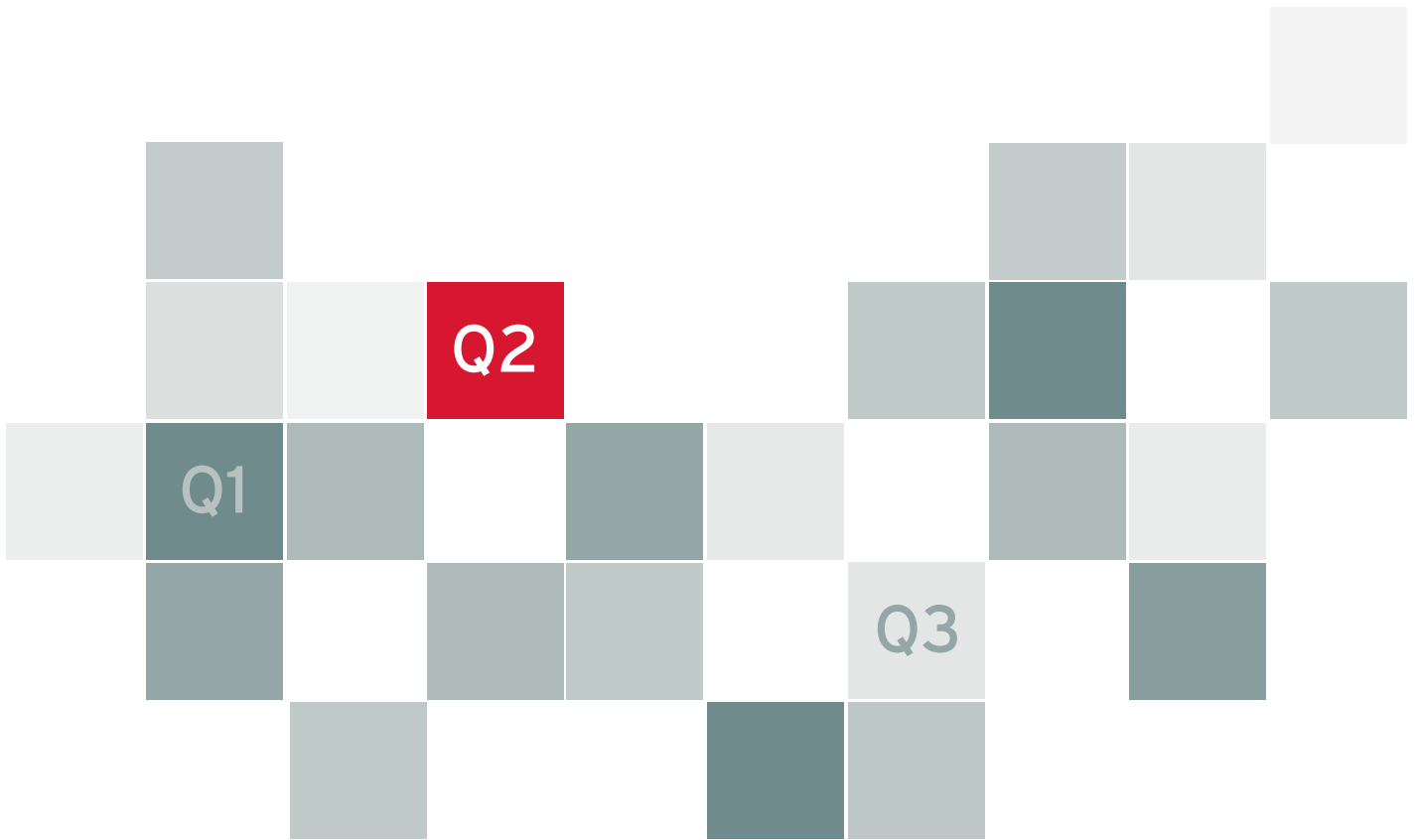


# 2005 | Osavuositarkastus 1.1.-30.6.



CITYCON

## Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.2005

- Liikevaihto oli 42,5 milj. euroa (42,2 milj. euroa)
- Voitto ennen veroja oli 17,2 milj. euroa (14,6 milj. euroa) sisältäen 5,7 milj. euroa kertaluontoisia rahoituskustannuksia
- Tulos/osake oli 0,11 euroa (0,14 euroa sisältäen 0,025 euroa kertaluontoisia laskennallisia verosaamisia)
- Cityconin toiminta laajeni Ruotsiin, kauppakeskus Åkersbergan vaikutukset lukuihin 1.7.2005 alkaen
- Citycon rakentaa uuden kauppakeskuksen Tampereen Hervantaan
- Cityconin Lappeenrannan IsoKristiinan liiketilojen pääomistajaksi
- Uusi pääomilainaus laskee rahoituskustannuksia 1,5 milj. euroa seuraavien neljän vuoden aikana

### Avainluvut

	1-6 2005	1-6 2004	1-12 2004
Liikevaihto, Me	42,5	42,2	84,7
Liikevoitto, Me	35,6	27,5	52,6
% liikevaihdosta	83,6	65,1	62,1
Voitto ennen veroja, Me	17,2	14,6	26,5
Katsauskauden voitto, Me	12,4	14,6	22,7
Tulos/osake, euroa	0,11 *	0,14 **	0,22
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,11 *	0,14 **	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	1,94	1,99	2,01
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	14	7	10
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,0	14,8	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	9,7	7,7	7,3
Omavaraisuusaste, %	27,4	27,1	29,6
Nettovelkaantumisaste, %	229,8	253,4	221,5
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,7	8,6	8,8
Vuokrausaste, %	96,3	97,1	95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa	46	41	45

\*\*) sisältäen 0,025 euroa per osake kertaluontoisia laskennallisia verosaamisia

\*) sisältäen 0,05 per osake kertaluontoisia rahoituskustannuksia

Nettotuottoosaston laskennassa käytetään Kiinteistöalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

### Citycon ja IFRS

Citycon Oyj on siirtynyt raportoimaan IAS/IFRS -standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuosisikatsauksissa ja tilinpäätöksessä. Muutokseen liittyvää informaatiota on vuoden 2004 vuosikertomuksen tilinpäätöslitteessä sivuilla 35-43.

### Toimintaympäristö

Suomen vähittäiskaupan liiketilojen kysyntä jatkui edelleen hyvänä vuoden toisella neljänneksellä, ja käyttöasteet pysyivät korkealla. Vähittäiskaupan myynti jatkoi kasvuaan 2005 <sup>1)</sup>, vaikka kuluttajien luottamus talouden kehitykseen heikkeni. Myynnin kehitystä tukivat myös alhainen korkotaso ja inflaatio.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin oli edelleen vilkasta. Valtaosassa uusista kiinteistökaupoista oli mukana ulkomaisia toimijoita. Kansainvälisen kiinnostuksen arvioidaan heijastuvan myös halutuimpien kohteiden tuottovaatimuksiin ja hintatasoon.

1) Lähde: Tilastokeskus

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Cityconin liiketoiminta käsittää koko liikekiinteistön omistamisen ketjun, eli omistamisen, vuokrauksen, kiinteistöjen johtamisen sekä kohteiden kehittämisen. Cityconilla on kolme liiketoimintaryhmää (liiketoimintasegmenttiä): Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys. Citycon omisti katsauskauden lopussa 143 kiinteistökohdetta (146), joiden käypä arvo oli 754,7 miljoonaa euroa (737,5 milj. euroa).

Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä. Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 127 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 60,9 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden kävästä arvosta ja market- ja myymäläkiinteistöt 39,1 prosenttia.

Kiinteistöistä 43,5 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 38,8 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,7 prosenttia muualla Suomessa käväällä arvolla mitattuna.

## Kiinteistöomaisuuden kävään arvon muutokset katsauskaudella

Citycon on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista kävään arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien mukaisesti (International Valuation Standards) vähintään kerran vuodessa. Viimeisin 30.6.2005 tehty arviolausunto on saatavilla internetissä Cityconin kotisivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen muutosten ja vuokraustoiminnan seurauksena 7,8 miljoonaa euroa eli noin yhden prosentin. Merkittävin markkinamuutos oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Suomen kiinteistömarkkinaa ja etenkin liiketiloja kohtaan. Kysynnän kasvu laskee sijoittajien tuottovaatimuksia ja luonnousupainetta kiinteistöjen hintoihin erityisesti vilkkaimmissa kasvukeskuksissa.

## Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 493 vuokrasopimusta noin 855 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 3,4 vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,3 prosenttia (97,1 %). Vuokrausasteen muutos johtui normaalista vuokraustoiminnan vaihtelusta.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-6 2005	1-6 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	130	182	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	24 896	34 303	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	3,4	3,6	

## Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmä

### Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmän avainluvut

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-6 2005	1-6 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	101	137	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	10 213	16 601	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,6	2,8	

### Taloudellinen kehitys, kauppakeskukset

	1-6 2005	1-6 2004	
Liikevaihto, Me	25,3	23,9	
Liikevoitto, Me	22,0	15,2	
Bruttovuokratuotot, Me	24,7	23,0	
Nettovuokratuotot, Me	18,2	16,8	
Nettotuotto-%	8,3	7,6	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,5	7,7	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	459,4	457,3	
Bruttoinvestoinnit, Me	2,4	12,5	

Kauppakeskus -liiketoimintaryhmä hankki katsauskaudella omistukseensa Lappeenrannassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Karjalan kauppakeskuksen 7,9 miljoonalla eurolla. Kaupan myötä Cityconista tuli Kauppakeskus IsoKristiinan liiketilojen pääomistaja.

Citycon allekirjoitti katsauskauden aikana sopimuksen, jolla hankittiin 75 prosenttia ruotsalaisesta kauppakeskus Åkersbergasta. Kauppa toteutettiin 1.7.2005. Kyseessä on Cityconin ensimmäinen ulkomainen kiinteistösijoitus, ja sen kokonaisinvestointi käynnistyvien laajennushankkeiden valmistuttua tulee olemaan noin 900-950 miljoonaa Ruotsin kruunua (95-100 milj. euroa). Åkersbergan investointi ei ole vielä mukana katsauskauden luvuissa.

Katsauskauden aikana päätetyt investoinnit tukevat sekä Cityconin kasvustrategiaa Suomessa että tavoitteita kansainvälisen liiketoiminnan aktiiviseksi kehittämiseksi.

### Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-6 2005	1-6 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	29	45	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	14 682	17 702	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,6	4,4	

### Taloudellinen kehitys, marketit ja myymälät

	1-6 2005	1-6 2004	
Liikevaihto, Me	17,2	18,3	
Liikevoitto, Me	16,2	12,5	
Bruttovuokratuotot, Me	17,1	18,3	
Nettovuokratuotot, Me	12,4	13,8	
Nettotuotto-%	9,3	10,2	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,4	10,4	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	295,3	280,4	
Bruttoinvestoinnit, Me	3,5	0,2	

Marketit- ja myymälät -liiketoimintaryhmässä päätettiin katsauskaudella rakentaa uusi kauppakeskus Tampereen Hervantaan. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan 25,3 miljoonaa euroa ja nettotuoton kauppakeskuksen valmistuttua yli 8 prosenttia. Laajennuksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2007.

Marketit- ja myymälät -liiketoimintaryhmä myi katsauskaudella kolme sijoituskiinteistöä 3,8 miljoonalla eurolla. Myyntivoitot olivat 0,5 miljoonaa euroa.

### Kiinteistökehitys -liiketoimintaryhmä

Kiinteistökehitys-ryhmän tehtävänä on osaltaan turvata strategian toteutuminen kehittämällä ja laajentamalla Cityconin nykyisiä ja uusia kauppapaikkoja yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän tunnuslukuja ei raportoida erikseen, koska ryhmällä ei ole kiinteistökantaa eikä vuokra- tuottoja. Ryhmän merkittävin hanke katsauskaudella oli Hervannan uuden kauppakeskuksen kehitystyö.

### Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 42,5 miljoonaa euroa (42,2 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 98,2 prosenttia (97,9 %). Liikevoitto kasvoi 35,6 miljoonaan euroon (27,5 milj. euroa).

Voitto ennen veroja oli 17,2 miljoonaa euroa (14,6 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 12,4 miljoonaa euroa (14,6 milj. euroa). Vertailukauden voitto verojen jälkeen sisälsi tuloveroihin kirjatun kertaluonteisen laskennallisen verosaamisen 2,6 miljoonaa euroa, joka aiheutui pääosin Seinäjoen Torikeskuksen hankinnasta. Tulos sisältää 0,5 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja sekä muita kertaluonteisia tuottoja ja 5,7 miljoonaa euroa pääomalainan 1/1999 ennaikaisesta takaisinmaksusta aiheutuneita kertaluonteisia kustannuksia.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten vaikutus tulokseen oli katsauskaudella 7,8 miljoonaa euroa.

### Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 798,2 miljoonaa euroa (747,2 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 35,5 miljoonaa euroa (4,3 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Katsauskauden päättyessä konsernitaseen vieras pääoma oli yhteensä 580,0 miljoonaa euroa (544,6 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma kasvoi katsauskaudella 46,5 miljoonaa euroa ja oli 536,9 miljoonaa euroa (517,7 milj. euroa). Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 39,3 miljoonaa euroa (34,3 milj. euroa). Korollisen vieraan pääoman keskimääräinen korkokanta oli 5,1 prosenttia (5,2 %) kun pääomalainan ennaikaisen takaisinmaksun kertaluonteisia kustannuksia ei otettu huomioon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,2 vuotta (4,1 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,1 vuotta (3,9 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 27,4 prosenttia (27,1 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2. Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 229,8 prosenttia (253,4 %). Kauden lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 86,9 prosenttia (86,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 72,7 prosenttia (77,6 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaissuojausaste oli 54,1 prosenttia.

Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 337,9 miljoonaa euroa (340,8 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 30.6.2005 oli -24,1 miljoonaa euroa (-11,1 milj. euroa). Nettorahoituskulut nousivat 5,4 miljoonaa euroa sisältäen 5,7 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja ja olivat 18,3 miljoonaa euroa (12,9 milj. euroa).

### Pääomalainajärjestelyt

Citycon Oyj maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennaikaisesti 30.6.2005 lainaehtojen mukaisesti. Citycon laski 30.6.1999 liikkeeseen yhteisöjoihtajien merkittäväksi tarkoitetun 68 452 486 euron suuruisen pääomalainan. Lainan alkuperäinen eräpäivä olisi ollut 30.6.2009. Ennaikaisesta takaisinmaksusta aiheutui yhtiölle noin 5,7 miljoonan euron kertaluonteinen kustannus katsauskauden tulokseen.

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina eräännytti 17.6.2010.

Pääomalainan 1/1999 ennenaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomalainan 1/2005 liikkeeseenlaskun seurauksena säästö Citycon Oyj:n rahoituskustannuksissa on kertakustannuksen jälkeen noin 1,5 miljoonaa euroa seuraavan neljän vuoden aikana.

## Henkilöstö

Citycon -konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 46 (41) henkilöä.

## Osakepääoma ja osakkeet

### Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma vuoden alussa oli 156 655 833,30 euroa ja osakkeita oli yhteensä 116 041 358 kpl. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa korotettiin helmi- ja huhtikuussa Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla ja alennettiin huhtikuussa, kun yhtiökokous päätti omien osakkeiden mitätöinnistä. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta.

### Osakepääoman muutokset 1.1.-30.6.2005:

Pvm	Peruste	Muutos, euroa	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.2005			156 655 833,30	116 041 358
3.2.2005	Korotus (optio-oikeudet)	124 200	156 780 033,30	116 133 358
6.4.2005	Alennus (omien osakkeiden mitätöinti)	5 229 900	151 550 133,30	112 259 358
29.4.2005	Korotus (optio-oikeudet)	49 950	151 600 083,30	112 296 358
30.6.2005			151 600 083,30	112 296 358

Kesäkuun lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 151 600 083,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 112 296 358 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa ja kullakin osakkeella on yksi ääni.

### Vaihto ja kurssi

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 21,9 miljoonaa osaketta ja 58,3 miljoonaa euroa. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 3,09 euroa ja alin 2,40 euroa. Kauden painotettu osakekohtainen keskipurssi oli 2,66 euroa ja päätöskurssi 3,05 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 342,5 miljoonaa euroa (207,9 milj. euroa).

### Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 228 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 102,0 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 90,9 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### Omat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa ei katsauskauden päättyessä ollut omia osakkeita, koska vuoden 2005 yhtiökokous päätti huhtikuussa alentaa yhtiön osakepääomaa mitätöimällä yhtiön hallussa olleet 3 874 000 omaa osaketta. Hallituksella ei ole valtuutusta hankkia omia osakkeita.

### Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 30.6.2005 yhteensä 91 173 osaketta, mikä oli 0,08 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta sekä muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta.

## Varsinainen yhtiökokous

Yhtiön vuoden 2005 varsinainen yhtiökokous pidettiin 5. huhtikuuta Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti Citycon Oyj:n ja Citycon-konsernin vuoden 2004 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Vuoden 2004 osingoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 15.4.2005.

Hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Stig-Erik Bergström, Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson ja Dor (Dori) Segal sekä uutena jäsenenä Thomas (Thom) Wernink. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Stig-Erik Bergström, varapuheenjohtajakseen hallitus valitsi Thom Werninkin.

Yhtiön tilintarkastajiksi tilikaudelle 2005 valittiin KHT Tuija Korpelainen ja KHT Mikael Holmström sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

Lisäksi yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi, osakepääoman alentamiseksi, arvo-osuuksiksi vaihtamattomien osakkeiden myymiseksi sekä hallituksen valtuuttamiseksi päättämään osakepääoman korottamisesta. Yhtiökokouksen päätösten yksityiskohdat käyvät tarkemmin ilmi yhtiön osavuosikatsauksesta 1.1. - 31.3.2005 sekä yhtiön Internet-sivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuutuksen päättää 5.4.2006 mennessä yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta, optio-oikeuksien antamisesta ja osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että yhtiön osakkeita merkittäessä, vaihtovelkakirjoja vaihdettaessa ja optio-oikeuksia käytettäessä yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 31 356 004,50 eurolla ja että uusia, nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeita voidaan tarjota enintään 23 226 670 kpl. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta.

## Optio-oikeudet

Yhtiöllä on kaksi optio-ohjelmaa, 1999 A/B/C ja 2004 A/B/C. Yhtiön optio-oikeudet 1999 on listattu Helsingin Pörssissä.

Vuoden 2004 lopussa Cityconin optio-ohjelman 1999 perusteella merkittiin 92 000 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta 1,54 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Huhti-kesäkuun 2005 aikana merkittiin yhteensä 37 000 uutta osaketta, joiden merkintähinta oli 1,40 euroa. Näiden merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääomaa korotettiin helmikuussa 124 200 eurolla ja huhtikuussa 49 950 eurolla.

Vuoden 2004 A-optioita on kesäkuun loppuun mennessä jaettu Citycon-konsernin henkilöstölle yhteensä 1 135 000. Loput 2 765 000 (A/B/C) optio-oikeutta annettiin Citycon Oyj:n tytäryhtiölle, Veniamo-Invest Oy:lle, jaettavaksi myöhemmin Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.

Tarkemmat tiedot yhtiön optio-ohjelmista löytyvät vuosikertomuksesta 2004 ja yhtiön Internet-sivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen 1.7.2005 Citycon-konserniin liitettiin ruotsalainen Armada Exploaterings AB, joka omistaa Åkersbergan kauppakeskuksen Österåkerin kunnassa Tukholman koillispuolella. Citycon osti 75 prosenttia yhtiön osakekannasta 49,9 miljoonan Ruotsin kruunun (5,4 milj. euron) velattomalla kauppahinnalla. Koko kauppakeskuksen kiinteistöomaisuuden arvo noin 440 miljoonaa Ruotsin kruunua (47,7 milj. euroa). Kiinteistöikannon nettotuotto kaupantekohetkellä oli noin 8,0 prosenttia. Vuoteen 2009 mennessä toteutetaan kehityshanke, jonka jälkeen kohteen vuosituotoksi arvioidaan noin 9,0 prosenttia. Cityconin kokonaisinvestointi tulee olemaan 900-950 miljoonaa Ruotsin kruunua (95-100 milj. euroa). Hankkeen rahoittamiseksi Citycon nosti 280 miljoonan Ruotsin kruunun (29,7 milj. euron) lainan. Laina-aika on 5 vuotta. Rahoituksen järjestäjänä toimi Danske Bank A/S, Helsinki.

## Osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla

Katsauskauden jälkeen yhtiön optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä 1999 A/B/C-optio-oikeuksilla merkittiin 464 330 osaketta 1,40 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uusia osakkeita vastaavaa osakepääoman korotusta, 626 845,50 euroa, merkitään kaupparekisteriin arviolta 21.7.2005.

Osakepääoman korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 152 226 928,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä 112 760 688 kpl. Uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa arviolta 22.7.2005.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 A/B/C liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 4 643 170 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 6 268 279,50 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Citycon arvioi liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän edelleen vakaina pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Kiristyvässä kilpailuympäristössä yhtiö hakee mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa.

Cityconin vuoden 2005 liikevaihdon ja tuloksen arvioidaan olevan vuotta 2004 korkeammalla tasolla.



### Konsernituloslaskelma

Me	4-6 2005	4-6 2004	1-6 2005	%	1-6 2004	%	1-12 2004
Liikevaihto	21,3	21,2	42,5	100,0	42,2	100,0	84,7
Muut tuotot	0,2	0,0	0,2	0,4	0,0		0,7
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,3	0,8	0,0		0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	7,8	0,0	7,8	18,3	0,0		-5,0
Kulut							
Poistot ja arvonalentumiset	0,1	0,0	0,1	0,3	0,0		0,2
Muut liiketoiminnan kulut	7,8	7,6	15,1	35,5	14,7	34,8	27,8
Liikevoitto	21,3	13,6	35,6	83,6	27,5	65,1	52,6
Rahoituskulut (netto)	11,9	6,4	18,3	43,1	12,9	30,5	26,1
Voitto ennen veroja	9,4	7,2	17,2	40,5	14,6	34,6	26,5
Tuloverot	-2,6	-0,9	-4,9	-11,4	0,0	0,1	-3,8
Katsauskauden voitto	6,8	6,3	12,4	29,1	14,6	34,7	22,7
Tulos/osake, euroa	0,06	0,06	0,11		0,14		0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	0,06	0,11		0,14		0,22

### Konsernitase

Me	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,4	0,5
Aineelliset hyödykkeet	2,5	1,1	1,7
Sijoituskiinteistöt	754,7	737,5	738,7
Sijoitukset	0,0	1,2	0,0
Laskennalliset verosaamiset			
Pitkäaikaiset varat yhteensä	757,5	740,3	740,8
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	5,2	2,7	4,2
Rahavarat	35,5	4,3	7,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	40,7	7,0	12,2
Varat yhteensä	798,2	747,2	753,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	151,6	142,8	156,8
Ylikurssirahasto	40,2	28,3	35,0
Omat osakkeet		-4,7	-4,7
Arvonmuutosrahasto	-17,8	-7,6	-13,3

Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Kertyneet voittovarot	25,3	22,8	22,9
Tilikauden voitto	12,4	14,6	22,7
Oma pääoma yhteensä	218,2	202,8	226,0
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset velat	534,5	505,5	493,5
Laskennalliset verovelat	6,2	4,8	3,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	540,7	510,3	496,6
Lyhytaikaiset velat	39,3	34,3	30,5
Velat yhteensä	580,0	544,6	527,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	798,2	747,2	753,0

### Oman pääoman muutoslaskelma

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto ja muut rahastot	Käyvän arvon muutosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2004	142,8	34,8	-7,7	-4,7	37,1	202,4
Rahavirran suojaus			0,1			0,1
Katsauskauden tulos					14,6	14,6
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			0,1		14,6	14,7
Osingonjako					-14,3	-14,3
Oma pääoma 30.6.2004	142,8	34,8	-7,6	-4,7	37,5	202,8
Oma pääoma 1.1.2005	156,8	41,5	-13,3	-4,7	45,6	226,0
Osakepääoman muutos	-5,2	5,2		4,7	-4,7	0,0
Rahavirran suojaus			-4,5			-4,5
Katsauskauden tulos					12,4	12,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-4,5		12,4	7,9
Osingonjako					-15,7	-15,7
Oma pääoma 30.6.2005	151,6	46,8	-17,8	0,0	37,6	218,6

## Rahavirtalaskelma

Me	1-6 2005	1-6 2004	1-12 2004
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	17,2	14,6	26,5
Oikaisut:			
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-7,8	0,0	5,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,1	0,1	0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	18,3	12,9	26,1
Muut oikaisut	-0,7	0,8	0,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	26,9	28,3	57,7
Käyttöpääoman muutos	1,9	0,4	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	28,8	28,7	57,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-20,4	-15,6	-28,0
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,2	0,4	0,8
Maksetut välittömät verot	-2,8	-2,3	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	5,8	11,2	26,1
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,6	-6,2	-10,8
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-9,8	-7,6	-8,8
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,7	0,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	2,8	0,0	0,0
Luovutustuotot muista sijoituksista	1,0	0,0	0,1
Investointien rahavirta (B)	-7,7	-13,1	-18,7
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Maksullinen osakeanti	0,0	0,0	20,8
Vähemmistön rahastosuoritukset	0,0	0,0	0,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	13,0	8,1	18,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2,0	0,0	-18,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	169,7	4,9	414,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-135,5	-7,3	-435,7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15,7	-14,3	-14,3
Rahoituksen rahavirta (C)	29,5	-8,6	-14,1
Rahavirtojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	27,6	-10,4	-6,7
Rahavarat katsauskauden alussa	7,9	14,7	14,7
Rahavarat katsauskauden lopussa	35,5	4,3	7,9

### Segmenttikohtaiset tiedot

Me	4-6 2005	4-6 2004	1-6 2005	1-6 2004	1-12 2004
<b>Liikevaihto</b>					
Kauppakeskukset	12,6	12,1	25,3	23,9	48,4
Marketit ja myymälät	8,7	9,1	17,2	18,3	36,3
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>21,3</b>	<b>21,2</b>	<b>42,5</b>	<b>42,2</b>	<b>84,7</b>
<b>Liikevoitto</b>					
Kauppakeskukset	12,9	6,4	22,0	15,2	18,8
Marketit ja myymälät	9,5	6,1	16,2	12,5	37,5
Muut	-1,0	1,0	-2,6	-0,2	-3,7
<b>Yhteensä</b>	<b>21,3</b>	<b>13,6</b>	<b>35,6</b>	<b>27,5</b>	<b>52,6</b>

### Tunnuslukuja

	1-6 2005	1-6 2004	1-12 2004
Tulos/osake, euroa	0,11	0,14	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,11	0,14	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	1,94	1,99	2,01
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,0	14,8	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	9,7	7,7	7,3
Omavaraisuusaste, %	27,4	27,1	29,6

### Konsernin vastuusitoumukset

Me	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2,4	362,3	2,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	0,0	76,9	0,0
Muut pantatut osakkeet	0,0	76,8	0,0
Muut annetut vakuudet	0,0	0,6	0,0

### Konsernin johdannaisopimukset

Me	Nimellis- arvot	30.6.2005		30.6.2004		31.12.2004	
		Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaisopimukset</b>							
<b>Koronvaihtosopimukset</b>							
2007 erääntyvät	78,2	-1,5	78,2	0,6	78,2	-0,5	
2008 erääntyvät	50,0	-2,9	50,0	-1,3	50,0	-2,2	
2009 erääntyvät	126,7	-10,1	129,6	-5,0	128,2	-7,9	
2010 erääntyvät	83,0	-9,6	83,0	-5,5	83,0	-7,9	
<b>Yhteensä</b>	<b>337,9</b>	<b>-24,1</b>	<b>340,8</b>	<b>-11,1</b>	<b>339,4</b>	<b>-18,5</b>	
<b>Korko-optiosopimukset</b>							
<b>Ostetut korkokattosopimukset</b>							
2004 erääntyvät	0,0	0,0	53,8	0,0	0,0	0,0	
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>53,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu katsauspäivän markkinahintoihin.

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät katsauskauden kertyneet korot 0,6 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

#### Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen

Me	4-6 2004	1-6 2004	1-12 2004
<b>FAS tulos</b>	4,3	8,4	17,4
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	1,3	3,0	2,4
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	0,7	3,3	3,1
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	0,0	0,0	-0,2
Yhteensä	2,0	6,3	5,3
<b>IFRS tulos</b>	6,3	14,6	22,7

#### Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

Me	1.1.2004	30.6.2004	31.12.2004
<b>FAS Oma pääoma</b>	278,0	272,1	302,0
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	16,2	19,2	18,6
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-10,9	-10,5	-18,3
IAS 32 Omien osakkeiden uudelleenluokittelu	-4,7	-4,7	-4,7
IAS 32 Pääomalainan uudelleenluokittelu	-68,5	-68,5	-68,5
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7,7	-4,8	-3,0
Muut muutokset	0,0	-0,1	-0,2
Yhteensä	-75,6	-69,3	-76,0
<b>IFRS Oma pääoma</b>	202,4	202,8	226,0

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

#### Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätösluonnoksessa 31.12.2004 esiteltyjä IFRS tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu tässä osavuositarkastuksessa.

#### Taloudellinen informaatio vuonna 2005

Cityconin osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2005 julkaistaan 18.10.2005, klo 12.00.

Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.-31.12.2005 julkaistaan 9.2.2006, klo 12.00.

Lisää sijoittajatieta Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

**Lisätiedot:**

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora  
Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256  
[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

Talousjohtaja Pirkko Salminen  
Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 3022 485  
[pirkko.salminen@citycon.fi](mailto:pirkko.salminen@citycon.fi)

**Jakelu:**

Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

**Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-30.6.2005 yleisluonteisesta tarkastuksesta**

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-30.6.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan kansainvälisen suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin antaen siten tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. Emme ole suorittaneet tilintarkastusta emmekä siten anna tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, ettei osavuositarkastusta olennaisilta osin ole laadittu sen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti siten, että se ei anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa Citycon Oyj:n taloudellisesta asemasta.

Helsingissä 20. heinäkuuta 2005

Tuija Korpelainen  
KHT

Mikael Holmström  
KHT