

# CITYCON

*Osavuositiedustus 1.1.-31.3.2005*

## Osavuositiedot 1.1.-31.3.2005

- > Voitto ennen veroja oli 7,8 milj. euroa (7,4 milj. euroa)
- > Liikevaihto oli 21,2 milj. euroa (21,0 milj. euroa)
- > Tulos/osake oli 0,05 euroa (0,08 euroa)
- > Liiketoimien kysyntä jatkui hyvänä ja käyttöasteet pysyivät korkealla
- > Citycon rakentaa valmiuksia kansainvälisen toiminnan kasvattamiseksi

### Avainluvut

	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Liikevaihto, Me	21,2	21,0	84,7
Liikevoitto, Me	14,2	13,9	52,6
% liikevaihdosta	67	66	62
Voitto ennen veroja, Me	7,8	7,4	26,5
Katsauskauden voitto, Me	5,6	8,4	22,7
Tulos/osake, euroa	0,05	0,08	0,22
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,05	0,08	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,07	1,88	2,01
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	12	6	10
Oman pääoman tuotto (ROE), %	9,6	17,5	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,7	7,6	7,3
Omavaraisuusaste, %	29,8	25,2	29,6
Nettovelkaantumisaste, %	209,1	266,2	221,5
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,7	8,6	8,8
Vuokrausaste, %	96,4	97,1	95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa	45	41	45

### Citycon ja IFRS

Citycon Oyj raportoi ensimmäisen kerran IAS/IFRS -standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositiedot ja tilinpäätökset 2004 vertailutietoineen. Yhtiö julkaisi jo vuonna 2004 alustavat IFRS-vertailutiedot vuoden 2004 avaavasta taseesta sekä vuosineljänneksiltä 31.8.2004, 21.10.2004 sekä 18.2.2005. Lisäksi muutokseen liittyvää informaatiota on vuosikertomuksessa 2004.

### IFRS-raportointiin liittyvät merkittävimmät muutokset ja niiden vaikutukset suhteessa avaavaan taseeseen 1.1.2005 ovat seuraavat:

	Me		
FAS Oma pääoma 31.12.2004	302,0		
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	18,6		
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-18,3		
IAS 32 Omien osakkeiden uudelleenluokittelu	-4,7		
IAS 32 Pääomalainan uudelleenluokittelu	-68,5		
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-3,0		
IFRS Oma pääoma 1.1.2005	226,0		

# CITYCON

Tuloslaskelman olennaisimmat muutokset sisältyvät sijoituskiinteistöihin liittyvien poistojen häviämiseen tuloslaskelmasta ja käyvän arvon muutoksen lisäämisestä tuloslaskelmaan. Myös IFRS -muutokset vaikuttavat tuloveroihin tuloslaskelmassa.

Kiinteistökannan nettotuotto prosentti on laskettu 1.1.2005 alkaen aikapainotteisesti kiinteistön käypään arvoon perustuen. Laskentamenetelmä on Kiinteistöalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukainen.

## Toimintaympäristön kehitys

Suomen vähittäiskaupan liiketilamarkkinat jatkuivat suotuisina vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Vähittäiskaupan myynti kasvoi joulu-helmikuussa 4,2 prosenttia<sup>1)</sup>, ja sen seurauksena liiketilojen vuokrauskysyntä jatkui edelleen hyvänä. Liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste säilyi niin ikään alhaisena.

Rahoitusmarkkinat säilyivät vakaina ja euroalueen korkotaso oli historiallisen alhainen. Kansainvälinen kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan jatkui vilkkaana.

1) Lähde: Tilastokeskus

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Cityconin liiketoiminta käsittää koko liikekiinteistön omistamisen ketjun, eli omistamisen, vuokrauksen, kiinteistöjen johtamisen sekä kohteiden kehittämisen. Citycon toimii asiakastarpeiden ja tilatyypin mukaan kolmessa liiketoimintaryhmässä (liiketoimintasegmentit): Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys.

Citycon omisti katsauskauden lopussa 144 kiinteistökohtetta (148), joiden käypä arvo oli 736,4 miljoonaa euroa (735,4 milj. euroa). Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä.

Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 128 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 60,8 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta ja market- ja myymäläkiinteistöt 39,2 prosenttia. Kiinteistöistä 45,0 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 37,0 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 18,0 prosenttia muualla Suomessa käyväällä arvolla mitattuna.

## Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 463 vuokrasopimusta noin 845 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,6 vuotta.

Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,4 prosenttia (97,1 %). Vuokrausasteen muutos johtui normaalista vuokraustoiminnan vaihtelusta.

## Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3/2005	1-3/2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	77	98	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	19 684	24 603	
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	96,4	97,1	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	3,6	3,7	

## Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmä

### Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän avainluvut

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3/2005	1-3/2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	56	73	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	6 051	11 039	
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	97,0	97,5	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,7	2,9	

#### Taloudellinen kehitys

	1-3/2005	1-3/2004	
Liikevaihto, Me	12,7	11,8	
Liikevoitto, Me	9,1	8,8	
Bruttovuokratuotot, Me	12,4	11,4	
Nettovuokratuotot, Me	9,2	8,4	
Nettotuotto-%	8,2	7,5	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,4	7,8	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	447,4	454,6	
Bruttoinvestoinnit, Me	0,8	9,4	

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk).

Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

## Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

### Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3/2005	1-3/2004	
Katsauskaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	21	25	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	13 633	13 564	
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	95,7	96,6	
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,8	4,6	

#### Taloudellinen kehitys

	1-3/2005	1-3/2004	
Liikevaihto, Me	8,5	9,2	
Liikevoitto, Me	6,7	6,4	
Bruttovuokratuotot, Me	8,5	9,2	
Nettovuokratuotot, Me	6,2	6,8	
Nettotuotto-%	9,6	10,1	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,7	10,3	
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	289,0	280,7	
Bruttoinvestoinnit, Me	0,3	0,0	

# CITYCON

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän merkittävin uusi vuokrasopimus oli alueella uuden päivittäistavarakaupan ketjun kanssa tehty vuokrasopimus Espoon Länsikeskuksessa.

Liiketoimintaryhmän vuokrausaste nousi 2,3 prosenttiyksiköllä vuoden 2004 lopusta pääosin Länsikeskuksesta johtuen.

Ryhmä myi katsauskaudella yhteensä kaksi kohdetta 3,6 miljoonalla eurolla. Myyntien tulosvaikutus oli 0,3 miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä

Kiinteistökehitys-ryhmän tehtävänä on osaltaan turvata strategian toteutuminen kehittämällä ja laajentamalla Cityconin nykyisiä kauppapaikkoja yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Liiketoimintaryhmä vastaa myös uusien kauppapaikkojen rakentamisesta eli maanhankinnasta, kaupallisen ja toiminnallisen suunnittelun ohjauksesta ja kehityksestä, kuten kaavoitusneuvotteluista, viranomaisyhteyksistä, ja hankkeiden hallinnoinnista. Lisäksi ryhmä hoitaa tilojen markkinoinnin ja vuokrauksen uusissa kauppapaikoissa.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän tunnuslukuja ei raportoida erikseen, koska ryhmällä ei ole kiinteistökantaa eikä vuokratuottoja.

## Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 21,2 miljoonaa euroa (21,0 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 98,6 prosenttia (98,1 %). Liikevoitto kasvoi 14,2 miljoonaan euroon (13,9 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 7,8 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 5,6 miljoonaa euroa (8,4 milj. euroa). Vertailukauden voitto verojen jälkeen sisälsi tuloveroihin kirjatun Seinäjoen Torikeskuksen hankinnasta aiheutuneen kertaluontoisen laskennallisen verosaamisen 2,6 miljoonaa euroa. Tulos sisältää 0,3 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja.

## Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 765,8 miljoonaa euroa (746,9 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 23,1 miljoonaa euroa (6,7 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Katsauskauden päättyessä konsernitaseen vieras pääoma oli yhteensä 533,9 miljoonaa euroa (555,3 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma pieneni katsauskaudella 0,5 miljoonaa euroa ja oli 507,9 miljoonaa euroa (516,5 milj. euroa). Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 36,7 miljoonaa euroa (34,0 milj. euroa).

Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli 5,2 prosenttia (5,1 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,3 vuotta (4,3 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,4 vuotta (4,2 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 29,8 prosenttia (25,2 %).

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2 (2,1). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 209,1 prosenttia (266,2). Kauden lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 86,0 prosenttia (86,7 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 80,6 prosenttia (76,8 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaissuojausaste oli 69,1 prosenttia (77,0 %). Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 339,4 miljoonaa euroa (342,2 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.3.2005 oli -19,3 miljoonaa euroa (-19,2 milj. euroa).

Nettorahoituskulut laskivat 0,1 miljoonaa euroa ja olivat 6,4 miljoonaa euroa (6,5 milj. euroa).

## Henkilöstö

Citycon -konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 45 (41) henkilöä.

## Osakepääoma ja osakkeet

### Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma katsauskauden alussa oli 156 655 833,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 116 041 358. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa korotettiin 124 200 eurolla Cityconin optio-ohjelman 1999 perusteella joulukuussa 2004 tehtyjen

# CITYCON

osakemerkintöjen seurauksena. Optio-ohjelman A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin 92 000 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta 1,54 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 3.2.2005. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 4.2.2005.

Katsauskauden päättyessä yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 156 780 033,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 116 133 358. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa ja kullakin osakkeella on yksi ääni.

## Vaihto ja kurssi

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 7,8 miljoonaa osaketta ja 21,1 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 3,03 euroa ja alin 2,40 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskurssi oli 2,71 euroa ja pää-töskurssi 2,45 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 275,0 miljoonaa euroa (240,6 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

## Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 296 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 101 496 158 osaketta eli niiden hallussa oli 87,4 prosenttia yhtiön 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 osakkeessa, mikä katsauskauden lopussa vastasi 3,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.3.2005 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Cityconin hallitus päätti ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden mitätöimistä.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.3.2005 yhteensä 91 173 osaketta, mikä oli 0,08 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja 1 650 000 optio-oikeutta sekä muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta ja 971 670 optio-oikeutta 31.3.2005.

## Optio-oikeudet

Yhtiöllä on kaksi voimassaolevaa optio-ohjelmaa, 1999 A/B/C ja 2004 A/B/C. Vuoden 1999 optio-oikeuksien perusteella on maaliskuun loppuun mennessä merkitty 355 500 yhtiön osaketta ja niiden perusteella voidaan merkitä vielä enintään 5 144 500 osaketta. Yhtiön optio-oikeudet 1999 on listattu Helsingin Pörssissä.

Vuoden 2004 A-optioita on 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.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

### 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 osinkoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 15.4.2005.

### Hallitus ja hallituksen palkkiot

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.

# CITYCON

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 40 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 30 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 20 000 euroa. Lisäksi päätettiin, että puheenjohtajalle maksetaan 500 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio. Kokouspalkkio maksetaan myös hallituksen valiokuntien kokouksista. Vuosipalkkio maksetaan suomalaisille hallituksen jäsenille sillä edellytyksellä, että he sitoutuvat hankkimaan yhtiön osakkeita vuosipalkkiosta verojen vähentämisen jälkeen saamallaan määrällä.

## Hallituksen valiokunnat

Heti yhtiökokouksen jälkeen pitämässään järjestäytymiskokouksessa seuraavat hallituksen jäsenet valittiin hallituksen valiokuntien jäseniksi:

Tarkastusvaliokunta: Raimo Korpinen (puheenjohtaja), Stig-Erik Bergström, Thom Wernink

Palkitsemisvaliokunta: Stig-Erik Bergström (puheenjohtaja), Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman

Investointivaliokunta: Thom Wernink (puheenjohtaja), Stig-Erik Bergström, Amir Gal, Dori Segal

Nimitysvaliokunta: Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja), Stig-Erik Bergström, Amir Gal, Claes Ottosson

Samassa kokouksessa hallitus päätti myös solmia konsulttisopimuksen Thom Werninkin kanssa. Sopimus koskee Cityconin kansainvälisten liiketoimintojen kehittämistä ja sen perusteella Werninkille maksetaan konsulttipalkkiona 40 000 euroa vuodessa.

## Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet lukuun ottamatta Thom Werninkiä, joka on solminut yhtiön kanssa konsulttisopimuksen, ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Stig-Erik Bergström, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thom Wernink ovat riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta.

Yhtiön hallinto-ohjesäännön mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenten tulee olla yhtiöstä riippumattomia. Yhtiön hallitus on tästä johtuen valinnut tarkastusvaliokuntaan Thom Werninkin johtuen hänen taustastaan EPRA:n (European Public Real Estate Association) puheenjohtajana. Hänen puheenjohtajakautensa aikana EPRA laati suositukset julkisille kiinteistöyhtiöille IFRS-standardien soveltamisesta.

## Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajiksi tilikaudelle 2005 valittiin KHT Tuija Korpelainen ja KHT Mikael Holmström sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tiina Lind.

Lisäksi yhtiökokous hyväksyi seuraavat hallituksen ehdotukset:

## Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 pykälää siten, että yhtiön enimmäispääoma on 500 miljoonaa euroa ja 12 pykälää siten, että kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

## Osakepääoman alentaminen

Yhtiökokous päätti alentaa yhtiön osakepääomaa 5 229 900 eurolla mitätöimällä maksutta 3 874 000 kappaletta yhtiöllä olleita omia osakkeita. Osakepääomaa alennettiin siirtämällä mitätöityjen osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaava määrä ylikurssirahastoon, joten alentamisella ei ollut vaikutusta yhtiön sidottuun omaan pääomaan. Osakepääoman muutos merkittiin kaupparekisteriin 6.4.2005. Yhtiön osakepääoma on alennuksen jälkeen 151 550 133,30 euroa ja osakkeita on yhteensä 112 259 358 kpl. Mitätöinnin jälkeen yhtiön hallussa ei ole omia osakkeita.

## Osakepääoman korotusvaltuutus

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

# CITYCON

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 merkintäetuoikeudesta.

## **Yhteisellä arvo-osuustilillä olevien osakkeiden myyminen**

Yhtiökokous päätti osakeyhtiölain 3a luvun 3a §:n mukaisesti myydä kaikki yhteisellä arvo-osuustilillä olevat yhtiön osakkeet niiden omistajien lukuun sekä valtuutti yhtiön hallituksen suorittamaan kaikki lain edellyttämät toimenpiteet myynnin toteuttamiseksi. Yhteisellä arvo-osuustilillä olevien osakkeiden lukumäärä 2.3.2005 oli 7 537 kappaletta eli 0,006 % yhtiön osakkeista.

## **Osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla**

Katsauskauden jälkeen yhtiön optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä A/B/C-optio-oikeuksilla merkittiin 37 000 osaketta 1,40 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uusia osakkeita vastaavaa osakepääoman korotusta, 49 950 euroa, ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin.

Osakepääoman korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 151 600 083,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 112 296 358. Uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa arviolta 2.5.2005.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 5 107 500 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 6 895 125 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. Kasvustrategian toteuttamisen arvioidaan alkavan vuoden 2005 aikana. Citycon arvioi vuoden 2005 liikevaihdon ja tuloksen olevan vähintään vuoden 2004 tasolla.

Helsingissä huhtikuun 27. päivänä 2005

Citycon Oyj  
Hallitus



# CITYCON

## Konsernituloslaskelma

Me	1-3/2005	%	1-3/2004	%	1-12/2004
Liikevaihto	21,2	100,0	21,0	100,0	84,7
Muut tuotot	0,0	0,0	0,0		0,7
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,3		0,0		0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,0		0,0		-5,0
Kulut					
Poistot ja arvonalentumiset	0,0	0,0	0,0		0,2
Muut liiketoiminnan kulut	7,3	34,2	7,1	33,8	27,8
Liikevoitto	14,2	67,1	13,9	66,2	52,6
Rahoituskulut (netto)	6,4	30,2	6,5	31,0	26,1
Voitto ennen veroja	7,8	36,9	7,4	35,2	26,5
Tuloverot	-2,2	-10,5	1,0	4,7	-3,8
Katsauskauden voitto	5,6	26,3	8,4	39,8	22,7
Tulos/osake, euroa	0,05		0,08		0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,05		0,08		0,22

## Konsernitase

Me	31.3.2005	31.3.2004	31.12.2004
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,4	0,5
Aineelliset hyödykkeet	1,7	1,3	1,7
Sijoituskiinteistöt	736,4	735,4	738,7
Sijoitukset	0,0	0,0	0,0
Laskennalliset verosaamiset			
Pitkäaikaiset varat yhteensä	738,4	737,1	740,8
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	4,2	3,1	4,2
Rahavarat	23,1	6,7	7,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	27,4	9,8	12,2
Varat yhteensä	765,8	746,9	753,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	156,8	142,8	156,8
Ylikurssirahasto	35,0	28,3	35,0
Omat osakkeet	-4,7	-4,7	-4,7
Arvonmuutosrahasto	-13,0	-12,4	-13,3

# CITYCON

Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Kertyneet voittovarot	45,7	22,8	22,9
Tilikauden voitto	5,6	8,4	22,7
Oma pääoma yhteensä	231,9	191,7	226,0
Velat			
Pitkäaikaiset velat	493,2	518,2	493,5
Laskennalliset verovelat	4,0	3,1	3,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	497,2	521,3	496,6
Lyhytaikaiset velat	36,7	34,0	30,5
Velat yhteensä	533,9	555,3	527,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	765,8	746,9	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
IFRS Oma pääoma						
1.1.2004	142,8	34,8	-7,7	-4,7	37,1	202,4
Rahavirran suojaus			-4,7			-4,7
Katsauskauden tulos					8,4	8,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-4,7		8,4	3,6
Osingonjako					-14,3	-14,3
IFRS Oma pääoma						
31.3.2004	142,8	34,8	-12,4	-4,7	31,2	191,7
IFRS Oma pääoma						
1.1.2005	156,8	41,5	-13,3	-4,7	45,6	226,0
Rahavirran suojaus			0,3			0,3
Katsauskauden tulos					5,6	5,6
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			0,3		5,6	5,9
Osingonjako						0,0
IFRS Oma pääoma						
31.3.2005	156,8	41,5	-13,0	-4,7	51,2	231,9

# CITYCON

## Rahavirtalaskelma

Me	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	7,8	7,4	26,5
Oikaisut:			
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,0	0,0	5,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,0	0,0	0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	6,4	6,5	26,1
Muut oikaisut	0,1	0,3	0,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	14,1	14,2	57,7
Käyttöpääoman muutos	0,3	0,1	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	14,4	14,2	57,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-0,8	-1,4	-28,0
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,1	0,1	0,8
Maksetut välittömät verot	-0,9	-1,1	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	12,7	11,9	26,1
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-3,1	-10,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	3,6	0,0	0,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	-7,5	-8,8
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,1	0,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	0,0	0,0	0,1
Investointien rahavirta (B)	2,5	-10,5	-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	0,0	0,2	18,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,0	0,0	-18,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	4,9	414,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,0	-0,5	-435,7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,0	-13,7	-14,3
Rahoituksen rahavirta (C)	0,0	-9,2	-14,1
Rahavirtojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	15,2	-7,9	6,7
Rahavarat katsauskauden alussa	7,9	14,7	14,7
Rahavarat katsauskauden lopussa	23,1	6,7	7,9

# CITYCON

## Segmenttikohtaiset tiedot

Me	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Liikevaihto			
Kauppakeskukset	12,7	11,8	48,4
Marketit ja myymälät	8,5	9,2	36,3
Muut	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	21,2	21,0	84,7
Liikevoitto			
Kauppakeskukset	9,1	8,8	18,8
Marketit ja myymälät	6,7	6,4	37,5
Muut	-1,6	-1,2	-3,7
Yhteensä	14,2	13,9	52,6

## Tunnuslukuja

	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Tulos/osake, euroa	0,05	0,08	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,05	0,08	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,07	1,88	2,01
Oman pääoman tuotto (ROE), %	9,6	17,5	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,7	7,6	7,3
Omavaraisuusaste, %	29,8	25,2	29,6

## Konsernin vastuusitoumukset

Me	31.3.2005	31.3.2004	31.12.2004
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2,4	338,4	2,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	0,0	85,3	0,0
Muut pantatut osakkeet	0,0	76,7	0,0
Muut annetut vakuudet	0,0	0,1	0,0

## Konsernin johdannaissopimukset

Me	Nimellis- arvot	31.3.2005 Käyvät arvot	Nimellis- arvot	31.3.2004 Käyvät arvot	Nimellis- arvot	31.12.2004 Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
2007 erääntyvät	78,2	-0,7	78,2	-0,3	78,2	-0,5
2008 erääntyvät	50,0	-2,3	50,0	-2,6	50,0	-2,2
2009 erääntyvät	128,2	-8,5	131,0	-8,5	128,2	-7,9
2010 erääntyvät	83,0	-7,7	83,0	-7,7	83,0	-7,9
Yhteensä	339,4	-19,3	342,2	-19,2	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

# CITYCON

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu katsauskauden viimeisen päivän markkinahintoihin.

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

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

## Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen

Me		1-3/2004	1-12/2004
<b>FAS Tulos</b>		4,1	17,4
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa		1,7	2,4
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat		2,6	3,0
Muut muutokset		0,0	-0,2
Yhteensä		4,3	5,3
<b>IFRS Tulos</b>		8,4	22,7

## Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

Me	1.1.2004	31.3.2004	31.12.2004
<b>FAS Oma pääoma</b>	278,0	267,8	302,0
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	16,2	17,8	18,6
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-10,9	-17,6	-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	-3,1	-3,0
Muut muutokset	0,0	-0,1	-0,2
Yhteensä	-75,6	-76,1	-76,0
<b>IFRS Oma pääoma</b>	202,4	191,7	226,0

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätösluonnoksessa 31.12.2004 esitellyt IFRS tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu tässä osavuositarkastuksessa.

## Taloudellinen informaatio vuonna 2005

Vuonna 2005 Citycon julkaisee osavuositarkastukset seuraavasti:

Tammi-kesäkuu 20.7.2005, klo 12.00

Tammi-syyskuu 18.10.2005, klo 12.00

# CITYCON

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)

Talusojohtaja 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.-31.3.2005 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-31.3.2005. 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 27. huhtikuuta 2005

Tuija Korpelainen  
KHT

Mikael Holmström  
KHT