

**CITYCONIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2004**

- Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja kasvoi 5,7 milj. euroon (4,8 milj. euroa)
- Liikevaihto kasvoi 21,9 milj. euroon (19,4 milj. euroa)
- Tulos/osake kasvoi 0,04 euroon (0,03 euroa)
- Seinäjoen Torikeskuksen osto kasvatti Cityconin kauppakeskusten määrän 16:een
- Liiketilojen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät katsauskaudella edelleen vahvoina

**Avainluvut**

	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
Liikevaihto, Me	21,9	19,4	78,1
Liikevoitto, Me	12,2	10,8	43,3
% liikevaihdosta	55,7	55,5	55,5
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	5,7	4,8	19,1
Katsauskauden voitto, Me	4,1	3,5	14,3
Tulos/osake, euroa	0,04	0,03	0,14
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,04	0,03	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	1,91	1,91	2,01
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	13	7	11
Oman pääoman tuotto, %	8,4	7,2	7,1
Oman pääoman tuotto kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,6	4,9	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	6,0	5,8
Omavaraisuusaste, %	43,8	47,6	44,9
Omavaraisuusaste kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	35,6	38,4	36,7
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,4	8,4	8,5
Vuokrausaste, %	97,1	97,3	97,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	41	33	34

**Toimintaympäristön kehitys**

Vähittäiskaupan myynnin arvo oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2004 tammikuussa 6,8 prosenttia ja helmikuussa 5,6 prosenttia suurempi kuin vastaavina ajankohtina vuonna 2003. Tavaratalokaupan myynnin arvo kasvoi tammikuussa 8,3 prosenttia ja helmikuussa 6,2 prosenttia ja päivittäistavarakaupan tammikuussa 3,6 prosenttia ja helmikuussa 4,4 prosenttia edellisvuodesta.

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

**Kiinteistöomaisuus**

Cityconin omistamien kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli katsauskauden lopussa 730,7 miljoonaa euroa (646,6 milj. euroa). Citycon omisti 16 kauppakeskusta, jotka muodostivat 58,6 prosenttia yhtiön

# CITYCON

kiinteistöomaisuudesta sekä 132 market- ja myymäläkiinteistöä, jotka olivat 41,4 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuudesta. Kiinteistöistä 46,8 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,4 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,8 prosenttia muualla Suomessa.

## 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 98 vuokrasopimusta. Seinäjoen Torikeskuksen oston myötä Citycon sai 79 uutta sopimusta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 438 vuokrasopimusta noin 830 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,7 vuotta. Cityconin koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli 97,1 prosenttia (97,3 %).

## Sopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1–3 2004	1–3 2003	1–12 2003
<b>Kauppakeskukset</b>			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	73	36	151
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	11 039	3 304	16 399
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	97,5	97,7	97,6
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	2,9	3,3	3,0
<b>Market- ja myymäläkiinteistöt</b>			
Katsauskaudella tehdyt vuokrasopimukset yhteensä, kpl	25	9	51
Tehtyjen vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	13 564	2 038	9 806
Vuokrausaste katsauskauden lopussa, %	96,6	96,9	96,8
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika katsauskauden lopussa, vuotta	4,6	4,8	4,4

## Vuokratuotot

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat katsauskaudella yhteensä 15,2 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste oli 8,4 prosenttia.

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 55,1 prosenttia (49,2 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 44,9 prosenttia (50,8 %). Tuotoista noin 47,5 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 34,4 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18,1 prosenttia muun Suomen kohteista.

## Vuokratuottojen kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1–3 2004	1–3 2003	1–12 2003
<b>Kauppakeskukset</b>			
Bruttovuokratuotot, Me	11,4	8,8	36,5
Nettovuokratuotot, Me	8,4	6,7	27,5
Nettotuottoaste, %	7,9*	7,9	8,1*

# CITYCON

## Market- ja myymäläkiinteistöt

Bruttovuokratuotot, Me	9,2	9,2	36,5
Nettovuokratuotot, Me	6,8	6,9	27,2
Nettotuottoaste, %	9,1	9,0	8,9

\* sisältää keskeneräiset hankkeet

## Investoinnit ja kehityshankkeet

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 9,4 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa). Bruttoinvestoinnit sisälsivät uuden kauppakeskuksen, Seinäjoen Torikeskuksen, oston 7,1 miljoonalla eurolla ja liiketoiminnan kehityshankkeita 2,3 miljoonalla eurolla.

**Kauppakeskukset-ryhmän** kiinteistökanta kasvoi katsauskauden aikana Seinäjoen Torikeskuksella, joka on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista. Torikeskus siirtyi Cityconin omistukseen 1.3.2004. Torikeskuksen nettotuotto kauppahinnalle oli kaupantekohetkellä noin 8,6 prosenttia.

Kauppakeskukset-ryhmän suurimmat käynnissä olevat investoinnit olivat kauppakeskus Porin IsoKarhun ja Jyväskylän Jyväskeskuksen laajennus- ja muutostyöt. Investointien suuruus on yhteensä noin 12,0 miljoonaa euroa. Kohteet valmistuvat suunnitelmien mukaisesti 3. vuosineljänneksellä. Investointien positiivinen tulosvaikutus näkyy alkaen 4. vuosineljänneksellä. Kauppakeskukset –ryhmä jatkoi Myyrmannin ja Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua.

**Marketit ja myymälät -ryhmä** ei tehnyt katsauskaudella merkittäviä investointeja.

**Kiinteistökehitys-ryhmä** jatkoi Cityconin kauppapaikkojen kehityshankkeiden suunnittelua yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa sekä uusien liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun markkina-alueilla. Ryhmä panosti suunnitellusti maanhankinta- ja kaavoitusprosessien etenemiseen.

## Myynnit

Citycon myi katsauskaudella strategiansa mukaisesti yhden kiinteistön. Myynnillä ei ollut merkittävää tulosvaikutusta.

## Liikevaihto ja tulos

Cityconin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 21,9 miljoonaan euroon (19,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin yhtiön vuoden 2003 lopulla tekemistä kauppakeskushankinnoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,1 prosenttia (93,3 %).

Liikevoitto kasvoi 12,2 miljoonaan euroon (10,8 milj. euroa), joka johtui kauppakeskushankinnoista vuoden 2003 lopulla.

## Tase ja rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella hyvänä.

Taseen loppusumma oli 836,4 miljoonaa euroa (745,8 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 7,2 miljoonaa euroa (13,4 milj. euroa).

# CITYCON

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli vierasta pääomaa yhteensä 467,3 miljoonaa euroa (388,8 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma lisääntyi katsauskaudella 4,5 miljoonaa euroa ja oli 516,5 miljoonaa euroa (440,4 milj. euroa), kun pääomalaina 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli laskettu mukaan. Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli katsauskaudella 5,1 prosenttia (5,4 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli noin 4,3 vuotta (5,3 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,2 vuotta (3,8 vuotta).

Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 86,7 prosenttia vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 76,8 prosenttia oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 12,1 prosenttia suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 342,2 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 53,8 miljoonaa euroa. Velanhoitokate eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2. Konsernin omavaraisuusaste oli 43,8 prosenttia (47,6 %). Jos pääomalainaa ei lasketa omaan pääomaan, omavaraisuusaste oli 35,6 prosenttia (38,4 %).

Nettorahoituskulut nousivat 6,5 miljoonaan euroon (5,9 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.

## **Henkilöstö**

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 41 (33) henkilöä, joista 32 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

## **Osakkeet ja osakkeenomistajat**

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.3.2004 oli 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

## **Vaihto ja kurssi**

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 78,8 miljoonaa osaketta ja 146,7 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 2,05 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 1,86 euroa ja päätöskurssi 2,05 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 208,9 miljoonaa euroa (102,9 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

## **Suurimmat omistajat**

Katsauskauden aikana Gazit-Globe (1982) Ltd:n ilmoitti 3.3.2004 kasvattaneensa osuuttaan yhtiön osake- ja äänimäärästä 25,43 prosenttiin.

Cityconilla oli katsauskauden lopussa kaikkiaan 1 351 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 56,0 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 53 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 49,8 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 47 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

# CITYCON

## **Cityconin omat osakkeet, 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 31.3.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Citycon Oyj:n hallituksen jäsenet omistivat 31.3.2004 yhteensä 66 453 osaketta, mikä oli 0,06 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Cityconin toimitusjohtaja omisti 100 000 osaketta ja muut johtoryhmän jäsenet yhteensä 3 000 osaketta 31.3.2004.

## **Varsinainen yhtiökokous**

Cityconin varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2003 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokouksen hyväksymät hallituksen ehdotukset ilmenevät kokonaisuudessaan Cityconin 12.2.2004 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

## **Valtuutukset ja optio-oikeudet**

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuutuksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättää osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuutuksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Omia osakkeita voidaan hankkia esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai yhtiön liiketoiminnalle tärkeän muun omaisuuden hankinnoissa.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuutuksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisesta esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai yhtiön liiketoiminnalle tärkeän muun omaisuuden hankinnoissa.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti optio-oikeuksien antamisesta Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle ja Citycon Oyj:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien määrä on 3 900 000 kappaletta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden (1) Cityconin osakkeen. Citycon Oyj:n osakepääoma voi vuoden 2004 optio-oikeuksilla tehtävien osakemerkintöjen seurauksena nousta enintään 5.265.000 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 3.900.000 uudella

# CITYCON

osakkeella, joka on enintään 3,8 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, kun yhtiön hallussa olevat omat osakkeet on vähennetty.

Katsauskauden lopussa kaikki annetut valtuudet olivat täysimääräisinä käyttämättä.

## **Hallitus ja tilintarkastajat**

Yhtiökokous päätti valita hallituksen jäseniksi hallituksen nykyisistä jäsenistä Stig-Erik Bergströmin, Carl G. Nordmanin sekä uusiksi hallituksen jäseniksi Executive Vice President Amir Galin, kiinteistösijoitusjohtaja Timo Kankurin, toimitusjohtaja VT Raimo Korpisen, DI MBA Tuomo Lähdesmäen ja toimitusjohtaja Claes Ottossonin. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Stig-Erik Bergströmin ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäen.

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin uudelleen seuraavalle toimikaudelle KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

## **Osinko**

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti maksaa tilikaudelta 1.1.–31.12.2003 osinkoa 0,14 euroa osakkeelta muille kuin yhtiön omistamille omille osakkeille. Osingonjaon täsmäytyspäivä oli 18.3.2004 ja osinko maksettiin 25.3.2004.

## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Gazit-Globe (1982) Ltd ilmoitti 6.4.2004 kasvattaneensa osuuttaan yhtiön osake- ja äänimäärästä 33,4 prosenttiin.

Citycon valittiin 1.4.2004 alkaen kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden indekseihin. EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja GPR 250 Property Securities Index toimivat kansainvälisten sijoittajien vertailuindekseinä.

Cityconin vuoden 1999 A/B-optio-oikeudet listattiin Helsingin Pörssin päälisellä 23.4.2004 alkaen.

## **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 27.4.2004

Citycon Oyj  
Hallitus

# CITYCON

## Konsernituloslaskelma

Me	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
Liikevaihto	21,9	19,4	78,1
Muut tuotot	0,0	0,0	-0,5
<b>Kulut</b>			
Materiaalit ja palvelut	5,8	4,7	18,7
Henkilöstökulut	0,7	0,7	2,6
Poistot ja arvonalentumiset	1,8	1,6	6,5
Vuokrat ja vastikkeet	0,8	1,0	4,1
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	0,1	0,1	0,4
Muut liiketoiminnan kulut	0,5	0,6	1,9
Kulut yhteensä	9,7	8,7	34,3
Liikevoitto	12,2	10,8	43,3
Rahoitustuotot ja kulut	-6,5	-5,9	-24,2
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	5,7	4,8	19,1
Välittömät verot	-1,6	-1,3	-4,9
Tilikauden voitto	4,1	3,5	14,3

## Konsernitase

Me	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	4,7	4,1	4,5
Aineelliset hyödykkeet	739,4	624,0	729,1
Sijoitukset			
Osuudet osakkuusyrityksissä	55,4	74,9	55,5
Omat osakkeet	4,7	3,9	4,7
Muut sijoitukset	21,4	22,3	23,1
Sijoitukset yhteensä	81,5	101,2	83,3
Pysyvät vastaavat yhteensä	825,6	729,2	816,9
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	3,6	3,2	3,4
Rahat ja pankkisaamiset	7,2	13,4	15,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	10,8	16,6	18,5
Vastaavaa yhteensä	836,4	745,8	835,3
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	142,8	142,8	142,8

# CITYCON

Ylikurssirahasto	28,3	28,3	28,3
Omien osakkeiden rahasto	4,7	3,9	4,7
Muut rahastot	6,6	6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto	13,0	13,0	13,0
Tilikauden voitto	4,1	3,5	14,3
Pääomalaina	68,5	68,5	68,5
Oma pääoma yhteensä	267,8	266,5	278,0
Vähemmistöosuus	101,2	90,5	99,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	433,2	371,8	428,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	34,1	17,0	29,2
Vieras pääoma yhteensä	467,3	388,8	457,5
Vastattavaa yhteensä	836,4	745,8	835,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	9,4	0,2	84,2
% liikevaihdosta	42,9	0,8	107,9
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	1,8	1,6	6,5
Henkilöstö keskimäärin	39	32	33

## Rahavirtalaskelma

Me	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen satunnaisia eriä	5,7	4,8	19,1
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,8	1,6	6,5
Rahoitustuotot ja -kulut	6,5	5,9	24,2
Muut oikaisut	0,1	0,1	0,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	14,2	12,4	50,8
Käyttöpääoman muutos	0,1	0,4	0,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	14,2	12,9	50,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1,4	-1,4	-24,1
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,1	0,1	0,5
Maksetut välittömät verot	-1,1	-1,0	-4,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	11,9	10,6	22,4
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,1	-0,2	-4,9

# CITYCON

Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-7,5		-77,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,1		1,4
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet			-0,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		0,4	1,6
Muut erät			0,1
Investointien rahavirta (B)	-10,5	0,2	-79,7
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Lyhytaikaiset lainojen nostot	0,2		2,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4,9		67,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-0,5		-0,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-13,7	-9,1	-9,2
Rahoituksen rahavirta C)	-9,2	-9,1	60,6
Rahavirtojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	-7,9	1,7	3,3
Rahavarat tilikauden alussa	15,1	11,7	11,7
Rahavarat tilikauden lopussa	7,2	13,4	15,1

## Tunnuslukuja

	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
Tulos/osake, euroa	0,04	0,03	0,14
Oma pääoma / osake, euroa	1,91	1,91	2,01
Oman pääoman tuotto, %	8,4	7,2	7,1
Oman pääoman tuotto kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,6	4,9	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	6,0	5,8
Omavaraisuusaste, %	43,8	47,6	44,9
Omavaraisuusaste kun pääomalaina ei sisälly omaan pääomaan, %	35,6	38,4	36,7

## Omat osakkeet

25.11.1999-31.3.2004	1-3 2004	1-3 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 31.3.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi.

Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

# CITYCON

## Konsernin vastuusitoumukset

Me	1-3 2004	1-3 2003	1-12 2003
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	338,4	323,4	338,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	85,3		78,4
Muut pantatut osakkeet	76,7	96,9	76,7
Muut annetut vakuudet	0,1	1,0	3,2

## Konsernin johdannaissopimukset

Me	31.3.2004		31.3.2003		31.12.2003	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
<b>Koronvaihtosopimukset</b>						
2004 erääntyvät			50,0	-1,7		
2007 erääntyvät	78,2	-0,3			78,2	1,1
2008 erääntyvät	50,0	-2,6			50,0	-1,3
2009 erääntyvät	131,0	-8,5	66,0	-6,1	91,0	-5,4
2010 erääntyvät	83,0	-7,7	83,0	-6,5	83,0	-5,8
Yhteensä	342,2	-19,2	199,0	-14,3	302,2	-11,4
<b>Korko-optiosopimukset</b>						
<b>Ostetut korkokattosopimukset</b>						
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 tilikauden kertyneet korot 1,7 Me (1,0 Me ) on kirjattu korkokuluihin.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätöksessä 31.12.2003 esitettyjä tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu myös tässä osavuosikatsauksessa.

## Taloudellinen raportointi

Citycon Oyj julkaisee vuoden 2004 muut osavuosikatsaukset seuraavasti:

tammi-kesäkuu

11.8.2004

tammi-syyskuu

21.10.2004

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

# CITYCON

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

Talousjohtaja Pirkko Salminen

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 3022 485

[pirkko.salminen@citycon.fi](mailto:pirkko.salminen@citycon.fi)

Jakelu:

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)