

CITYCONIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2004

- Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja kasvoi 11,6 milj. euroon (9,9 milj. euroa)
- Liikevaihto kasvoi 44,1 milj. euroon (38,7 milj. euroa)
- Tulos/osake kasvoi 0,08 euroon (0,07 euroa)
- Liiketilojen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät katsauskaudella edelleen vahvoina
- Citycon tutkii laajentumismahdollisuuksia Skandinaviaan ja Baltian maihin

Avainluvut

	1–6 2004	1–6 2003	1–12 2003
Liikevaihto, Me	44,1	38,7	78,1
Liikevoitto, Me	24,5	21,6	43,3
% liikevaihdosta	55,5	55,8	55,5
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja , Me	11,6	9,9	19,1
Katsauskauden voitto, Me	8,4	7,1	14,3
Tulos/osake, euroa	0,08	0,07	0,14
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,08	0,07	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	1,95	1,94	2,01
P/E-luku (hintavoitto-suhde)	12	8	11
Oman pääoman tuotto, %	8,5	7,3	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,6	5,0	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,1	6,0	5,8
Omavaraisuusaste, %	44,5	48,3	44,9
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	36,2	39,1	36,7
Nettovelkaantumistasaste, %	170,8	148,5	163,1
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,5	8,4	8,5
Vuokrausaste, %	97,1	97,1	97,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	41	36	34

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan myynti kasvoi Tilastokeskuksen mukaan joulukuun 2003 ja helmikuun 2004 välisenä aikana 5,8 prosenttia ja maaliskokuun 2004 välisenä aikana 4,7 prosenttia. Tavaratalokaupan kasvu oli vastaavina ajanjaksoina 6,3 ja 3,4 prosenttia.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilojen vuokrauskysyntä jatkui hyvänä ja vajaakäyttöasteet pysyivät alhaisina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Euroalueen korkotaso säilyi edelleen historiallisesti alhaisella tasolla, vaikka eurokorot nousivat katsauskauden aikana.

Suomen kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen jatkui.

CITYCON

Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

Cityconin omistamien kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli katsauskauden lopussa 731,0 miljoonaa euroa (644,2 milj. euroa). Citycon omisti 16 kauppakeskusta, jotka muodostivat 58,8 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden tasearvosta sekä 130 market- ja myymäläkiinteistöä, jotka olivat 41,2 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden arvosta. Kiinteistöistä 46,7 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,5 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,7 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. Arviointiprosessin tuloksen pohjalta hallitus tulee myöhempanä ajankohtana harkitsemaan strategian muuttamista maantieteellisen alueen osalta. Citycon tulee edelleen strategiansa mukaisesti keskittymään vähittäiskaupan liiketiloihin Suomessa, lähinnä Suur-Helsingin alueella ja suurimmissa alueellisissa keskuksissa.

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 182 vuokrasopimusta, joista 79 tuli Seinäjoen Torikeskuksen oston myötä. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 465 vuokrasopimusta noin 860 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,6 vuotta.

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

Sopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Kauppakeskukset			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	137	62	151
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	16 601	7 076	16 399
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	97,6	97,6	97,6
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,8	3,1	3,0
Market- ja myymäläkiinteistöt			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	45	22	51
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	17 702	5 308	9 806
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	96,5	96,6	96,8
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,4	4,6	4,4

Vuokratuotot

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat katsauskaudella yhteensä 30,7 miljoonaa euroa (27,1 milj. euroa). Yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste oli 8,5 prosenttia (8,4 %).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 54,9 prosenttia (49,6 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 45,1 prosenttia (50,4 %). Nettotuotoista noin 47,4 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 34,2 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18,4 prosenttia muun Suomen kohteista.

Vuokratuottojen kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Kauppakeskukset			
Bruttovuokratuotot, Me	23,0	17,9	36,5
Nettovuokratuotot, Me	16,8	13,4	27,5
Nettotuottoaste, %	7,9*	7,9	8,1*
Market- ja myymäläkiinteistöt			
Bruttovuokratuotot, Me	18,3	18,2	36,5
Nettovuokratuotot, Me	13,8	13,6	27,2
Nettotuottoaste, %	9,2	8,9	8,9

*Sisältää keskeneräiset hankkeet

Investoinnit ja kehityshankkeet

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 12,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa). Bruttoinvestoinnit sisälsivät uuden kauppakeskuksen, Seinäjoen Torikeskuksen, oston 7,1 miljoonalla eurolla ja liiketoiminnan kehityshankkeita 5,6 miljoonalla eurolla.

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

Citycon jatkoi 2. vuosineljänneksellä Porin IsoKarhun laajennustöitä. Laajennus valmistuu 3. vuosineljänneksellä ja vaikuttaa yhtiön tulokseen positiivisesti jo 4. vuosineljänneksellä. Jyväskylän Jyväskeskuksen muutostyöt valmistuivat toukokuussa 2004, mikä kasvatti vuokratuottoja välittömästi. IsoKarhun ja Jyväskeskuksen investointien suuruus on yhteensä noin 12,0 miljoonaa euroa. Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi Espoossa Lippulaivan ja Espoontorin, Vantaalla Myyrmannin ja Tampereella Koskikeskuksen laajennusten suunnittelua.

Marketit ja myymälät -ryhmä investoi 2. vuosineljänneksellä 0,2 miljoonaa euroa Vantaan Laajavuorenkujan kiinteistöön, mikä lisää vuokratuottoja 3. vuosineljänneksellä. Ryhmä jatkoi Espoon Länsikeskuksen uudistamista ja Tampereen Hervannassa sijaitsevan liikekeskuksen kehittämistä.

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

CITYCON

Myynnit

Citycon myi katsauskaudella strategiansa mukaisesti kolme (3) 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 44,1 miljoonaan euroon (38,7 milj. euroa). Liikevoitto kasvoi 24,5 miljoonaan euroon (21,6 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin Cityconin vuoden 2003 lopulla ja vuoden 2004 ensimmäisellä vuosineljänneksellä tekemistä kauppakeskushankinnoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 93,6 prosenttia (93,4 %).

Tase ja rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella hyvänä. Taseen loppusumma oli 834,2 miljoonaa euroa (742,7 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 4,8 miljoonaa euroa (12,1 milj. euroa). Katsauskauden lopussa Cityconilla oli vierasta pääomaa yhteensä 460,9 miljoonaa euroa (381,7 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma lisääntyi katsauskaudella 5,7 miljoonaa euroa ja oli 517,7 miljoonaa euroa (440,3 milj. euroa), kun pääomalaina 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli laskettu mukaan. Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli katsauskaudella 5,2 prosenttia (5,4 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli noin 4,1 vuotta (5,0 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,9 vuotta (4,4 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 2,1 (2.1). Konsernin omavaraisuusaste oli 44,5 prosenttia (48,3 %). Jos pääomalainaa ei lasketa omaan pääomaan, omavaraisuusaste oli 36,2 prosenttia (39,1 %).

Nettorahoituskulut nousivat 12,9 miljoonaan euroon (11,7 milj. euroa).

Citycon ja IFRS

Citycon Oyj siirtyy raportoimaan IAS/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 tilinpäätöstiedotteessa.

Citycon julkaisee lisätietoja IAS/IFRS-standardien vaikutuksesta erillisessä tiedotteessa 31.8.2004.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 41 (36) henkilöä, joista 31 (29) oli emoyhtiön palveluksessa.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Citycon Oyj:n osakepääoma 30.6.2004 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

CITYCON

Vaihto ja kurssi

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 94,0 miljoonaa osaketta ja 176,2 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 2,15 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 1,87 euroa ja päätöskurssi 2,04 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 207,9 miljoonaa euroa (110,1 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa kaikkiaan 1 268 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 60,2 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 56,9prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat puolestaan omistivat 45,6 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 43,1 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Cityconin omat osakkeet sekä hallituksen ja johdon omistamat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa olevien osakkeiden määrä säilyi katsauskauden ajan entisellään eli 3 874 000 osakkeena, joka vastaa 3,7 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 30.6.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 30.6.2004 yhteensä 66 453 osaketta, mikä oli 0,06 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 30.6.2004.

Citycon kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseissä

Citycon kuuluu kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden indekseihin. EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja GPR 250 Property Securities Index toimivat ansainvälisten sijoittajien vertailuindekseinä.

Valtuutukset ja optio-oikeudet sekä niiden käyttäminen

Cityconin varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä sekä omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuudet olivat katsauskauden lopussa täysimääräisinä käyttämättä.

Citycon Oyj päätti 16.4.2004 hakea vuoden 1999 A/B-optio-oikeuksien listaamista Helsingin Pörssin päälisalle. Optio-oikeudet listattiin Helsingin Pörssin päälisalle 23.4.2004 alkaen. Optio-oikeuksien listaamista koskevat yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin 16.4.2004 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

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,

CITYCON

jaettavaksi myöhemmin Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.

Varsinaisen yhtiökokouksen antamien optio-oikeuksien ehdot ilmenevät kokonaisuudessaan yhtiön 26.5.2004 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 10.8.2004 päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti kasvattaa hallituksen jäsenmäärää yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan. Yhtiökokous päätti lisäksi täydentää hallituksen kansainvälisen kiinteistöliiketoiminnan osaamista valitsemalla nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti uudeksi jäseneksi amerikkalaisen Dor Segalin. Segal on First Capital Realty Inc:n ja Gazit-Globe (1982) Ltd:n toimitusjohtaja. Jäsenyys on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Citycon arvioi kuluvan vuoden liikevaihdon ja tuloksen kasvavan myönteisten markkinanäkymien sekä vuoden 2003 lopussa ja 2004 alussa tekemiensä kauppakeskushankintojen ansiosta.

Helsingissä 11.8.2004

Citycon Oyj

Hallitus

CITYCON

Konsernituloslaskelma

Me	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Liikevaihto	44,1	38,7	78,1
Muut tuotot	0,1	-0,1	-0,5
Kulut			
Materiaalit ja palvelut	11,7	9,2	18,7
Henkilöstökulut	1,4	1,3	2,6
Poistot ja arvonalentumiset	3,8	3,2	6,5
Vuokrat ja vastikkeet	1,5	2,1	4,1
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	0,2	0,2	0,4
Muut liiketoiminnan kulut	1,1	0,9	1,9
Kulut yhteensä	19,7	16,9	34,3
Liikevoitto	24,5	21,6	43,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,9	-11,7	-24,2
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	11,6	9,9	19,1
Välittömät verot	-3,3	-2,7	-4,9
Tilikauden voitto	8,4	7,1	14,3

Konsernitase

Me	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	4,8	4,1	4,5
Aineelliset hyödykkeet	740,0	621,3	729,1
Sijoitukset			
Osuudet osakkuusyrityksissä	55,4	74,9	55,5
Omat osakkeet	4,7	4,2	4,7
Muut sijoitukset	21,4	22,3	23,1
Sijoitukset yhteensä	81,5	101,4	83,3
Pysyvät vastaavat yhteensä	826,3	726,8	816,9
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	3,1	3,7	3,4
Rahat ja pankkisaamiset	4,8	12,1	15,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7,9	15,8	18,5
Vastaavaa yhteensä	834,2	742,7	835,3

CITYCON

Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	142,8	142,8	142,8
Ylikurssirahasto	28,3	28,3	28,3
Omien osakkeiden rahasto	4,7	4,2	4,7
Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto	13,0	13,0	13,0
Tilikauden voitto	8,4	7,1	14,3
Pääomalaina	68,5	68,5	68,5
Oma pääoma yhteensä	272,1	270,4	278,0
Vähemmistöosuus	101,2	90,6	99,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	426,5	371,7	428,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	34,4	10,0	29,2
Vieras pääoma yhteensä	460,9	381,7	457,5
Vastattavaa yhteensä	834,2	742,7	835,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	12,7	0,9	84,2
% liikevaihdosta	28,9	2,4	107,9
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	3,8	3,2	6,5
Henkilöstö keskimäärin	40	33	33

Rahavirtalaskelma

Me	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	11,6	9,9	19,1
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	3,8	3,2	6,5
Rahoitustuotot ja -kulut	12,9	11,7	24,2
Muut oikaisut	0,1	0,3	0,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	28,4	25,1	50,8
Käyttöpääoman muutos	0,4	1,2	0,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	28,8	26,3	50,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-15,6	-14,5	-24,1
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,4	0,2	0,5
Maksetut välittömät verot	-2,3	-2,2	-4,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	11,4	9,8	22,4

CITYCON

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6,2	-0,7	-4,9
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-7,6	0,0	-77,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,7	0,2	1,4
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	-0,2	-0,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	0,5	1,6
Muut erät	0,0	0,1	0,1
Investointien rahavirta (B)	-13,1	-0,1	-79,7

Rahoituksen rahavirta

Lyhytaikaiset lainojen nostot	8,1	0,0	2,1
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)	-8,6	-9,3	60,6
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-10,3	0,4	3,3
Rahavarat tilikauden alussa	15,1	11,7	11,7
Rahavarat tilikauden lopussa	4,8	12,2	15,1

Tunnuslukuja

	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Tulos/osake, euroa	0,08	0,07	0,14
Oma pääoma /osake, euroa	1,95	1,94	2,01
Oman pääoman tuotto, %	8,5	7,3	7,1
Oman pääoman tuotto kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,6	5,0	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,1	6,0	5,8
Omavaraisuusaste, %	44,5	48,3	44,9
Omavaraisuusaste kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	36,2	39,1	36,7

Omat osakkeet

25.11.1999-30.6.2004	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Lukumäärä, milj. kpl	3,9	3,9	3,9
Yhteenlaskettu nimellisarvo, Me	5,2	5,2	5,2
Osuus osakepääomasta, %	3,7	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	3,7	3,7
Suoritettu vastike, Me	4,7	4,7	4,7

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 30.6.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

CITYCON

Konsernin vastuusitoumukset

Me	1-6 2004	1-6 2003	1-12 2003
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	362,3	337,2	338,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	76,9	0,0	78,4
Muut pantatut osakkeet	76,8	97,0	76,7
Muut annetut vakuudet	0,6	1,4	3,2

Konsernin johdannaissopimukset

Me	30.6.2004		30.6.2003		31.12.2003	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
2004 erääntyvät			50,0	-1,7		
2007 erääntyvät	78,2	0,6	78,2	-0,3	78,2	1,1
2008 erääntyvät	50,0	-1,3			50,0	-1,3
2009 erääntyvät	129,6	-5,0	66,0	-7,4	91,0	-5,4
2010 erääntyvät	83,0	-5,5	83,0	-8,7	83,0	-5,8
Yhteensä	340,8	-11,1	277,2	-18,1	302,2	-11,4
Korko-optiosopimukset						
Ostetut korkokattosopimukset						
2004 erääntyvät	53,8		53,8		53,8	
Yhteensä	53,8		53,8		53,8	

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät tilikauden kertyneet korot 0,8 milj. euroa (0,4 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätöksessä 31.12.2003 esiteltyjä tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu myös tässä osavuosikatsauksessa.

Taloudellinen raportointi

Citycon Oyj julkaisee tammi-syyskuun osavuosikatsauksen 21.10.2004. Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Tiedotustilaisuus

Yhtiö järjestää lehdistö- ja analytikkotilaisuuden tänään keskiviikkona 11.8.2004 klo 14.00 alkaen Citycon Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Olkinuora kertoo katsauskauden toiminnasta ja tuloksesta sekä tulevaisuuden näkymistä. Tiedotustilaisuuden esitysmateriaali on luettavissa tilaisuuden jälkeen Cityconin verkkosivuilta.

CITYCON

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.–30.6.2004, konsernitaseen 30.6.2004 ja konsernin rahoituslaskelman kaudelta 1.1.–30.6.2004. 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 11. elokuuta 2004

Ari Ahti
KHT

Jaakko Nyman
KHT