta	12,8	589,6
Suunnitelman mukaiset poistot	8 522	6 649
Henkilöstö keskimäärin	22	12

#### TUNNUSLUKUJA

Tulos/osake/euro	0,11	0,11
Oma pääoma/osake/euro	1,86	1,81
Omavaraisuusaste %	38,0	37,2
Omavaraisuusaste % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	47,2	46,2

#### KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	501 077	492 134
Muut annetut vakuudet	38 514	40 128
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	15 147	15 147
Koronvaihtosopimukset 1999 (5 vuoden kiinteä korko)		

kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	50 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (10 vuoden kiinteä korko)		
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000	66 000
Koronvaihtosopimukset 1999 (11 vuoden kiinteä korko)		
kohde-etuuden nimellisarvo	82 412	82 412
Korko-optiosopimus 1998 ja 1999 (5 vuoden korkokatto)		
kohde-etuuden nimellisarvo	132 512	132 512

Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

#### OMAT OSAKKEET

Hankittu 1.1.2000-31.12.2000

Lukumäärä 1000 kpl	3 011	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	4 051	0
Osuus osakepääomasta %	2,8	0,0
Osuus äänimäärästä %	2,8	0,0
Suoritettu vastike	3 679	0

#### OMAT OSAKKEET

Luovutettu 12/2000

Lukumäärä 1000 kpl	35	0
Yhteenlaskettu nimellisarvo	47	0
Osuus osakepääomasta %	0,0	0,0
Osuus äänimäärästä %	0,0	0,0
Saatu vastike	47	0

#### OMAT OSAKKEET

25.11.1999-31.12.2000

Lukumäärä 1000 kpl	3 874	898
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212	1 208
Osuus osakepääomasta %	3,7	0,8
Osuus äänimäärästä %	3,7	0,8
Suoritettu vastike	4 676	1 037

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 31.12.2000 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Rakennukset poistetaan 1,5 % suuruisin tasapoistoin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Kiinteistösijoitus Oyj Citycon  
Hallitus

Jakelu: Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet

Lisätiedot: Toimitusjohtaja Olli-Pekka Mikkola, puhelin (09) 680  
36730

Rahoitusjohtaja Ari Karhu, puhelin (09) 680 36737