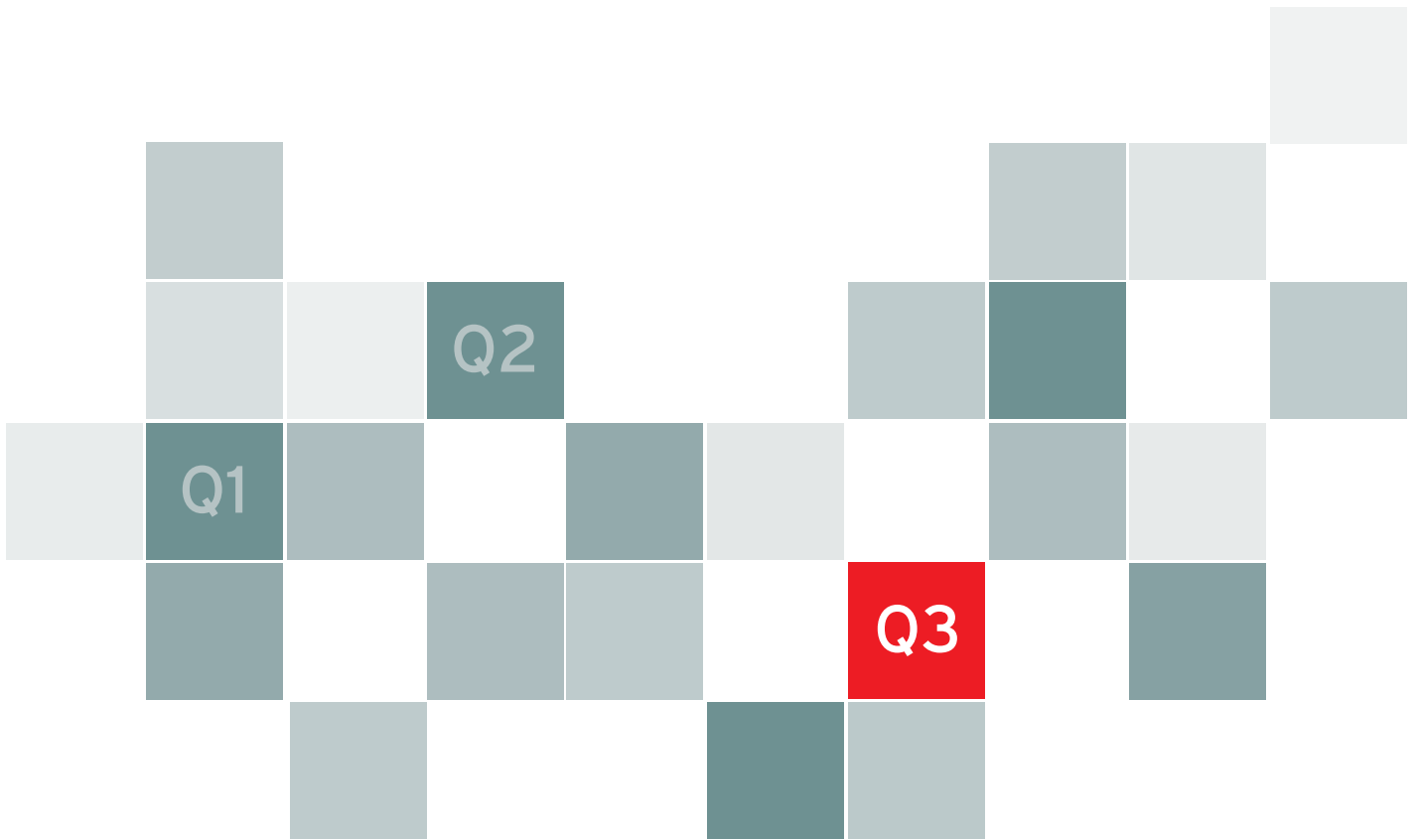


2005 | Osavuositarkastus 1.1.-30.9.



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2005

- Liikevaihto oli 66,5 milj. euroa (63,3 milj. euroa)
- Voitto ennen veroja oli 33,3 milj. euroa (23,2 milj. euroa) sisältäen 16,1 milj. euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvua ja 5,7 milj. euroa kertaluontoisia rahoituskustannuksia
- Tulos/osake oli 0,21 euroa (0,20 euroa sisältäen 0,025 euroa kertaluontoisia laskennallisia verosaamisia)
- Kansainvälistyminen alkoi sijoituksilla Ruotsiin ja Viroon: luvuissa mukana Ruotsin Åkersberga 1.7.2005 alkaen ja Viron Rocca al Mare 21.7.2005 alkaen
- Citycon lisäsi omitustaan Lahden Kauppakeskus Triossa ja Lappeenrannan IsoKristiinassa
- Cityconin 12 milj. osakkeen suunnattu anti ylimerkittiin 1,7-kertaisesti

Avainluvut

	1-9 2005	1-9 2004	1-12 2004
Liikevaihto, Me	66,5	63,3	84,7
Liikevoitto, Me	58,8	42,7	52,6
% liikevaihdosta	88,5	67,5	62,1
Voitto ennen veroja, Me	33,3	23,2	26,5
Katsauskauden voitto, Me	24,2	20,9	22,7
Tulos/osake, euroa	0,21	0,20	0,22
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,20	0,20	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,15	2,02	2,01
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	13	8	10
Oman pääoman tuotto (ROE), %	13,5	13,8	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	10,1	7,9	7,3
Omavaraisuusaste, %	29,8	29,3	29,6
Nettovelkaantumisaste, %	213,3	213,5	221,5
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,6	8,6	8,8
Vuokrausaste, %	96,9	97,1	95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa	52	43	45

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 tilinpäätös-liitteessä sivuilla 35-43.

Toimintaympäristö

Suomen vähittäiskaupan liiketilojen kysyntä jatkui edelleen hyvänä vuoden kolmannella neljänneksellä ja käyttöasteet olivat korkealla. Vähittäiskaupan myynti kasvoi edelleen ¹⁾. Myynnin kehitystä tukivat alhainen korkotasoa ja alhainen inflaatio.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin on ollut vilkasta, mikä on heijastunut 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 neljä liiketoimintaryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät, Kiinteistökehitys sekä Investoinnit. Citycon omisti katsauskauden lopussa 145 kiinteistökohdetta (146), joiden käypä arvo oli 894,2 miljoonaa euroa (740,0 milj. euroa).

Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä. Kauden päättyessä yhtiö omisti 18 kauppakeskusta ja 127 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 66,9 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta ja market- ja myymäläkiinteistöt 33,1 prosenttia.

Kiinteistöistä 37,1 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 36,0 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 14,9 prosenttia muualla Suomessa. Ulkomaisten kiinteistöjen osuus kiinteistöomaisuudesta oli 12,0 prosenttia. Osuudet on laskettu käyvästä arvosta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset katsauskaudella

Citycon on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien mukaisesti (International Valuation Standards) vähintään kerran vuodessa. Viimeisin, Aberdeen Property Investorsin 30.9.2005 tekemä arviolausunto on saatavilla Cityconin kotisivuilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 16,1 miljoonaa euroa. Katsauskaudelle kirjattiin arvonnousua yhteensä 27,7 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 11,7 miljoonaa euroa. Merkittävin markkinamuutos oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Suomen kiinteistömarkkinaa ja etenkin liiketiloihin kohtaan. Kysynnän kasvu laskee sijoittajien tuottovaatimuksia ja luo nousupainetta kiinteistöjen hintoihin erityisesti vilkkaimmissa kasvukeskuksissa.

Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 905 vuokrasopimusta 1 226 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 3,4 vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,9 prosenttia (97,1 %). Vuokrausasteen muutos johtui normaalista vuokraustoiminnan vaihtelusta ja uusista kiinteistökohteista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-9 2005	1-9 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	187	260	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	32 661	49 092	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	3,4	3,6	

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-9 2005	1-9 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	147	196	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	14 564	28 557	
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	97,5	97,4	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,7	2,9	

Taloudellinen kehitys, kauppakeskukset

	1-9 2005	1-9 2004	
Liikevaihto, Me	40,7	35,9	
Liikevoitto, Me	42,1	24,6	
Bruttovuokratuotot, Me	39,6	34,8	
Nettovuokratuotot, Me	28,8	25,6	
Nettotuotto-%	8,3	7,7	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,6	7,8	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	598,0	459,0	
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	14,3	0,0	
Bruttoinvestoinnit, Me	125,7	14,0	

Nettotuotto-%:n 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.

Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmään hankittiin 31.5.2005 allekirjoitetulla sopimuksella Lappeenrannassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Karjalan Kauppakeskuksen koko osakekanta. Kauppahinta oli 7,9 miljoonaa euroa. Kaupan myötä Cityconista tuli Kauppakeskus IsoKristiinan liiketilojen pääomistaja. Omistusosuuden nosto parantaa Cityconin mahdollisuuksia kehittää kiinteistöä tulevaisuudessa. Yhtiö päätti kesäkuussa rakentaa uuden kauppakeskuksen Tampereen Hervantaan. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan 25,3 miljoonaa euroa ja nettotuoton kauppakeskuksen valmistuttua yli 8 prosenttia. Laajennuksen arvioidaan valmistuvan keuhällä 2007.

Heinäkuussa Citycon hankki 75 prosenttia ruotsalaisesta kauppakeskus Åkersbergasta. Kyseessä oli Cityconin ensimmäinen ulkomainen kiinteistösijoitus. Investoinnin kokonaisarvo käynnistyneet laajennushankkeet mukaan lukien tulee olemaan noin 900-950 miljoonaa Ruotsin kruunua (95-100 milj. euroa). Citycon on sitoutunut hankkimaan kauppakeskuksen kokonaan omistukseensa laajennushankkeiden valmistuttua. Kauppakeskus Åkersberga on mukana katsauskauden luvuissa 1.7.2005 alkaen.

Citycon hankki heinäkuussa omistukseensa Tallinnassa sijaitsevan Rocca al Mare -kauppakeskuksen sekä sen merkittävän laajennuksen mahdollistavan tontin. Sijoitus oli Cityconin ensimmäinen Baltiaan suuntautunut kiinteistöinvestointi. Kohde on kokonaan vuokrattu ja sen ankkurivuokralaiset ovat suomalaiset vähittäiskauppaketjut Prisma ja Hobby Hall. Kauppakeskus Rocca al Mare on mukana katsauskauden luvuissa 21.7.2005 alkaen.

Syyskuun 13. päivänä Citycon lisäsi omistustaan Lahden Trio-kauppakeskuksessa ostamalla 33,1 prosentin osuuden Kiinteistö Oy Lahden Trion osakkeista 18,7 miljoonalla eurolla. Kaupan jälkeen Cityconin omistusosuus Kauppakeskus Triossa on 88,7 prosenttia.

Syyskuussa solmitulla sopimuksella Citycon ostaa Åkermyntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskukset suur-Tukholman alueelta Ruotsista. Kiinteistöjen kauppahinta on 256,3 miljoonaa Ruotsin kruunua (27,6 milj. euroa). Kaupan arvioidaan toteutuvan 1.11.2005.

Katsauskauden aikana päätetyt investoinnit tukevat sekä Cityconin kasvustrategiaa Suomessa että liiketoiminnan kehittämisyrittämiä Ruotsissa ja Virossa.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenvedo

	1-9 2005	1-9 2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	40	64	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	18 097	20 535	
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	95,8	96,7	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,6	4,4	

Taloudellinen kehitys, marketit ja myymälät

	1-9 2005	1-9 2004	
Liikevaihto, Me	25,8	27,4	
Liikevoitto, Me	21,2	20,8	
Bruttovuokratuotot, Me	25,9	27,4	
Nettovuokratuotot, Me	19,0	20,8	
Nettotuotto-%	9,2	10,2	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,3	10,4	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	296,2	281,0	
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	1,8	0,0	
Bruttoinvestoinnit, Me	3,3	0,8	

Nettotuotto-%:n laskennassa käytetään Kiinteistöalan 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.

Yhtiö myi katsauskaudella kolme Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluvaa sijoituskiinteistöä 3,8 miljoonalla eurolla. Myyntivoittoa kertyi yhteensä 0,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys ja Investoinnit

Kiinteistökehitys ja Investoinnit -ryhmien tehtävänä on kehittää ja laajentaa Cityconin nykyisiä ja uusia kauppapaikkoja sekä etsiä yhtiön laajentumisstrategiaa tukevia uusia investointikohteita. Ryhmien tunnuslukuja ei raportoida erikseen, koska niillä ei ole kiinteistökehitystä eikä vuokratuottoja.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 52 (43) henkilöä.

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 66,5 miljoonaa euroa (63,3 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 98,5 prosenttia (98,3 %). Liikevoitto kasvoi 58,8 miljoonaan euroon (42,7 milj. euroa).

Voitto ennen veroja oli 33,3 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 24,2 miljoonaa euroa (20,9 milj. euroa). Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten vaikutus tulokseen oli katsauskaudella 16,1 miljoonaa euroa. Katsauskaudella on kirjattu 5,7 miljoonaa euroa pääomalainan I/1999 ennenaikaisesta takaisinmaksusta aiheutuneita kertaluonteisia kustannuksia. Kun otetaan huomioon edellä mainittujen erien verovaikutukset ja se, että vertailukauden tuloveroja pienentää 2,6 miljoonan euron verosaatavan tuloutus sekä laskennallisten verovelkojen 1,2 miljoonan euron pieneneminen yhteisöverokannan muutoksen johdosta, on katsauskauden tulos verojen jälkeen vertailukauden tasolla.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 910,4 miljoonaa euroa (771,4 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 8,8 miljoonaa euroa (27,3 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Katsauskauden päättyessä konsernitaseen vieras pääoma oli yhteensä 639,2 miljoonaa euroa (545,7 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma kasvoi katsauskaudella 96,8 miljoonaa euroa ja oli 587,2 miljoonaa euroa (509,2 milj. euroa). Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 59,4 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa). Korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 4,8 prosenttia (5,1 %), kun pääomalainan ennenaikaisen takaisinmaksun kertaluonteisia kustannuksia ei oteta huomioon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,9 vuotta (3,9 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,7 vuotta (3,8 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 29,8 prosenttia (29,3 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoidokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2. Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 213,3 prosenttia (213,5 %). Kauden lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 87,4 prosenttia (86,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,9 prosenttia (77,6 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaissuojausaste oli 52,3 prosenttia.

Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 337,9 miljoonaa euroa (340,8 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 30.9.2005 oli -21,5 miljoonaa euroa (-16,7 milj. euroa). Nettorahoituskulut olivat 25,5 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa) sisältäen 5,7 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja.

Citycon Oyj maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennenaikaisesti 30.6.2005 ja 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 eräännyy 17.6.2010.

Pääomalainan I/1999 ennenaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomalainan 1/2005 liikkeeseenlaskun seurauksena yhtiö säästää noin 1,5 miljoonaa euroa rahoituskustannuksissa seuraavan neljän vuoden aikana 5,7 miljoonan kertakustannuksen jälkeen.

Osakeanti

Citycon toteutti heinäkuussa 2005 suunnatun osakeannin valikoiduille kansainvälisille ja suomalaisille institutionaalisille sijoittajille. Suunnatun osakeannin tarkoituksena oli osaksi rahoittaa Tallinnassa sijaitsevan Rocca al Mare -kauppakeskuksen hankinta. Hallituksen päätös osakeannin järjestämisestä perustui varsinaisen yhtiökokouksen 5.4.2005 myöntämään valtuutukseen.

Merkittäväksi tarjottiin 12 000 000 uutta osaketta 3,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet vastasivat noin 10,6 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 9,6 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelyssä (nk. bookbuilding) 25.7.2005–26.7.2005. Osakeanti ylimerkittiin 1,7-kertaisesti. Uusista osakkeista allokoitiin 99 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja yksi prosentti suomalaisille sijoittajille. Osakepääoman korotus 16 200 000 euroa merkittiin kaupparekisteriin 2.8.2005.

Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälistalla 3.8.2005. Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin heinä- ja elokuussa 2005 julkaisemista pörssitiedotteista.

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 on korotettu optio-oikeuksilla ja suunnatulla annilla yhteensä 17 059 045,50 eurolla ja alennettu 5 229 900 eurolla mitätöimällä omia osakkeita. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi alla olevasta taulukosta.

Osakepääoman muutokset 1.1.-30.9.2005

Pvm	Peruste	Muutos, eur	Osakepääoma, eur	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
21.7.2005	Korotus (optio-oikeudet)	626 845,50	152 226 928,80	112 760 688
2.8.2005	Korotus (suunnattu anti)	16 200 000	168 426 928,80	124 760 688
20.9.2005	Korotus (optio-oikeudet)	58 050	168 484 978,80	124 803 688
30.9.2005			168 484 978,80	124 803 688

Syyskuun lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 168 484 978,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä 124 803 688 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa ja kullakin osakkeella on yksi ääni.

Vaihto ja kurssi

Tammi-syyskuun aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 32,0 (103,5) miljoonaa osaketta ja 90,9 (195,8) miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 3,50 (2,19) euroa ja alin 2,36 (1,52) euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 2,84 (1,89) euroa ja päätöskurssi 3,49 (2,15) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 435,6 (240,6) miljoonaa euroa.

Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 350 (1 188) rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 114,2 (91,5) miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 91,5 (79,0) 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 30.9.2005 yhteensä 91 227 osaketta, mikä vastaa 0,07 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. Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön osavuosisikatsauksesta 1.1.-31.3.2005 sekä yhtiön Internet-sivuilta 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. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään heinäkuussa suunnatusta osakeannista. Valtuutuksen perusteella on vielä mahdollista tarjota enintään 11 226 670 uutta osaketta ja korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 15 156 004,50 eurolla.

Optio-oikeudet

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

Cityconin optio-ohjelman 1999 perusteella on tammi-syyskuussa merkitty yhteensä 544 330 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta 1,40 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Yhtiön osakepääoma on näiden merkintöjen seurauksena noussut 734 845,50 eurolla.

Yhtiön hallitus päätti 13.9.2005 jakaa konsernin koko henkilökunnalle yhtiön optio-ohjelmaan 2004 liittyviä B-optio-oikeuksia yhteensä 1 160 000 kpl. Optiot jakoi Citycon Oyj:n tytäryhtiö Veniamo-Invest Oy. Vuoden 2004 A-optioita yhtiön henkilökunnalla on yhteensä 1 040 000 kpl. Veniamo-Invest Oy:n hallussa on vielä 1 700 000 optio-oikeutta 2004 A/B/C, jotka se voi Cityconin hallituksen päätöksellä jakaa Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.

Cityconin toimitusjohtajalla on 1 000 000 optio-oikeutta 1999 A/B/C ja 290 000 optio-oikeutta 2004 A/B sekä muilla johtoryhmän jäsenillä yhteensä 350 670 optio-oikeutta 1999 A/B/C ja 350 000 optio-oikeutta 2004 A/B.

Osakemerkinnän aika optio-oikeuksilla 2004A on 1.9.2006-31.3.2009, optio-oikeuksilla 2004B 1.9.2007-31.3.2010 ja optio-oikeuksilla 2004C 1.9.2008-31.3.2011.

Tarkemmat tiedot yhtiön optio-ohjelmista löytyvät vuosikertomuksesta 2004 ja yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon Oyj:n uudeksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 5.10.2005 KTM Eero Sihvonen. Sihvonen aloittaa tehtävässään viimeistään 5.12.2005.

Katsauskauden jälkeen yhtiön optio-ohjelman 1999 A/B/C-optio-oikeuksilla merkittiin 189 000 osaketta 1,40 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uusia osakkeita vastaava osakepääoman korotus, 255 150,00 euroa, merkitään kaupparekisteriin arviolta 19.10.2005.

Osakepääoman korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 168 740 128,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä 124 992 688 kpl. Uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa arviolta 20.10.2005.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 A/B/C liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 4 411 170 uutta osaketta ja yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 5 955 079,50 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, Skandinaviassa ja Baltiassa.

Cityconin vuoden 2005 liikevaihdon ja tuloksen arvioidaan kasvavan mm. toteutuneiden kiinteistökauppojen seurauksena.

Konsernituloslaskelma

Me	7-9 2005	7-9 2004	1-9 2005	%	1-9 2004	%	1-12 2004
Liikevaihto	23,9	21,1	66,5	100,0	63,3	100,0	84,7
Muut tuotot	0,0	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,7
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,3	0,5	0,0	0,0	1,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8,3	0,0	16,1	24,2	0,0	0,0	-5,0
Kulut							
Poistot ja arvonalentumiset	0,1	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2
Muut liiketoiminnan kulut	8,9	5,9	24,0	36,1	20,6	32,5	27,8
Liikevoitto	23,3	15,2	58,8	88,5	42,7	67,5	52,6
Rahoituskulut (netto)	7,2	6,6	25,5	38,4	19,5	30,8	26,1
Voitto ennen veroja	16,1	8,6	33,3	50,2	23,2	36,7	26,5
Tuloverot	-4,3	-2,4	-9,2	-13,8	-2,3	-3,7	-3,8
Katsauskauden voitto	11,8	6,2	24,2	36,4	20,9	33,0	22,7
Katsauskauden voiton jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,7	6,2	24,1		20,9		22,7
Vähemmistöllle	0,1	0,0	0,1		0,0		0,0
Yhteensä	11,8	6,2	24,2		20,9		22,7
Tulos/osake, euroa	0,10	0,06	0,21		0,20		0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,09	0,06	0,20		0,20		0,22

Konsernitase

Me	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,3	0,5
Aineelliset hyödykkeet	0,5	1,1	1,7
Sijoituskiinteistöt	894,2	740,0	738,7
Sijoitukset	0,1	0,2	0,0
Laskennalliset verosaamiset	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	895,4	741,6	740,8
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	6,3	2,4	4,2
Rahavarat	8,8	27,3	7,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	15,1	29,8	12,2
Varat yhteensä	910,4	771,4	753,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	168,5	156,3	156,8

Ylikurssirahasto	59,7	34,9	35,0
Omat osakkeet	0,0	-4,7	-4,7
Arvonmuutosrahasto	-15,9	-10,9	-13,3
Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Kertyneet voittovarot	25,4	22,7	22,9
Tilikauden voitto	24,2	20,9	22,7
Oma pääoma yhteensä	268,3	225,7	226,0
Vähemmistöosuus	2,9	0,0	0,0
Velat			
Pitkäaikaiset velat	570,7	509,2	493,5
Laskennalliset verovelat	9,1	4,3	3,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	579,9	513,4	496,6
Lyhytaikaiset velat	59,4	32,2	30,5
Velat yhteensä	639,2	545,7	527,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	910,4	771,4	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			-3,2			-3,2
Katsauskauden tulos					20,9	20,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-3,2		20,9	17,7
Osingonjako					-14,3	-14,3
Osakeanti	13,5	6,7				20,2
Muut erät					-0,2	-0,2
Oma pääoma 30.9.2004	156,3	41,5	-10,9	-4,7	43,5	225,7
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			-2,6			-2,6
Katsauskauden tulos					24,1	24,1
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-2,6		24,1	21,5
Osingonjako					-15,7	-15,7
Osakeanti	16,2	19,5				35,7
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,7	0,0			0,1	0,8
Oma pääoma 30.9.2005	168,5	66,3	-15,9	0,0	49,4	268,3

Rahavirtalaskelma

Me	1-9 2005	1-9 2004	1-12 2004
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	33,3	23,2	26,5
Oikaisut:			
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-16,1	0,0	5,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,2	0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	25,3	19,5	26,1
Muut oikaisut	1,5	0,4	0,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	43,9	43,3	57,7
Käyttöpääoman muutos	2,4	0,3	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	46,3	43,6	57,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-21,6	-16,3	-28,0
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,3	0,5	0,8
Maksetut välittömät verot	-3,1	-3,5	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	21,8	24,3	26,1
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7,3	-8,5	-10,8
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-82,7	-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)	-86,2	-15,3	-18,7
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen osakeanti	38,4	20,3	20,8
Vähemmistön rahastosuoritukset	0,0	0,0	0,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	99,6	8,1	18,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-78,5	-8,0	-18,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	199,7	4,9	414,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-178,3	-7,3	-435,7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15,7	-14,3	-14,3
Rahoituksen rahavirta (C)	65,2	3,7	-14,1
Rahavirtojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	0,8	12,7	-6,7
Rahavarat katsauskauden alussa	7,9	14,7	14,7
Rahavarat katsauskauden lopussa	8,8	27,3	7,9

Segmenttikohtaiset tiedot

Me	7-9 2005	7-9 2004	1-9 2005	1-9 2004	1-12 2004
Liikevaihto					
Kauppakeskukset	15,4	12,0	40,7	35,9	48,4
Marketit ja myymälät	8,6	9,1	25,8	27,4	36,3
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	23,9	21,1	66,5	63,3	84,7
Liikevoitto					
Kauppakeskukset	20,1	9,4	42,1	24,6	18,8
Marketit ja myymälät	5,0	8,3	21,2	20,8	37,5
Muut	-1,9	-2,5	-4,5	-2,7	-3,7
Yhteensä	23,3	15,2	58,8	42,7	52,6

Tunnuslukuja

	1-9 2005	1-9 2004	1-12 2004
Tulos/osake, euroa	0,21	0,20	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,20	0,20	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,15	2,02	2,01
Oman pääoman tuotto (ROE), %	13,5	13,8	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	10,1	7,9	7,3
Omavaraisuusaste, %	29,8	29,3	29,6

Konsernin vastuusitoumukset

Me	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2,0	362,2	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	30.9.2005 Käyvät arvot	Nimellis- arvot	30.9.2004 Käyvät arvot	Nimellis- arvot	31.12.2004 Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
2007 erääntyvät	78,2	-1,0	78,2	-0,3	78,2	-0,5
2008 erääntyvät	50,0	-2,6	50,0	-2,1	50,0	-2,2
2009 erääntyvät	126,7	-9,4	129,6	-7,4	128,2	-7,9
2010 erääntyvät	83,0	-8,5	83,0	-6,8	83,0	-7,9
Yhteensä	337,9	-21,5	340,8	-16,7	339,4	-18,5
Korko-optiosopimukset						
Ostetut korkokattosopimukset						
2004 erääntyvät	0,0	0,0	53,8	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0	53,8	0,0	0,0	0,0

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

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät katsauskauden kertyneet korot 1,7 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen

Me	7-9/2004	1-9/2004	1-12/2004
FAS tulos	4,5	12,8	17,4
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	2,4	5,4	2,4
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-0,6	2,7	3,1
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	0,0	0,0	-0,2
Yhteensä	1,8	8,0	5,3
IFRS tulos	6,2	20,9	22,7

Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

Me	1.1.2004	30.9.2004	31.12.2004
FAS Oma pääoma	278,0	296,9	302,0
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	16,2	21,6	18,6
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-10,9	-14,7	-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	-4,3	-3,0
Muut muutokset	0,0	-0,6	-0,2
Yhteensä	-75,6	-71,1	-76,0
IFRS Oma pääoma	202,4	225,7	226,0

Liiketoimintojen yhdistäminen

1.7.2005 Citycon hankki 75 % ruotsalaisesta kauppakeskus Åkersbergasta ja 21.7.2005 100 % virolaisesta kauppakeskus Rocca al Maresta. Cityconin hankintoja vastaavat osuudet kauppakeskusten varoista ja veloista on arvostettu käypiin arvoihin. Åkersbergan ja Rocca al Maren vaikutus konsernin tulokseen hankinta-ajankohdan jälkeen on 0,7 miljoonaa euroa.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätösliitteessä 31.12.2004 esiteltyjä IFRS tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu tässä osavuosisikatsauksessa.

Taloudellinen informaatio vuonna 2005

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

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi

Lisätiedot:

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

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-30.9.2005 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-30.9.2005. 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 18. lokakuuta 2005

Tuija Korpelainen
KHT

Mikael Holmström
KHT