

TULOS PARANI 12 PROSENTTIA

Citycon-konsernin tilikauden voitto parani 12 prosenttia ja oli 12,6 miljoonaa euroa (vuotta aiemmin 11,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto oli 77,7 miljoonaa euroa (76,0 miljoonaa euroa). Liikevoitto oli 44,9 miljoonaa euroa (42,3 miljoonaa euroa). Tilikauden voitto oli ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 17,6 miljoonaa euroa (15,8 miljoonaa euroa). Tulos/osake oli 0,12 euroa (0,11 euroa). Oma pääoma/osake oli kertomusvuoden lopussa 1,91 euroa (1,86 euroa). Hallitus esittää osingoksi 0,08 euroa/osake (0,08 euroa/osake), joka on kaikille osakkeille laskettuna 67 prosenttia tuloksesta.

Toimintaympäristö

Pitkään jatkunut toimitila- ja liikehuoneistovuokrien nousu alkoi vuonna 2001 hidastua. Tämä koski erityisesti toimistotiloja, joiden tarjonta lisääntyi merkittävästi. Sen sijaan liiketilojen osalta kysyntä on säilynyt edelleen hyvänä ja käyttöasteet korkeina uudisrakentamisesta huolimatta. Tätä on tukenut vahva kuluttajien luottamus ja hyvänä jatkunut kulutuskysyntä.

Vähittäiskaupan myynti ilman autokauppaa vuonna 2001 oli 18,3 miljardia euroa eli 5,4 prosenttia enemmän kuin vuonna 2000. Päivittäistavarakaupan osuus oli 8,2 miljardia euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuus

Vuoden 2001 lopussa Citycon omisti 175 (185) kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 655,3 miljoonaa euroa (650,3 miljoonaa euroa). Kiinteistöomaisuuden nettovuokrat olivat 54,6 miljoonaa euroa (52,0 miljoonaa euroa) ja nettovuokratuotto 8,3 prosenttia (8,0 %) Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) laskentaperusteella määriteltynä. Yhtiön käyttöomaisuudesta 98 prosenttia koostuu vähittäiskaupan käytössä olevista liiketiloista.

Kiinteistöomaisuus on jaettu kahteen salkkuun: Kauppakeskus-salkkuun sekä Marketit- ja myymälät-salkkuun. Kiinteistöomaisuudesta on kirjanpitoarvolla mitattuna noin puolet Kauppakeskus-salkussa. Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 75 prosenttia Cityconin liiketoiminnan tuotoista.

Vuokraustoiminta

Cityconin bruttovuokratuotot vuonna 2001 olivat 71,3 miljoonaa euroa. Vuoden päättyessä Cityconilla oli 1.150 vuokrasopimusta 681 vuokralaisen kanssa. Vuoden 2001 aikana Citycon solmi yhteensä 207 uutta vuokrasopimusta, joista vanhojen vuokralaisten kanssa samaan kohteeseen solmittuja uusia sopimuksia oli 81 kappaletta.

Uusien vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuosivuokra oli noin 7,8 miljoonaa euroa, mikä on noin 11 prosenttia vuokrasopimusten vuotuisesta bruttotuotosta. Uusien vuokrasopimusten perusteella saatavat vuokrat olivat keskimäärin 29 prosenttia aiempia sopimuksia korkeampia. Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Porin IsoKarhuun ja Tampereen Koskikeskukseen.

Kehityshankkeet

Kauppakeskus-salkun merkittävin kehityshanke, Porin IsoKarhun saneeraus ja laajennus, aloitettiin tammikuussa 2001.

Kauppakeskuksen saneerauksessa yhdistettiin korttelin ennestään irralliset liikekiinteistöt yhtenäiseksi, toimivaksi ja vetovoimaiseksi kauppakeskukseksi. Kauppakeskuksessa on nyt 35 erikoisliikettä, monipuolinen kahvila- ja ravintolatarjonta sekä erilaisia palveluita, kuten optikkoliike, pankki sekä pankkiiriliike. IsoKarhun investointi oli kokonaiskustannuksiltaan 5,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistöhankinnat ja myynnit

Citycon osti Kuopion Anttilana tunnetun tavaratalokiinteistön Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41:n koko osakekannan 1.3.2001. Kuopion torin laidalla sijaitsevan kohteen kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa.

Espoon Tapiolassa Heikintori Oy:ssä Citycon osti neljä liikehuoneistoa. Cityconin omistusosuus kauppojen jälkeen on 47,7 prosenttia (aiemmin 43,1 %).

Citycon myi vuoden 2001 aikana omistamansa osakkeet 20 kohteesta ja vähensi omistustaan viidessä kohteessa. Merkittävin yksittäinen kauppa oli Helsingin keskustassa sijaitsevan Bulevardi 6 Oy:n toimisto- ja liikehuoneistojen myynti kesäkuussa 2001.

Vuoden 2001 aikana myytyjen kohteiden kauppahinta oli yhteensä 11,5 miljoonaa euroa ja niistä saatu myyntivoitto oli 1,7 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa on emoyhtiöön fuusioitu emon 100-prosenttisesti omistama Kiinteistö-Kompas Oy.

Toiminnan uudelleenorganisointi

Vuosina 1998-2000 yhtiön nopeasta kasvusta johtuen Citycon osti kiinteistöjensä hallinnointipalvelut yhtiön ulkopuolelta. Vuoden 2001 aikana liiketoiminnan keskittyessä entistä selkeämmin kauppakeskuksiin, Citycon organisoi toimintansa uudelleen. Yhtiö otti pääosin hoitaakseen aiemmin yhteistyökumppanien vastuulla olleen kiinteistöjen hallinnoinnin.

Toimintatavan muutoksen johdosta Cityconin henkilöstön määrä kaksinkertaistui vuoden 2001 aikana ja kiinteistöomaisuus jaettiin

toiminnallisesti kolmeen alueeseen: Pääkaupunkiseutu itä, Pääkaupunkiseutu länsi ja Muu Suomi.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 748,9 miljoonaa euroa (743,4 miljoonaa euroa). Korollista velkaa oli 451,4 miljoonaa euroa (449,9 miljoonaa euroa). Velan keskikorko oli vuositasolla 5,8 prosenttia. Keskimääräinen laina-aika 5,8 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 5,0 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 prosenttia (38,0 %) ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 47,3 prosenttia (47,2 %).

Velkasalkusta 85 prosenttia oli vaihtuvakorkoista, joista puolet oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja kolmannes oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 198 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 133 miljoonaa euroa.

Velanhoitokate eli tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 1,9 (1,9).

Cityconin osake

Vuoden 2001 aikana vaihdettiin Cityconin osakkeita 4.652.941 kappaletta 4,7 miljoonan euron arvosta. Kaupankäyntimäärillä painotettu keskikurssi oli 1,01 euroa. Vuoden alin osakekohtainen kurssi oli 0,93 euroa ja ylin 1,07 euroa. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2001 oli 1,02 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 103.941.935,16 euroa.

Omat osakkeet

Cityconin hallitus päätti 23.4.2001 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. Valtuutusta ei ole käytetty.

Omia osakkeita oli 31.12.2001 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.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous 29.3.2001 vahvisti hallituksen jäsenmääräksi kuusi. Hallitukseen valittiin kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergström, kiinteistöjohtaja Heikki Hyppönen, Nordea, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi, Kesko Oyj,

kiinteistöjohtaja Jorma Lehtonen, Sampo Oyj, teollisuusneuvos Carl G. Nordman ja yksikön johtaja, sisäiset palvelut ja toimitilat, Juha Olkinuora, Nordea. 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 ja palkat

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 29 (24) henkilöä, joista 23 (13) oli emoyhtiön palveluksessa. Citycon-konsernin maksamat palkat ja palkkiot olivat 1,6 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajille ja hallituksen jäsenille maksettiin 0,3 miljoonaa euroa. Emoyhtiössä palkkoja maksettiin 1,2 miljoonaa euroa, josta toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettiin 0,2 miljoonaa euroa.

Corporate Governance

Citycon noudattaa Helsingin Pörssin suosittamaa Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositusta julkisten yhtiöiden hallinnoinnista. Yhtiössä on laadittu Corporate Governance -ohjeet, joissa on määritelty hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän tehtävät ja vastualueet.

Yhtiökokous ja osinko

Cityconin hallitus on päättänyt kutsua yhtiökokouksen koolle 26. maaliskuuta 2002 klo 10.00 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi vuodelta 2001 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,08 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 2.4.2002 ja osinko maksetaan osakkeenomistajille 9.4.2002.

Osavuositarkastus

Citycon julkaisee 1.1.-31.3.2002 kuvaavan osavuositarkastuksen 25.4.2002.

Tulevaisuuden näkymät

Liiketilojen vuokralaiskysyntä on säilynyt hyvänä etenkin kasvukeskuksissa uudisrakentamisesta huolimatta. Vajaakäyttöasteet ovat edelleen alhaisia, joskin vuokrien nousuvauhti näyttää hidastuneen. Ostovoiman kehitys ja kuluttajien usko omaan talouteensa pitää kulutuskysynnän edelleen kasvussa ja heijastuu vähittäiskaupan tilatarpeeseen. Kun lisäksi korkomarkkinoilla ei ole odotettavissa suuria heilahteluja, arvioidaan kuluvan vuoden tuloksen yltävän vähintään viime vuoden tasolle.

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

TILINPÄÄTÖSTIEDOT

1000 euro	1-12 2001	1-12 2000
KONSERNITULOSLASKELMA		
Liikevaihto	77 716	76 012
Muut tuotot	105	141
Liikevoitto	44 895	42 279
Rahoituskulut (netto)	-27 252	-26 460
Voitto ennen satunnaiseriä, ja veroja	17 643	15 819
Tilikauden voitto	12 595	11 288

KONSERNITASE

Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	5 494	4 976
Aineelliset hyödykkeet	616 548	607 236
Sijoitukset	112 987	119 242
Omat osakkeet	3 951	3 642
Pysyvät vastaavat yhteensä	738 980	735 095
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset	4 177	4 004
Rahat- ja pankkisaamiset	5 770	4 285
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 948	8 289
Vastaavaa yhteensä	748 928	743 384
Vastattavaa		
Oma pääoma	198 086	193 422
Pääomalaina	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	89 918	91 026
Vieras pääoma	392 471	390 484
Pitkäaikainen	354 873	350 492
Lyhytaikainen	37 598	39 992
Vastattavaa yhteensä	748 928	743 384
Bruttoinvestoinnit		
taseen pysyviin vastaaviin	21 794	9 739
% liikevaihdosta	28,0	12,8
Suunnitelman mukaiset poistot	6 792	8 522

Henkilöstö keskimäärin	26	22
------------------------	----	----

TUNNUSLUKUJA

Tulos/osake/euro	0,12	0,11
Oma pääoma/osake/euro	1,91	1,86
Omavaraisuusaste %	38,2	38,0
Omavaraisuusaste % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	47,3	47,2

KONSERNIN VASTUUSITOUUMUKSET

Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	552 613	501 077
Muut annetut vakuudet	1 663	514
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

25.11.1999-31.12.2001	
Lukumäärä 1000 kpl	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 212
Osuus osakepääomasta %	3,7
Osuus äänimäärästä %	3,7
Suoritettu vastike	4 676

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 31.12.2001 tilinpäätöspäivän kurssiin. Rakennusten poistosuunnitelma on muutettu vuoden 2001 alusta 1,5 prosentista 1 prosenttiin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi. Muutoksen vaikutus vuosipoistoihin on 1,9 miljoonaa euroa.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.