

CITYCONIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2004

- Tulos ennen veroja kasvoi 26,7 prosenttia 24,2 milj. euroon (19,1 milj. euroa)
- Liikevaihto kasvoi 88,6 milj. euroon (78,1 milj. euroa)
- Osakekohtainen tulos oli 0,17 euroa (0,14 euroa)
- Osinkoehdotus on 0,14 euroa/osake (0,14 euroa/osake)
- Citycon tutkii laajentumismahdollisuuksia Skandinaviaan ja Baltian maihin
- Liiketilöjen kysyntä ja käyttöasteet säilyvät edelleen vahvoina
- Citycon hakee kasvua vuonna 2005 kauppakeskushankinnoilla ja kehityshankkeilla

Avainluvut

	1–12 2004	1–12 2003
Liikevaihto, Me	88,6	78,1
Liikevoitto, Me	50,3	43,3
% liikevaihdosta	56,8	55,5
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	24,2	19,1
Tilikauden voitto, Me	17,4	14,3
Tulos/osake, euroa	0,17	0,14
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,16	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,04	2,01
P/E-luku (hinta/voitto-suhde)	15	11
Osinko/osake, euroa	0,14*	0,14
Oman pääoman tuotto, %	8,4	7,1
Oman pääoman tuotto, kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,7	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	5,8
Omavaraisuusaste, %	47,6	44,9
Omavaraisuusaste, kun pääomalainaa ei ole sisällytetty omaan pääomaan, %	39,4	36,7
Nettovelkaantumisasaste, %	146,8	163,2
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,5	8,5
Vuokrausaste, %	95,7	97,3
Henkilöstö tilikauden lopussa	45	34

* Hallituksen esitys

Toimintaympäristön kehitys

Suomen vähittäiskaupan liiketilamarkkinat olivat edelleen suotuisat. Vuonna 2004 vähittäiskaupan myynnin arvo oli 4,3 prosenttia suurempi kuin vuonna 2003. Tavaratalokaupan myynnin arvo kasvoi 4,8 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 1,4 prosenttia edellisvuodesta.¹⁾

Euroalueen korkotaso säilyi historiallisen alhaisena vuonna 2004. Talouden kehitys euroalueella ja etenkin Suomessa jatkui myönteisenä.

Vähittäiskaupan vahvan myynnin ansiosta liiketilöiden vuokrauskysyntä jatkui hyvänä läpi vuoden ja vajaakäyttöasteet pysyivät edelleen alhaisina etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen

CITYCON

suurimmissa kaupungeissa. Liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli alle 2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja 1,1-4,5 prosenttia suurimmissa kaupungeissa, kuten Tampereella, Lahdessa ja Jyväskylässä. ²⁾

Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösiirtomarkkinoita kohtaan kasvoi entisestään ja markkinoiden kansainvälistyminen jatkui. Etenkin liiketilat ja pääkaupunkiseutu alueena kiinnostavat sijoittajia. Vuonna 2004 lähes puolet Suomen toimitilakaupoista oli kansainvälisten sijoittajien tekemiä. ²⁾

1) Lähde: Tilastokeskus

2) Lähde: Catella Kiinteistökonsultointi Oy

Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta

Citycon omisti tilikauden lopussa 146 kiinteistökohdetta (148), joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 732,1 miljoonaa euroa (721,8 milj. euroa) ja käypä arvo 738,7 miljoonaa euroa (726,5 milj. euroa). Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä.

Yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 130 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 59,0 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvosta ja market- ja myymäläkiinteistöt 41,0 prosenttia. Kiinteistöistä 46,6 prosenttia sijaitsi tilikauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,7 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 17,7 prosenttia muualla Suomessa kirjanpitoarvolla mitattuna.

Cityconin tutkii laajentumismahdollisuuksia Skandinaviaan ja Baltian maihin. Samalla yhtiö jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista Suomessa. Citycon keskittyy edelleen vähittäiskaupan liiketiloihin Suomessa, lähinnä pääkaupunkiseudulla 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. Cityconin asiakaskanta ei muuttunut merkittävästi vuoden 2004 aikana.

Yhtiö teki tilikauden aikana yhteensä 325 vuokrasopimusta. Tilikauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 1 486 vuokrasopimusta noin 850 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,4 vuotta.

Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli tilikauden lopussa 95,7 prosenttia (97,3 %). Vuokrausasteen lasku johtui pääosin Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluvan Espoon Länsikeskuksen vuokrasopimuksen päättymisestä 31.10.2004. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste ilman Länsikeskusta oli 96,9 prosenttia ja marketit ja myymälät -ryhmän 96,2 prosenttia. Citycon teki uuden vuokrasopimuksen Espoon Länsikeskuksesta alueelle tulevan uuden päivittäistavarakaupan ketjun kanssa. Sopimus tulee voimaan maaliskuussa 2005.

Sopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1-12 2004	1-12 2003
Kauppakeskukset		
Tilikaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	242	151
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	32 451	16 399
Vuokrausaste tilikauden lopussa, %	97,4	97,6
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika tilikauden lopussa, vuotta	2,7	3,0
Market- ja myymäläkiinteistöt		
Tilikaudella alkaneet vuokrasopimukset yhteensä, kpl	83	51
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala yhteensä, m ²	24 155	9 806
Vuokrausaste tilikauden lopussa, %	93,4	96,8
Vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika tilikauden lopussa, vuotta	4,5	4,4

Vuokratuotot

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat 62,1 miljoonaa euroa (54,7 milj. euroa). Yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste säilyi hyvänä ja oli 8,5 prosenttia (8,5 %).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 56,5 prosenttia (50,2 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 43,5 prosenttia (49,8 %). Nettotuotoista noin 46,0 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 36,0 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 18,0 prosenttia muun Suomen kohteista.

Vuokratuottojen kehitys liiketoimintaryhmittäin

	1-12 2004	1-12 2003
Kauppakeskukset		
Bruttovuokratuotot, Me	47,0	36,5
Nettovuokratuotot, Me	35,0	27,5
Nettotuottoaste, %	8,2	8,1*
Market- ja myymäläkiinteistöt		
Bruttovuokratuotot, Me	36,2	36,5
Nettovuokratuotot, Me	27,0	27,2
Nettotuottoaste, %	9,0	8,9

*Sisältää keskeneräiset hankkeet

Investoinnit ja kehityshankkeet

Vuoden 2004 bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 18,5 miljoonaa euroa (84,2 milj. euroa). Bruttoinvestoinnit sisälsivät Seinäjoen Torikeskuksen oston kahdessa vaiheessa yhteensä 8,0 miljoonalla eurolla ja liiketoiminnan kehityshankkeita 10,5 miljoonalla eurolla.

Kauppakeskukset -ryhmän merkittävin kiinteistöhanke oli Seinäjoen Torikeskus. Citycon osti kohteen vuoden aikana kahdessa vaiheessa ja kokonaiskauppahinta oli 8,2 miljoonaa euroa. Torikeskuksen ansiosta vuokrattava pinta-ala kasvoi noin 880 m² ja Cityconille siirtyi 79 vuokrasopimusta. Seinäjoen Torikeskus on yksi Etelä-Pohjanmaan merkittävimmistä kauppakeskuksista.

Kauppakeskus IsoKarhun laajennus valmistui Porissa vuoden 3. vuosineljänneksellä ja lisäsi Cityconin tulosta jo vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Laajennus vahvistaa Cityconin johtavaa markkina-asemaa Porin markkina-alueella ja täydentää IsoKarhun palvelutarjontaa. Jyväskylässä sijaitsevan Jyväskeskuksen muutostyöt valmistuivat toukokuussa, mikä kasvatti vuokratuottoja välittömästi. IsoKarhun ja Jyväskeskuksen investointien suuruus oli yhteensä noin 12 miljoonaa euroa.

Lisäksi ryhmä suunnitteli Espoon Lippulaivan ja Espoontorin, Vantaan Myyrmannin ja Tampereen Koskikeskuksen laajennuksia sekä tutki Lahden Trion ja Jyväskylän Forumin kehitysmahdollisuuksia.

Marketit ja myymälät -ryhmän merkittävimmät vuoden aikana toteutetut hankkeet ovat Vantaalla sijaitsevan Laajavuorenkujan kauppapaikan uudistamisen loppuunsaattaminen sekä Karjaan ja Espoossa sijaitsevan Sinikalliontien kehityshankkeet. Citycon investoi kohteisiin yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Ryhmä neuvotteli Espoon Länsikeskuksen kauppapaikan uudistamisesta ja toi kohteeseen uuden päivittäistavarakaupan ketjun. Lisäksi ryhmä tutki Tampereen Hervannassa sekä Kuopion keskustassa sijaitsevien liikekeskusten kehittämismahdollisuuksia.

Kiinteistökehitys-ryhmä tuki Cityconin muita liiketoimintaryhmiä yhteensä kymmenessä kauppapaikan kehityshankkeessa vuonna 2004. Lisäksi ryhmä valmisteli Tampereen markkina-alueella ja pääkaupunkiseudulla uusia kauppapaikkahankkeita. Tampereen Lahdesjärven MAXX-ostospuiston markkinointi käynnistettiin. Alueen asemakaava sai lainvoiman maaliskuussa 2004 ja sillä on rakennusoikeutta noin 65 000 m². Tavoiteaikataulun mukaan ostospuiston ensimmäinen vaihe avataan vuonna 2007.

Myynnit

Citycon myi tilikaudella strategiansa mukaisesti kolme marketit ja myymälät -ryhmän kiinteistöä. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo arvo oli 0,7 miljoonaa euroa ja myyntivoitto 0,1 miljoonaa euroa.

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 88,6 miljoonaa euroa (78,1 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 93,9 prosenttia (93,3%). Liikevoitto kasvoi 50,3 miljoonaan euroon (43,3 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin Cityconin vuoden 2003 lopulla ja vuoden 2004 ensimmäisellä vuosineljänneksellä tekemistä kauppakeskushankinnoista.

CITYCON

Liikevaihto kasvoi 10,5 miljoonaa euroa huolimatta siitä, että elinkustannusindeksin kasvu oli vähäinen, jolloin myös vuokrien indeksikorotukset olivat odotettua pienempiä. Toisaalta kiinteistöjen hoitokulut ja konsernin rahoituskulut jäivät arvioitua pienemmiksi. Kiinteistön hoitokuluja pienensivät muun muassa kiinteistöveron palautukset, jotka olivat 0,7 miljoonaa euroa. Rahoituskulut jäivät odotettua pienemmiksi alhaisen korkotason ja rahoituksen uudelleenjärjestelyn ansiosta.

Tase ja rahoitus

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 840,4 miljoonaa euroa (835,3 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 8,6 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Cityconin osakepääoma kasvoi 13 979 925,00 euroa suunnatun osakeannin ja tilikaudella Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena ja oli 156 780 033,30 euroa tilikauden päättyessä. Luku sisältää 28.12.2004 merkityt 92 000 uutta Citycon Oyj:n osaketta, jota vastaava osakepääoma merkittiin kaupparekisteriin 3.2.2005.

Konsernitaseen tilinpäätöshetken vieras pääoma oli yhteensä 438,4 miljoonaa euroa (457,5 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma pieneni 21,0 miljoonaa euroa ja oli 491,3 miljoonaa euroa (512,3 milj. euroa), kun pääomalaina 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa) oli sisällytetty korolliseen vieraaseen pääomaan. Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 31,1 miljoonaa euroa (29,2 milj. euroa).

Pääosa Cityconin lainoista järjesteltiin uudelleen marraskuussa 2004. Citycon allekirjoitti 450 miljoonan euron vakuudettoman syndikoidun luoton, joka jakautuu 350 miljoonan euron määräaikaiseen lainaan ja 100 miljoonan euron luottolimiittiin. Järjestelyn laina-aika oli 4,5 vuotta. Lainajärjestelyn tarkoituksena oli Cityconin rahoitus pohjan laajentaminen, rahoituskustannusten alentaminen ja tulevien investointien rahoituksen turvaaminen. Järjestelyllä rahoitettiin uudelleen yhtiön aiempi 435 miljoonan euron vakuudellinen syndikoitu luotto ja 10 miljoonan euron luottolimiittisopimus. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea, koordinaattorina, SEB Merchant Banking, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ja Eurohypo AG. Muut järjestelyyn osallistuneet pankit olivat Danske Bank, OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, Swedbank ja Aktia Säästöpankki Oyj.

Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli 5,2 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,0 vuotta (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,6 vuotta (4,0 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 47,6 prosenttia (44,9 %) ja 39,4 prosenttia (36,7 %), kun pääomalainaa ei sisällytetty omaan pääomaan.

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2 (2,1). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 146,8 prosenttia (163,2). Vuoden 2004 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 86,0 prosenttia (87,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,1 prosenttia (69,0 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 339,4 miljoonaa euroa (302,2 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2004 oli -18,5 miljoonaa euroa (-11,4 milj. euroa).

CITYCON

Nettorahoituskulut kasvoivat 1,9 miljoonaa euroa ja olivat 26,1 miljoonaa euroa (24,2 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 tilinpäätöseriaateksiinsa 12.2.2004 julkaisemassaan tilinpäätöstiedotteessaan. Lisäksi Citycon julkaisi vuonna 2004 alustavat IFRS-vertailutiedot avaavasta taseesta 1.1.2004 sekä kaikista vuoden 2004 vuosineljänneksistä.

Citycon julkaisee alustavat vuoden 2004 IFRS-vertailutiedot tämän tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivänä erillisenä tiedotteena. Lopulliset täsmäytyslaskelmat Citycon esittää vuoden 2005 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksissaan.

Henkilöstö

Citycon vahvisti vuoden lopulla kiinteistösijoitustoimintansa henkilöresursseja ja nimitti kiinteistösijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi diplomi-insinööri, AKA Harri Holmströmin. Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 45 henkilöä (34), joista 34 (27) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 2,3 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 1,9 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

Hallitus ja tilintarkastajat

Cityconin yhtiökokous 15.3.2004 päätti valita hallituksen jäseniksi edellisen hallituksen jäsenistä Stig-Erik Bergströmin ja Carl G. Nordmanin sekä uusiksi hallituksen jäseniksi Amir Galin, Timo Kankurin, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen ja Claes Ottossonin. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Stig-Erik Bergström ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäki.

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin uudelleen 2004 alkavalle toimikaudelle KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab.

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 10.8.2004 päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti kasvattaa hallituksen jäsenmäärää yhtiöjärjestyksen rajoissa seitsemästä kahdeksaan. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin toimitusjohtaja Dori Segal.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Suunnattu osakeanti

Citycon toteutti tilikaudella 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

CITYCON

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 tarjousmenettelyssä (nk. book building) 13.9.2004 -14.9.2004. Osakeanti ylimerkittiin 2,4-kertaisesti. Osakepääoman korotus 13 500 000 euroa merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2004. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälisalla 27.9.2004. Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syyskuussa 2004 julkaisemista pörssitiedotteista.

Osakepääoma, osakkeiden lukumäärä ja nimellisarvo

Citycon Oyj:n osakepääoma kehittyi tilikaudella seuraavasti:

Päivämäärä	Tapahtuma	Osakkeiden lukumäärän muutos, kpl	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osakepääoman muutos, euroa	Osakepääoma, euroa
1.1.2004	Osakepääoma		105 777 858		142 800 108,30
24.9.2004	Osakepääoman korotus, osakeanti	10 000 000	115 777 858	13 500 000	156 300 108,30
27.10.2004	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	35 000	115 812 858	47 250	156 347 358,30
16.12.2004	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	228 500	116 041 358	308 475	156 655 833,30
31.12.2004	Osakepääoma		116 041 358		156 655 833,30
3.2.2005	Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella	92 000	116 133 358	124 200	156 780 033,30

Citycon Oyj:n osakepääoma 31.12.2004 oli 156 655 833,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 116 041 358. Osakkeen nimellisarvo on 1,35.

Vaihto ja kurssi

Cityconin osakkeiden vaihto kasvoi 10,1 prosenttia ja osakkeen arvo yli 1,6 kertaistui vuonna 2004. Citycon Oyj:n osaketta vaihdettiin Helsingin Pörssissä 115,1 miljoonaa osaketta (104,5 milj. osaketta), mikä vastasi 223,0 miljoonan euron vaihtoa (153,8 milj. euroa). Jakson ylin kurssinoteeraus oli 2,65 euroa ja alin 1,52 euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskiparssi oli 1,94 euroa ja päätöskurssi 2,44 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 273,9 miljoonaa euroa (154,9 milj. euroa) omien osakkeiden osuuden vähentämisen jälkeen.

CITYCON

Omistus

Cityconin omistusrakenne muuttui tilikauden aikana entistä kansainvälisemmäksi. Tilikauden aikana tehtiin 6 omistusta koskevaa liputusilmoitusta.

Omistuksen muuttumis-ajankohta		Osakkeet, kpl	Osuus osakepääomasta, %	Osuus äänimäärästä, %
16.2.2004	Evli Pankki Oyj	4 294 944	4,06	4,06
	Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus	2 442 000	2,31	2,31
	Evli konserni yhteensä	6 736 944	6,37	6,37
17.2.2004	Deutsche Bank AG tytäryhtiöineen	5 230 051	4,94	4,94
18.2.2004	Evli Pankki Oyj	3 108 944	2,94	2,94
	Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus	2 142 000	2,02	2,02
	Evli konserni yhteensä	5 250 944	4,96	4,96
1.3.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	13 277 400	12,55	12,55
3.3.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	26 902 400	25,43	25,43
5.4.2004	Gazit-Globe (1982) Ltd	35 330 000	33,40	33,40

Cityconilla oli tilikauden lopussa 1 175 rekisteröityä osakkeenomistajaa (1 450). Rekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 116,0 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 99,9 prosenttia osake- ja äänimäärästä. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaalaiset, osakkeenomistajat omistivat 99,6 miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 85,8 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Cityconin omat osakkeet sekä hallituksen ja johdon omistamat osakkeet

Yhtiö omisti tilikauden lopussa 3 874 000 omaa osaketta, joka vastaa 3,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli katsauspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden vaikutus on vähennetty tunnuslukuja laskettaessa.

Päättyessään 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 31.12.2004 yhteensä 91 667 osaketta, mikä oli 0,07 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 31.12.2004.

CITYCON

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 ja mittaavat osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa.

Valtuutukset ja optio-oikeudet

Cityconin hallitus käytti tilikaudella yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 myöntämää valtuutusta osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja päätti 15.9.2004 toteuttaa suunnatun osakeannin. Antivaltuudesta käytettiin 10,0 miljoonaa osaketta.

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 valtuutti hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita määrän, joka on enintään 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutus on voimassa 15.3.2005 asti. Valtuutusta ei ole käytetty.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen luovuttamaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 15.3.2005 asti. 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 haki vuoden 1999 A/B/C optio -oikeuksien listaamista Helsingin Pörssin päälisalle tilikauden aikana. A/B optio -oikeudet listattiin 23.4.2004 alkaen ja C-optio-oikeudet 1.9.2004 alkaen Helsingin Pörssin päälisalla. Tilikauden loppuun mennessä A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 263 500 uutta Citycon Oyj:n osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa. Lisäksi 28.12.2004 merkittiin 92 000 uutta osaketta, jota vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005. Osakkeiden merkintähinta oli 1,54 euroa / osake. Kullakin osakkeella on yksi ääni. Vuoden 2004 aikana merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2004. Muut osakeoikeudet astuvat voimaan osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä.

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 (2004A/B/C) annettiin Citycon Oyj:n tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle, jaettavaksi myöhemmin Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tulevalle henkilöstölle.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 92 000 uutta Citycon Oyj:n osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa. Vastaava osakepääoman korotus rekisteröitiin 3.2.2005.

Hallituksen osingonjakoehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 5.4.2005 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oleville osakkeille 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 8.4. ja osingon maksupäivä 15.4.

CITYCON

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi Suomessa sijaitsevien liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän edelleen hyvinä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Kiristyvässä kilpailuympäristössä yhtiö hakee mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa. Kasvustrategian toteuttamisen arvioidaan alkavan vuoden 2005 aikana. Samalla yhtiö jatkaa ydinliiketoimintansa kasvustrategian toteuttamista Suomessa. Myönteisten markkinanäkymien ja vuoden 2004 aikana hankitun kauppakeskuksen sekä toteutettujen laajennushankkeiden johdosta Citycon arvioi vuoden 2005 liikevaihdon ja tuloksen olevan vähintään vuoden 2004 tasolla.

Helsingissä 18.2.2005

Citycon Oyj

Hallitus

CITYCON

Konsernituloslaskelma

Me	1-12 2004	%	1-12 2003	%
Liikevaihto	88,6	100,0	78,1	100,0
Muut tuotot	0,8	0,9	-0,5	-0,6
Kulut				
Materiaalit ja palvelut	22,8	25,8	18,7	23,9
Henkilöstökulut	3,0	3,4	2,6	3,4
Poistot ja arvonalentumiset	7,6	8,6	6,5	8,4
Vuokrat ja vastikkeet	3,5	4,0	4,1	5,2
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	-0,1	-0,1	0,4	0,5
Muut liiketoiminnan kulut	2,1	2,4	1,9	2,5
Kulut yhteensä	39,1	44,1	34,3	43,9
Liikevoitto	50,3	56,8	43,3	55,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-26,1	-29,4	-24,2	-31,0
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	24,2	27,4	19,1	24,5
Välittömät verot	-6,8	-7,7	-4,9	-6,2
Tilikauden voitto	17,4	19,7	14,3	18,3

Konsernitase

Me	31.12 2004	31.12 2003
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	4,7	4,5
Aineelliset hyödykkeet	740,5	729,1
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyrityksissä	55,7	55,5
Omat osakkeet	4,7	4,7
Muut sijoitukset	21,3	23,1
Sijoitukset yhteensä	81,7	83,3
Pysyvät vastaavat yhteensä	827,0	816,9
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	4,9	3,4
Rahat ja pankkisaamiset	8,6	15,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	13,5	18,5
Vastaavaa yhteensä	840,4	835,3

CITYCON

Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	156,8	142,8
Ylikurssirahasto	35,1	28,3
Omien osakkeiden rahasto	4,7	4,7
Muut rahastot	6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto	13,0	13,0
Tilikauden voitto	17,4	14,3
Pääomalaina	68,5	68,5
Oma pääoma yhteensä	302,0	278,0
Vähemmistöosuus	100,0	99,8
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	407,4	428,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	31,1	29,2
Vieras pääoma yhteensä	438,4	457,5
Vastattavaa yhteensä	840,4	835,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	18,5	84,2
% liikevaihdosta	20,9	107,9
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	7,6	6,5
Henkilöstö keskimäärin	40	33

Rahavirtalaskelma

Me	1-12 2004	1-12 2003
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	24,2	19,1
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	7,6	6,5
Rahoitustuotot ja -kulut	26,1	24,2
Muut oikaisut	0,0	0,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	57,9	50,8
Käyttöpääoman muutos	-0,2	0,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	57,7	50,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-28,0	-24,1
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,8	0,5
Maksetut välittömät verot	-4,2	-4,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	26,3	22,4

CITYCON

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10,8	-4,9
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-8,8	-77,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,8	1,4
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	-0,8
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	1,6
Muut erät	0,1	0,1
Investointien rahavirta (B)	-18,7	-79,7

Rahoituksen rahavirta

Maksullinen osakeanti	20,8	0,0
Lyhytaikaiset lainojen nostot	18,2	2,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18,1	0,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	414,9	67,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-435,7	-0,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-14,3	-9,2
Rahoituksen rahavirta (C)	-14,1	60,6

Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-) -6,5 3,3

Rahavarat tilikauden alussa 15,1 11,7
Rahavarat tilikauden lopussa 8,6 15,1

Tunnuslukuja

	1-12 2004	1-12 2003
Tulos/osake, euroa	0,17	0,14
Oma pääoma /osake, euroa	2,04	2,01
Oman pääoman tuotto, %	8,4	7,1
Oman pääoman tuotto kun vähemmistöosuus otetaan huomioon, %	5,7	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	5,8
Omavaraisuusaste, %	47,6	44,9
Omavaraisuusaste kun pääomalainaa ei sisällytetty omaan pääomaan, %	39,4	36,7

Omat osakkeet

	31.12 2004	31.12 2003
Lukumäärä, milj. kpl	3,9	3,9
Yhteenlaskettu nimellisarvo, Me	5,2	5,2
Osuus osakepääomasta, %	3,3	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,3	3,7
Suoritettu vastike, Me	4,7	4,7

Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2004 vastasi hankintahintaa, joka oli tilinpäätöspäivän markkina-arvoa alhaisempi. Omien osakkeiden vaikutus on eliminoitu tunnuslukuja laskettaessa.

CITYCON

Konsernin vastuusitoumukset

Me	31.12 2004	31.12 2003
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	2,4	338,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	0,0	78,4
Muut pantatut osakkeet	0,0	76,7
Muut annetut vakuudet	0,0	3,2

Konsernin johdannaissopimukset

Me	31.12.2004		31.12.2003	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
2007 erääntyvät	78,2	-0,5	78,2	1,1
2008 erääntyvät	50,0	-2,2	50,0	-1,3
2009 erääntyvät	128,2	-7,9	91,0	-5,4
2010 erääntyvät	83,0	-7,9	83,0	-5,8
Yhteensä	339,4	-18,5	302,2	-11,4
Korko-optiosopimukset				
Ostetut korkokattosopimukset				
2004 erääntyvät	0,0	0,0	53,8	0,0
Yhteensä	0,0	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 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Veroina on käytetty tilikauden tulosta vastaavia veroja.

CITYCON

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätös noudattaa 31.12.2003 esiteltyjä tilinpäätöksen laadintaperiaatteita.

Taloudellinen raportointi

Citycon julkaisee vuoden 2004 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viikolla 10. Painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 12.

Citycon Oyj:n yhtiökokous pidetään 5.4.2005.

Citycon Oyj julkaisee vuoden 2005 osavuositarkastukset seuraavasti:

tammi–maaliskuu	27.4.2005, klo 12.00
tammi–kesäkuu	20.7.2005, klo 12.00
tammi–syyskuu	18.10.2005, klo12.00

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

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

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

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi