

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2003

- Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 9,9 milj. euroa (10,4 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita 0,1 milj. euroa (myyntivoittoja 0,4 milj. euroa).
- Liikevaihto oli 38,7 milj. euroa (39,8 milj. euroa).
- Tulos/osake oli 0,07 euroa (0,07 euroa).
- Liiketilojen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät katsauskaudella edelleen vahvoina.

AVAINLUVUT

	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Liikevaihto, Me	38,7	39,8	79,0
Liikevoitto, Me	21,6	22,8	43,9
% liikevaihdosta	55,8	57,3	55,6
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me	9,9	10,4	19,2
% liikevaihdosta	25,5	26,1	24,2
Henkilöstön lukumäärä 30.6.2003	36	33	33
Tulos/osake, euroa	0,07	0,07	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	1,94	1,90	1,96
Oman pääoman tuotto, %	5,0	5,3	4,8
Oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta, %	7,3	7,8	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,2	6,0
Omavaraisuusaste, %	48,3	47,3	48,4
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	39,1	38,1	39,1
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,4	8,6	8,6
Liiketilojen taloudellinen käyttöaste, %	97,1	98,0	97,8

Toimintaympäristön kehitys

Yksityinen kulutuskysyntä oli Suomessa edelleen muuta euroaluetta paremmalla tasolla. Vaikka vähittäiskaupan myynnin kasvuvauhti on hidastunut edellisvuodesta, oli kasvu katsauskaudella edelleen vahvaa: tilastokeskuksen mukaan tammi-kesäkuussa tavaratalokauppa kasvoi 5,1 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 3,7 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vähittäiskaupan myynnin myönteinen kehitys ylläpiti liiketilojen vahvaa kysyntää etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Keskeisillä liikepaikoilla sijaitsevien vähittäiskaupan liiketilojen vuokrauskysyntä säilyi katsauskaudella edelleen hyvällä tasolla. Liiketilojen vajaakäyttöasteet pysyivät pääkaupunkiseudulla alkuvuoden tasolla.

Liiketilojen ja toimistotilojen väliset kysyntäerot säilyivät katsauskaudella merkittävänä. Toimistotilojen kysyntä ja vuokratasot eivät kohentuneet, ja pääkaupunkiseudulla on tyhjää toimistotilaa edelleen runsaasti.

CITYCON

Asiakkaat ja sopimuskannan kehitys

Cityconin asiakasrakenteessa ja vuokrasopimuskannassa ei tapahtunut katsauskaudella merkittäviä muutoksia. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 700 vuokralaista, joiden kanssa oli tehty 1 124 vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika on 3,8 vuotta. Yhtiö solmi katsauskauden aikana yhteensä 84 vuokrasopimusta, joista 62 kohdistui kauppakeskusten liiketiloihin ja 22 market- ja myymäläkiinteistöihin.

Cityconin kauppakeskuksissa solmituista vuokrasopimuksista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 41 kappaletta ja vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia 21 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 7 076 m². Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Tampereen Koskikeskuksessa (750 m²) ja Rovaniemen Sampotalossa (544 m²). Kauppakeskusten taloudellinen käyttöaste säilyi edelleen vahvana ja oli katsauskauden lopussa 97,6 prosenttia. Vuokrasopimukset ovat voimassa keskimäärin 3,1 vuotta.

Cityconin market- ja myymäläkiinteistöissä solmituista vuokrasopimuksista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 14 kappaletta ja vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia 8 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 5 308 m². Market- ja myymäläkiinteistöjen taloudellinen käyttöaste säilyi myös hyvänä ja oli katsauskauden lopussa 96,6 prosenttia. Vuokrasopimukset ovat voimassa keskimäärin 4,6 vuotta.

Vuokratuotot

Cityconin vuokratuotoista noin 70 prosenttia muodostuu 10 suurimman asiakkaan kanssa solmituista vuokrasopimuksista. Merkittävimpänä asiakasryhmänä ovat Keskon eri ketjut. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat käyttötavara- ja kaupankäynnin kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat katsauskaudella yhteensä 27,1 miljoonaa euroa (28,0 milj. euroa). Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 49,6 prosenttia (49,3 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 50,4 prosenttia (50,7 %).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste kuluneella katsauskaudella oli 8,4 prosenttia (8,6 %). Kiinteistöalouden instituutin suositusten mukaan laskettuna. Kauppakeskusten nettotuottoaste säilyi alkuvuoden tasolla ja oli yhteensä 7,9 prosenttia (8,1 %). Markettien ja myymälöiden nettotuottoaste säilytti myös alkuvuoden tasonsa ja oli 8,9 prosenttia (9,2 %). Cityconin liiketilojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,1 (98,0 %) prosenttia.

Liikevaihto ja liikevoitto

Cityconin liikevaihto katsauskaudella oli 38,7 miljoonaa euroa (39,8 milj. euroa).

Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 36,1 miljoonaa euroa (37,1 milj. euroa). Cityconin omistamista 13 kauppakeskuksesta ja 15 suurimmasta marketista saadaan yli 75 prosenttia yhtiön liiketoiminnan tuotoista.

Katsauskauden liikevoitto oli 21,6 miljoonaa euroa (22,8 milj. euroa) ja tilikauden tulos 7,1 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa). Katsauskauden tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntitappioita 0,1 miljoonaa euroa (myyntivoittoja 0,4 milj. euroa).

CITYCON

Tase ja rahoitus

Cityconin kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 644,2 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen lukumäärä oli 149, joista 13 kohdetta oli kauppakeskuksia ja 136 market- tai myymäläkiinteistöä. Taseen loppusumma 30.6.2003 oli 742,7 miljoonaa euroa (748,7 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 12,2 miljoonaa euroa (9,2 milj. euroa).

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella hyvänä. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli vierasta pääoma yhteensä 381,7 miljoonaa euroa (392,3 milj. euroa). Korollista velkaa oli 440,3 miljoonaa euroa (446,6 milj. euroa), josta oman pääoman ehtoista velkaa oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat ja olivat 12,0 miljoonaa euroa (12,6 milj. euroa). Velan keskikorko oli 5,4 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen laina-aika oli noin 4,4 vuotta (5,5 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,4 vuotta (4,3 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 48,3 prosenttia (47,3 %). Jos pääomalaina ei sisälly omiin pääomiin, omavaraisuusaste oli 39,1 prosenttia (38,1 %).

Cityconin velkasalkusta 84 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 75 prosenttia on muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 15 prosenttia oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 277 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 54 miljoonaa euroa. Velanhoitokate eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1.

Cityconin bruttoinvestoinnit katsauskaudella olivat yhteensä 0,9 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa). Investoinnit suunnattiin kiinteistöjen yleisiin perusrakennuksiin ja muutostöihin sekä kehityshankkeiden suunnitteluun.

Liiketoiminnan kehityshankkeet

Citycon keskittää kiinteistöomaisuutensa Suomen suurimpiin kaupunkeihin. Yhtiö pyrkii kehitys- ja jalostushankkeidensa myötä saavuttamaan yhä vahvemman aseman parhaiden liiketilojen tarjoajana ja asiakkaiden pitkäaikaisena yhteistyökumppanina. Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen asiakkuuksiin perustuvaan liiketoimintaryhmään: Kauppakeskukset-, Marketit ja myymälät - sekä Retail Park -ryhmään.

Vuoden alussa perustettu Retail Park -liiketoimintaryhmä vastaa uusien liikekeskusten suunnittelusta, kehittämisestä ja markkinoinnista. Lisäksi Retail Park -ryhmä osallistuu kauppakeskusten sekä markettien ja myymälöiden laajennus- ja kehittämistoimenpiteiden suunnitteluun.

Katsauskauden aikana Retail Park -ryhmä jatkoi uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Citycon panosti maanhankinta- ja kaavoitusprosessien etenemiseen katsauskaudella suunnitellusti.

Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä käynnistyneen kauppakeskus IsoKarhun laajennushankkeen toteutusta. Hankkeen rakennusvaihe käynnistyi ja laajennuksen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2004. Uusien vuokrattavien tilojen kysyntä on ollut vilkasta ja niistä on vuokrattu jo 75 prosenttia. Laajennus vahvistaa IsoKarhun markkina-asemaa, lisää kauppakeskuksen kävijämääriä ja vuosimyyntiä. Lisäksi Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi vuoden

CITYCON

2002 aikana käynnistyneiden Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua.

Marketit ja myymälät -ryhmä aloitti yhdessä vuokralaisen kanssa Porin Citymarketin kehityshankkeen. Cityconin tavoitteena on kehittää kohdetta vastaamaan paremmin vähittäiskaupan nykyvaatimuksia. Lisäksi katsauskaudella ryhmä toteutti kiinteistöjen peruskorjauksia ja muita asiakkaiden liiketoiminnan edellyttämiä muutostöitä.

Katsauskauden aikana Citycon myi myyntiohjelmansa mukaisesti omistuksensa kokonaan neljästä kohteesta ja vähensi omistustaan kahdessa kohteessa. Citycon ei tehnyt katsauskaudella kiinteistöomaisuuden ostoja.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 36 (33) henkilöä, joista 29 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Yhtiökokous

Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 20.3.2003 päätökset on raportoitu 8.5.2003 julkaistussa osavuositarkastuksessa. Katsauskauden lopussa kaikki yhtiökokouksen myöntämät valtuudet olivat täysimääräisinä käyttämättä.

Cityconin osake ja omistus

Cityconin osakepääoma oli katsauskauden lopussa 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 4,6 miljoonaa osaketta ja 4,9 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 1,16 euroa ja alin 1,00 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskipäiväkurssi oli 1,07 euroa ja jakson viimeisen pörssipäivän (30.6.2003) noteeraus 1,08 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 110,1 miljoonaa euroa, kun omien osakkeiden osuus on vähennetty.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 164 osakkeenomistajaa. Kymmenen suurimman osakkeenomistajan hallussa oli yhteensä 81,9 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Suurimmat osakkeenomistajat olivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Kesko Oyj tytär- ja osakkuusyhtiöineen, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo sekä Etra Invest Oy Ab, joiden omistuksessa oli yhteensä 78,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaisessa omistuksessa olevien osakkeiden määrä oli 3 700 629 kappaletta eli 3,5 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Yhtiön hallussa olevat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 30.6.2003 oli 4,2 miljoonaa euroa. Osakkeet on arvostettu alkuarvoista hankintamenoa alemmaan 30.6.2003 tilinpäätöspäivän kurssiin.

CITYCON

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokraustasojen säilyvän edelleen hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Yhtiö arvioi koko vuoden tuloksen olevan edellisen vuoden tasolla.

Helsinki 28.8.2003

Citycon Oyj

Hallitus

CITYCON

KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 euroa	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Liikevaihto	38 690	39 760	78 950
Muut tuotot	-140	705	735
Liikevoitto	21 596	22 790	43 895
Rahoituskulut (netto)	-11 746	-12 404	-24 715
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	9 850	10 386	19 180
Tilikauden voitto	7 140	7 444	13 801

KONSERNITASE

1 000 euroa	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	4 066	3 888	4 036
Aineelliset hyödykkeet	621 314	629 666	625 508
Sijoitukset	97 251	98 034	97 710
Omat osakkeet	4 184	4 068	4 261
Pysyvät vastaavat yhteensä	726 814	735 654	731 515
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	3 695	3 910	3 088
Rahat ja pankkisaamiset	12 150	9 181	11 730
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	15 845	13 091	14 818
Vastaavaa yhteensä	742 659	748 746	746 333
Vastattavaa			
Oma pääoma	201 938	197 492	204 045
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 567	90 454	90 521
Vieras pääoma	381 702	392 347	383 315
Pitkäaikainen	371 719	355 632	371 769
Lyhytaikainen	9 983	36 715	11 545
Vastattavaa yhteensä	742 659	748 746	746 333
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	926	4 884	5 854
% liikevaihdosta	2,4	12,3	7,4
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	3 212	3 499	7 620
Henkilöstö keskimäärin	33	31	33

CITYCON

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1–6 2003	1–12 2002
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	9 850	19 180
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3 211	7 620
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	204	283
Rahoitustuotot ja -kulut	11 746	24 715
Muut oikaisut	100	-448
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	25 112	51 350
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	397	19
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	779	-13
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	26 288	51 356
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-14 471	-23 814
Saadut osingot liiketoiminnasta	17	18
Saadut korot liiketoiminnasta	208	228
Maksetut välittömät verot	-2 245	-3 626
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	9 797	24 162
Liiketoiminnan rahavirta (A)	9 797	24 162
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-740	-1 943
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	109	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4	-9
Lainasaamisten takaisinmaksut	1	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-5 850
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	225	1 215
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-156	-1 320
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	479	5 192
Saadut korot investoinneista	3	59
Investointien rahavirta (B)	-84	-2 654

CITYCON

Rahoituksen rahavirta		
Vähemmistön rahastosuoritukset	25	78
Lyhytaikaiset lainojen nostot	5	17
Lyhytaikaiset lainojen takaisinmaksut	0	-7 105
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	3 924
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-154	-4 311
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-9 171	-8 152
Rahoituksen rahavirta (C)	-9 295	-15 548
Rahavarojen muutos (A+B+C)lisäys(+)/ vähennys(-)	418	5 960
Rahavarat tilikauden alussa	11 730	5 770
Rahavarat tilikauden lopussa	12 150	11 730

TUNNUSLUKUJA

	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Tulos/osake, euro	0,07	0,07	0,14
Oma pääoma /osake, euro	1,94	1,90	1,96
Oman pääoman tuotto, %	5,0	5,3	4,8
Oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta, %	7,3	7,8	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,2	6,0
Omavaraisuusaste, %	48,3	47,3	48,4
Omavaraisuusaste, % kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan	39,1	38,1	39,1

KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET

1 000 euroa	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	97 031	97 389	96 506
Tytäryhtiöosakkeet		453 037	
Muut annetut vakuudet	1 350	598	633
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	337 196	11 951	323 440
Koronvaihtosopimukset 2002 (2 vuoden kiinteä korko)			50 000
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000		50 000
kohde-etuuden käypä arvo	1 737		1 491
Koronvaihtosopimukset 2002 (7 vuoden kiinteä korko)			66 000
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000		66 000
kohde-etuuden käypä arvo	7 406		5 111
Koronvaihtosopimukset 2002 (8 vuoden kiinteä korko)			83 000
kohde-etuuden nimellisarvo	83 000		83 000

CITYCON

kohde-etuuden käypä arvo	8 652	5 418
Koronvaihtosopimukset 2003 (4 vuoden 5 kk kiinteä korko)		
kohde-etuuden nimellisarvo	78 200	
kohde-etuuden käypä arvo	259	
Korko-optiosopimus 1998 (5 v korkokatto)		
kohde etuuden nimellisarvo		78 712
kohde-etuuden käypä arvo		0
Korko-optiosopimus 2002 (2 vuoden korkokatto)		
kohde-etuuden nimellisarvo	53 800	53 800
kohde-etuuden käypä arvo	0	1

Johdannaiset on arvostettu käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Laskelmissa on noudatettu Rahoitustarkastuksen luottolaitoksille kohdistamia määräyksiä johdannaiskauppojen arvostamisesta tilinpäätöksessä. Johdannaisopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta. Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

OMAT OSAKKEET

	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Hankittu 25.11.1999-30.6.2003			
Lukumäärä 1000 kpl	3 874	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 230	5 230	5 230
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 alempaan 30.6.2003 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Muut tuotot sisältää käyttöomaisuuden myyntivoitot, jotka on aikaisemmin esitetty osana liikevaihtoa. Vertailuvuoden luvut on korjattu vastaavasti.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

CITYCON

Taloudellinen raportointi

Citycon Oyj julkaisee seuraavan, tammi-syyskuun osavuositarkastuksen torstaina 30.10.2003.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin uudistuneilta verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Tiedotustilaisuus

Yhtiö järjestää lehdistö- ja analytikkotilaisuuden tänään torstaina 28.8.2003 klo 13.30 alkaen Citycon Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Olkinuora kertoo katsauskauden toiminnasta ja tuloksista sekä tulevaisuuden näkymistä. Tiedotustilaisuuden esitysmateriaali on luettavissa tilaisuuden jälkeen Cityconin verkkosivuilta.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora
Puhelin (09) 680 36 738 tai 0400 333 256
petri.olkinuora@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi