

CITYCONIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2004

- Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja kasvoi 17,8 milj. euroon (15,4 milj. euroa)
- Liikevaihto kasvoi 66,1 milj. euroon (57,9 milj. euroa)
- Tulos/osake oli 0,13 euroa (0,11 euroa)
- Suunnattu osakeanti institutionaalisille sijoittajille ylimerkittiin
- Citycon tutkii laajentumismahdollisuuksia Skandinaviaan ja Baltian maihin
- Liiketilöjen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät katsauskaudella edelleen vahvoina

Avainluvut

	1–9 2004	1–9 2003	1–12 2003
Liikevaihto, Me	66,1	57,9	78,1
Liikevoitto, Me	37,5	33,2	43,3
% liikevaihdosta	56,8	57,3	55,5
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	17,8	15,4	19,1
Katsauskauden voitto, Me	12,8	11,3	14,3
Tulos/osake, euroa	0,13	0,11	0,14
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,12	0,11	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,00	1,98	2,01
P/E-luku (hintavoitto-suhde)	13	9	11
Oman pääoman tuotto, %	8,5	7,6	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,7	5,2	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	6,1	5,8
Omavaraisuusaste, %	46,2	48,3	44,9
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	38,1	39,1	36,7
Nettovelkaantumisaste, %	148,2	142,5	163,2
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,5	8,5	8,5
Vuokrausaste, %	97,1	97,6	97,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	43	35	34

Toimintaympäristön kehitys

Euroalueen korkotaso säilyi edelleen alhaisella tasolla. Talouden kehitys euroalueella ja etenkin Suomessa jatkui myönteisenä.

Vähittäiskaupan myynti oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2004 tammi-elokuussa 4,7 prosenttia suurempi kuin tammi-elokuussa 2003. Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilöiden vuokrauskysyntä jatkui hyvänä ja vajaakäyttöasteet pysyivät edelleen alhaisina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Suomen kiinteistömarkkinat kiinnostivat edelleen kansainvälisiä sijoittajia ja markkinoiden kansainvälistyminen jatkui.

Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

Cityconin omistamien kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli katsauskauden lopussa 731,0 miljoonaa euroa (643,3 milj. euroa). Citycon omisti 16 kauppakeskusta, jotka muodostivat 58,9 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden tasearvosta sekä 130 market- ja myymäläkiinteistöä, jotka olivat 41,1 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden arvosta. Kiinteistöistä 46,7 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,6 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,6 prosenttia muualla Suomessa tasearvolla mitattuna.

Cityconin hallitus päätti 26.5.2004 aloittaa prosessin, jonka tarkoituksena on arvioida liiketoiminnan laajentumismahdollisuuksia Skandinaviaan ja Baltian maihin. Samalla yhtiö jatkaa ydinliiketoimintansa kasvustrategian toteuttamista Suomessa, jossa Citycon edelleen tulee strategiansa mukaisesti keskittymään vähittäiskaupan liiketiloihin, lähinnä pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa kaupungeissa.

Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

Cityconin asiakkaita ovat kotimaiset ja kansainväliset erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, supermarketit ja tavaratalot sekä itsenäiset, ketjuihin kuulumattomat yrittäjät. Asiakasrakenteessa ei tapahtunut katsauskaudella merkittäviä muutoksia.

Yhtiö teki katsauskauden aikana yhteensä 260 vuokrasopimusta, joista 79 tuli kauppakeskus Seinäjoen Torikeskuksen oston ja 8 kauppakeskus IsoKarhun laajennuksen myötä. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 417 vuokrasopimusta noin 850 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,6 vuotta.

Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,1 prosenttia (97,6 %).

Sopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1–9 2004	1–9 2003	1–12 2003
Kauppakeskukset			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	196	104	151
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	28 557	12 131	16 399
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	97,4	98,3	97,6
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,9	2,9	3,0
Market- ja myymäläkiinteistöt			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	64	34	51
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	20 535	8 058	9 806
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	96,7	96,9	96,8
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,4	4,4	4,4

Vuokratuotot

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 46,4 miljoonaa euroa (40,9 milj. euroa). Yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste säilyi hyvänä ja oli 8,5 prosenttia (8,5 %).

CITYCON

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 55,1 prosenttia (49,6 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 44,9 prosenttia (50,4 %). Nettotuotoista noin 46,7 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 35,1 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18,2 prosenttia muun Suomen kohteista.

Vuokratuottojen kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1-9 2004	1-9 2003	1-12 2003
Kauppakeskukset			
Bruttovuokratuotot, Me	34,8	26,8	36,5
Nettovuokratuotot, Me	25,6	20,3	27,5
Nettotuottoaste, %	8,0*	8,0	8,1*
Market- ja myymäläkiinteistöt			
Bruttovuokratuotot, Me	27,4	27,4	36,5
Nettovuokratuotot, Me	20,8	20,6	27,2
Nettotuottoaste, %	9,2	9,0	8,9

*Sisältää keskeneräiset hankkeet

Investoinnit ja kehityshankkeet

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 15,0 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa). Bruttoinvestoinnit sisälsivät uuden kauppakeskuksen, Seinäjoen Torikeskuksen, oston 7,1 miljoonalla eurolla ja kiinteistöjen kehityshankkeita 7,9 miljoonalla eurolla.

Kauppakeskukset-ryhmän kiinteistökanta kasvoi 1.3.2004 Seinäjoen Torikeskuksella, joka on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista.

Kauppakeskus IsoKarhun laajennus valmistui Porissa 3. vuosineljänneksellä. Laajennus vaikuttaa Citycon tulokseen positiivisesti jo seuraavalla vuosineljänneksellä. Jyväskylässä sijaitsevan Jyväskeskuksen muutostyöt valmistuivat toukokuussa, mikä kasvatti vuokratuottoja välittömästi. IsoKarhun ja Jyväskeskuksen investointien suuruus on yhteensä noin 12 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi Espoossa Lippulaivan ja Espoontorin, Vantaalla Myyrmannin ja Tampereella Koskikeskuksen laajennusten suunnittelua sekä aloitti Lahdessa Trion ja Jyväskylässä Forumin kehitysmahdollisuuksien tutkimisen.

Marketit ja myymälät -ryhmä investoi katsauskaudella 0,6 miljoonaa euroa. Ryhmä tutki Espoon Länsikeskuksen sekä Tampereen Hervannassa että Kuopion keskustassa sijaitsevien liikekeskusten kehittämismahdollisuuksia.

Kiinteistökehitys-ryhmä jatkoi Cityconin kauppapaikkojen kehityshankkeiden suunnittelua yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Lisäksi ryhmä jatkoi uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen markkina-alueella.

Myynnit

Citycon myi katsauskaudella strategiansa mukaisesti kolme marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöä. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu tasearvo oli 0,6 miljoonaa euroa ja myyntivoitto 0,1 miljoonaa euroa.

Liikevaihto ja tulos

Cityconin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 66,1 miljoonaan euroon (57,9 milj. euroa). Liikevoitto kasvoi 37,5 miljoonaan euroon (33,2 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin Cityconin vuoden 2003 lopulla ja vuoden 2004 ensimmäisellä vuosineljänneksellä tekemistä kauppakeskushankinnoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,1 prosenttia (93,6 %).

Tase ja rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä. Taseen loppusumma oli 857,3 miljoonaa euroa (752,2 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 27,9 miljoonaa euroa (23,5 milj. euroa).

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli vierasta pääomaa yhteensä 459,2 miljoonaa euroa (386,6 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma laski katsauskaudella 2,3 miljoonaa euroa 509,7 miljoonaan euroon (440,3 milj. euroa), kun pääomalaina 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli laskettu mukaan.

Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli katsauskaudella 5,1 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli noin 3,9 vuotta (4,8 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,8 vuotta (4,1 vuotta).

Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 86,5 prosenttia vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 77,6 prosenttia oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 12,3 prosenttia suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 340,8 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 53,8 miljoonaa euroa. Velanhoitokate eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2 (2,1).

Konsernin omavaraisuusaste oli 46,2 prosenttia (48,3 %). Jos pääomalainaa ei lasketa omaan pääomaan, omavaraisuusaste oli 38,1 prosenttia (39,1 %).

Nettorahoituskulut nousivat 1,8 miljoonaa euroa ja olivat 19,7 miljoonaa euroa (17,8 milj. euroa).

Citycon ja IFRS

Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään. Yhtiö päätti keskeisimmistä valinnaisista IFRS:n mukaisista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista vuoden 2004 alussa ja selvitti IFRS:n käyttöönoton vaikutusta tilinpäätösperiaatteisiinsa 12.2.2004 julkaisemassaan tilinpäätöstiedotteessaan. Lisäksi Citycon julkaisi 31.8.2004 alustavat IFRS-vertailutiedot avaavasta taseesta 1.1.2004 sekä vuoden 1. ja 2. vuosineljännekseltä. Jatkossa Citycon julkaisee alustavat vertailutiedot osavuositarkastusten ja tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivänä erillisenä tiedotteena. Lopulliset täsmäytyslaskelmat Citycon esittää vuoden 2005 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksessaan.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 43 (35) henkilöä, joista 32 (28) oli emoyhtiön palveluksessa.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

CITYCON

Suunnattu osakeanti

Citycon toteutti katsauskaudella suunnatun osakeannin kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille. Suunnatun osakeannin tarkoituksena oli Cityconin omistusrakenteen laajentaminen yhtiön tulevan kasvun tukemiseksi ja osakkeen vaihdon lisäämiseksi. Hallituksen päätös osakeannin järjestämisestä perustui varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämään valtuutukseen osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä.

Merkittäväksi tarjottiin 10 000 000 uutta osaketta hintaan 2,03 euroa/osake. Osakkeista myytiin 91 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja 9 prosenttia kotimaisille sijoittajille. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,4 prosenttia Cityconin osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 8,6 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelynä (nk. bookbuilding) 13.9.2004–14.9.2004. Osakeanti ylimerkittiin 2,4-kertaisesti.

Osakeanti vaikutti Cityconin omaan pääomaan sekä osakkeiden ja omistajien lukumäärään seuraavasti:

	Ilman osakeantia	Muutos	Osakeannin jälkeen
Osakepääoma, Me	142,8	13,5	156,3
Oma pääoma, Me	276,6	20,3	296,9
Osakkeiden lukumäärä, milj. kpl	105,8	10,0	115,8

Osakepääoman korotus 13 500 000 euroa merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2004. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päällyställä 27.9.2004.

Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syyskuussa 2004 julkaisemista pörssitiedotteista.

Osakepääoma, osakkeiden lukumäärä ja nimellisarvo katsauskauden lopussa

Citycon Oyj:n osakepääoma 30.9.2004 oli 156 300 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 115 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Vaihto ja kurssi

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 103,5 miljoonaa osaketta ja 195,8 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 2,19 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 1,89 euroa ja päätöskurssi 2,15 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 240,6 miljoonaa euroa (134,5 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 188 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 115 770 184 osaketta eli niiden hallussa oli 99,99 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 91 496 706 osaketta eli niiden hallussa oli 79,03 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Cityconin omat osakkeet sekä hallituksen ja johdon omistamat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa olevien omien osakkeiden määrä säilyi katsauskauden ajan entisellään eli 3 874 000 osakkeena, joka vastaa 3,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Osakkeiden

CITYCON

hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 30.9.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Päätöksensä suunnatun annin toteuttamisesta 15.9.2004 Cityconin hallitus päätti myös ehdottaa keväällä 2005 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön hallussa olevien 3 874 000 oman osakkeen mitätöimistä sen sijaan, että osakkeet myytäisiin 11.8.2004 tehdyn hallituksen päätöksen mukaisesti julkisessa kaupankäynnissä Helsingin Pörssissä.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 30.9.2004 yhteensä 66 453 osaketta, mikä oli 0,05 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja 1 650 000 kpl optio-oikeuksia sekä muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta ja 971 670 kpl optio-oikeuksia 30.9.2004.

Citycon kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseissä

Citycon kuuluu kansainvälisiin kiinteistö-sijoitusyhtiöiden indekseihin. EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja GPR 250 Property Securities Index toimivat kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseinä.

Valtuutukset ja optio-oikeudet

Cityconin hallitus käytti katsauskaudella yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämän valtuutuksen osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja päätti 15.9.2004 toteuttaa suunnatun osakeannin. Hallitus päätti 11.8.2004 käyttää varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämän omien osakkeiden luovutusvaltuutuksen. Omien osakkeiden luovutusta ei kuitenkaan toteutettu, vaan hallitus päätti 15.9.2004 ehdottaa seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle kyseisten osakkeiden mitätöintiä.

Citycon Oyj on hakenut vuoden 1999 A/B/C optio -oikeuksien listaamista Helsingin Pörssin päälistalle katsauskauden aikana. A/B optio -oikeudet listattiin 23.4.2004 alkaen ja C-optio-oikeudet 1.9.2004 alkaen Helsingin Pörssin päälistalla.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti optio-oikeuksien antamisesta Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle ja Citycon Oyj:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle osana konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Cityconin hallitus päätti 26.5.2004 optio-oikeuksien jakamisesta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

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

Hallituksen jäsenmäärän muuttuminen

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 10.8.2004 päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti kasvattaa hallituksen jäsenmäärää yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan. Yhtiökokous täydensi hallituksen kansainvälisen kiinteistöliiketoiminnan osaamista valitsemalla nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti uudeksi jäseneksi amerikkalaisen Dori

CITYCON

Segalin. Segal on First Capital Realty Inc:n ja Gazit-Globe (1982) Ltd:n toimitusjohtaja. Jäsenyys on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiön osakkeita merkittiin 13.10.2004 vuoden 1999 optio-oikeuksien perusteella 35 000 kappaletta. Osakepääoman korotus merkitään kaupparekisteriin arviolta 27.10.2004 ja uudet osakkeet listataan Helsingin Pörssissä yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa arviolta 28.10.2004.

Hallitus on kokouksessaan 21.10.2004 päättänyt perustaa uuden investointivaliokunnan nykyisten tarkastus-, nimitys- ja palkitsemisvaliokuntien lisäksi. Investointivaliokunnan tehtäviin tulee kuulumaan mm. hallituksessa päätettävien investointien suunnittelu ja etukäteisarviointi sekä hyväksymisprosessien valvonta. Uusi valiokunta on kolmijäseninen ja sen jäseniksi valittiin Stig-Erik Bergström, Tuomo Lähdesmäki ja Dori Segal.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän edelleen hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Yhtiö pysyy arviossaan, jonka mukaan kuluvan vuoden liikevaihto ja tulos kasvavat myönteisten markkinanäkymien sekä Cityconin 2003 lopussa ja 2004 alussa tekemien kauppakeskushankintojen ansiosta.

Helsingissä 21.10.2004

Citycon Oyj

Hallitus

CITYCON

Konsernituloslaskelma

Me	1-9 2004	1-9 2003	1-12 2003
Liikevaihto	66,1	57,9	78,1
Muut tuotot	0,3	0,2	-0,5
Kulut			
Materiaalit ja palvelut	16,7	13,4	18,7
Henkilöstökulut	2,1	1,9	2,6
Poistot ja arvonalentumiset	5,7	4,9	6,5
Vuokrat ja vastikkeet	2,5	3,1	4,1
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	0,3	0,3	0,4
Muut liiketoiminnan kulut	1,6	1,3	1,9
Kulut yhteensä	28,8	24,8	34,3
Liikevoitto	37,5	33,2	43,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-19,7	-17,9	-24,2
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	17,8	15,4	19,1
Välittömät verot	-5,0	-4,1	-4,9
Tilikauden voitto	12,8	11,3	14,3

Konsernitase

Me	30.9.2004	30.9.2003	31.12.2003
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	4,7	4,1	4,5
Aineelliset hyödykkeet	740,5	620,7	729,1
Sijoitukset			
Osuudet osakkuusyrityksissä	55,3	74,8	55,5
Omat osakkeet	4,7	4,7	4,7
Muut sijoitukset	21,4	21,5	23,1
Sijoitukset yhteensä	81,4	101,0	83,3
Pysyvät vastaavat yhteensä	826,6	725,8	816,9
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	2,9	2,9	3,4
Rahat ja pankkisaamiset	27,9	23,5	15,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	30,8	26,4	18,5
Vastaavaa yhteensä	857,3	752,2	835,3

CITYCON

Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	156,3	142,8	142,8
Ylikurssirahasto	35,1	28,3	28,3
Omien osakkeiden rahasto	4,7	4,7	4,7
Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto	13,0	13,0	13,0
Tilikauden voitto	12,8	11,3	14,3
Pääomalaina	68,5	68,5	68,5
Oma pääoma yhteensä	296,9	275,0	278,0
Vähemmistöosuus	101,3	90,6	99,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	426,5	366,1	428,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	32,8	20,5	29,2
Vieras pääoma yhteensä	459,2	386,6	457,5
Vastattavaa yhteensä	857,3	752,2	835,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	15,0	2,0	84,2
% liikevaihdosta	22,7	3,5	107,9
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	5,7	4,9	6,5
Henkilöstö keskimäärin	40	33	33

Rahavirtalaskelma

Me	1-9 2004	1-9 2003	1-12 2003
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	17,8	15,4	19,1
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	5,7	4,9	6,5
Rahoitustuotot ja -kulut	19,7	17,9	24,2
Muut oikaisut	0,2	0,1	0,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	43,4	38,2	50,8
Käyttöpääoman muutos	0,3	0,5	0,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	43,8	38,7	50,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-16,3	-15,8	-24,1
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,5	0,3	0,5
Maksetut välittömät verot	-3,5	-3,2	-4,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	24,5	20,0	22,4

CITYCON

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8,5	-1,9	-4,9
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-7,6	0,0	-77,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,7	1,4	1,4
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	-0,2	-0,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	1,6	1,6
Muut erät	0,0	0,1	0,1
Investointien rahavirta (B)	-15,3	1,0	-79,7

Rahoituksen rahavirta

Maksullinen osakeanti	20,3	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	8,1	0,0	2,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-8,0	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4,9	0,0	67,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7,3	-0,2	-0,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-14,3	-9,2	-9,2
Rahoituksen rahavirta (C)	3,7	-9,3	60,6

Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-) 12,9 11,7 3,3

Rahavarat tilikauden alussa 15,1 11,7 11,7
 Rahavarat tilikauden lopussa 27,9 23,5 15,1

Tunnuslukuja

	1-9 2004	1-9 2003	1-12 2003
Tulos/osake, euroa	0,13	0,11	0,14
Oma pääoma /osake, euroa	2,00	1,98	2,01
Oman pääoman tuotto, %	8,5	7,6	7,1
Oman pääoman tuotto kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,7	5,2	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	6,1	5,8
Omavaraisuusaste, %	46,2	48,3	44,9
Omavaraisuusaste kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	38,1	39,1	36,7

Omat osakkeet

25.11.1999–30.9.2004	1-9 2004	1-9 2003	1-12 2003
Lukumäärä, milj. kpl	3,9	3,9	3,9
Yhteenlaskettu nimellisarvo, Me	5,2	5,2	5,2
Osuus osakepääomasta, %	3,3	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,3	3,7	3,7
Suoritettu vastike, Me	4,7	4,7	4,7

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 30.9.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

CITYCON

Konsernin vastuusitoumukset

Me	30.9.2004	30.9.2003	31.12.2003
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	362,2	337,2	338,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	76,9	0,0	78,4
Muut pantatut osakkeet	76,8	96,2	76,7
Muut annetut vakuudet	0,6	3,2	3,2

Konsernin johdannaissopimukset

Me	30.9.2004		30.9.2003		31.12.2003	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
2004 erääntyvät	0,0	0,0	50,0	-1,7	0,0	0,0
2007 erääntyvät	78,2	-0,3	78,2	0,0	78,2	1,1
2008 erääntyvät	50,0	-2,1	0,0	0,0	50,0	-1,3
2009 erääntyvät	129,6	-7,4	66,0	-7,0	91,0	-5,4
2010 erääntyvät	83,0	-6,8	83,0	-7,4	83,0	-5,8
Yhteensä	340,8	-16,7	277,2	-16,1	302,2	-11,4
Korko-optiosopimukset						
Ostetut korkokattosopimukset						
2004 erääntyvät	53,8	0,0	53,8	0,0	53,8	0,0
Yhteensä	53,8	0,0	53,8	0,0	53,8	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 2,1 milj. euroa (1,4 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Veroina on käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja. Luvut ovat tilintarkastamattomia. Liitteenä on tilintarkastajien kertomus yleisluonteisesta tarkastuksesta.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätöksessä 31.12.2003 esitellyt tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu myös tässä osavuosikatsauksessa.

Taloudellinen raportointi

Citycon Oyj julkaisee vuoden 2004 tilinpäätöstiedotteen 18.2.2005. Vuosikertomus julkaistaan yhtiön verkkosivuilla viikolla 10, ja painettu versio valmistuu viikolla 12.

Citycon Oyj julkaisee vuoden 2005 osavuosikatsaukset seuraavasti:

tammi–maaliskuu	27.4.2005
tammi–kesäkuu	20.7.2005
tammi–syyskuu	19.10.2005

CITYCON

Citycon Oyj:n yhtiökokous pidetään 5.4.2005.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

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

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

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n yleisluonteisesta tarkastuksesta Citycon Oyj:n hallitukselle

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastukseen sisältyvän konsernin tuloslaskelman kaudelta 1.1. - 30.9.2004, konsernitaseen 30.9.2004 ja konsernin rahoituslaskelman kaudelta 1.1. - 30.9.2004. Hallitus ja yhtiön johto ovat vastuussa näiden laskelmien laatimisesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan kansainvälisen suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, etteivät laskelmat 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 emme ole havainneet tarvetta tehdä mitään olennaisia muutoksia laskelmiin, jotta ne voidaan katsoa laadituksi kirjanpitolain ja muiden osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Helsingissä 21. lokakuuta 2004

Ari Ahti

Jaakko Nyman

KHT

KHT