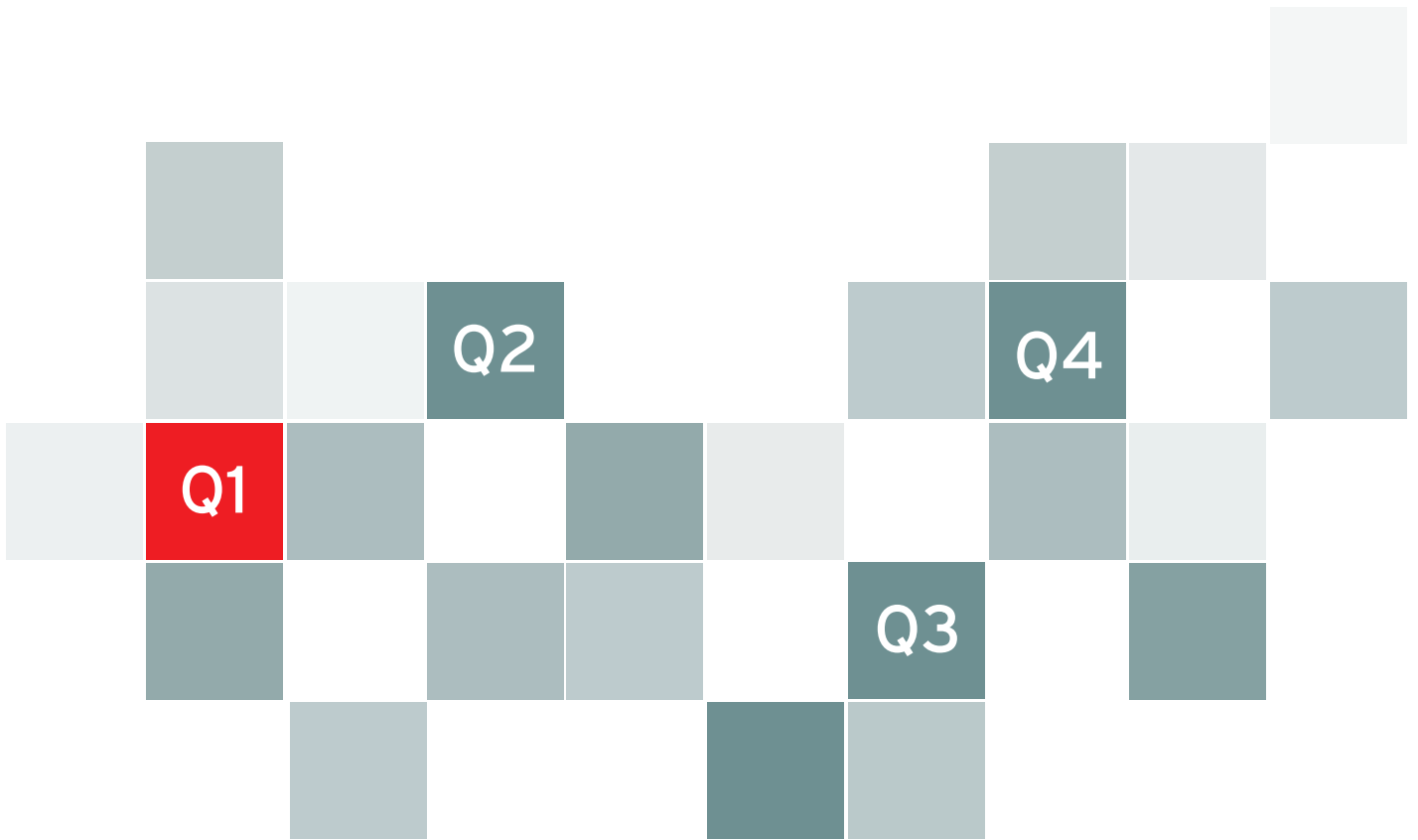


2007 | Osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2007



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2007

Yhteenveto katsauskaudesta

- Liikevaihto kasvoi 25,6 prosenttia 34,2 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-31.3.2006: 27,3 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa toteutetuista kiinteistöihankinnoista.
- Voitto ennen veroja oli 40,9 miljoonaan euroon (24,9 milj. euroa). Luku sisältää 31,5 miljoonaa euroa (15,5 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Yhtiön koko kiinteistökannan markkina-arvo kasvoi 46,3 prosenttia 1 546,9 miljoonaan euroon (1 057,6 milj. euroa).
- Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 19,6 prosenttia 23,2 miljoonaan euroon (19,4 milj. euroa).
- Tulos/osake oli 0,18 euroa (0,12 euroa).
- Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoittojen ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta oli 0,04 euroa (0,05 euroa). Lasku johtui lähinnä kasvaneesta osakemäärästä, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä, lisääntyneestä kehitystoiminnasta ja kasvaneeseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 3,69 euroon (2,48 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus oli katsauskauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,5 prosenttia.
- Omavaraisuusaste kasvoi 45,5 prosenttiin (33,8 %).
- Katsauskaudella yhtiö toteutti onnistuneesti 133,8 miljoonan euron suunnatun osakeannin, jossa laskettiin liikkeeseen 25 000 000 uutta osaketta.
- Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 126,7 miljoonaa euroa (563,7 milj. euroa).
- Katsauskaudella päätettiin kahdesta merkittävästä kehityshankkeesta, joiden kokonaisarvo on noin 178 miljoonaa euroa.
- Yhtiö jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista myös hankkimalla Tumba Centrum -nimisen kauppakeskuksen Tukholman eteläpuolelta Botkyrkan kunnasta sekä kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansan kiinteistön Lahdesta. Yhteensä uusiin kohteisiin investoitiin 78,6 miljoonaa euroa.

Avainluvut

	1-3 2007	1-3 2006	Muutos ^{*)}	1-12 2006
Liikevaihto, Me	34,2	27,3	25,6 %	119,4
Liikevoitto, Me	50,4	31,9	58,0 %	196,5
% liikevaihdosta	147,1	117,0	-	164,6
Voitto ennen veroja, Me	40,9	24,9	64,5 %	165,6
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	33,0	18,1	82,2 %	124,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 546,9	1 057,6	46,3 %	1 447,9
Tulos/osake, euroa	0,18	0,12	47,3 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,17	0,12	36,2 %	0,74
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta, euroa	0,04	0,05	-18,1 %	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,10	-46,6 %	0,20
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,69	2,48	49,0 %	3,38
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	3,43	2,50	37,4 %	3,22
Omavaraisuusaste, %	45,5	33,8	-	39,1
Nettovelkaantumisaste, %	105,5	178,9	-	136,6
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	783,3	652,3	20,1 %	811,2
Nettotuotto-%	6,9	8,3	-	7,6
Vuokrausaste, %	96,7	96,7	-	97,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa	89	59	50,8 %	73

*) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi katsauskautta:

”Citycon jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista ja katsauskauden liiketulos säilyi hyvänä. Katsauskaudella toteutetun osakeannin ansiosta yhtiön tase säilyi vahvana ja mahdollisti kehityshankkeiden ja uusien kauppakeskushankintojen toteuttamisen.

Katsauskauden aikana Citycon hankki omistukseensa uusia kohteita ja aloitti merkittäviä kehityshankkeita. Ruotsissa Liljeholmenin kauppakeskushanke on yhtiön toistaiseksi suurin yksittäinen kehityshanke. Virossa aloitettu Rocca al Maren laajennus vahvistaa Cityconin asemaa yhtiön yhdellä merkittävällä kasvualueella. Kiinteistö Oy Lahden Hansan osakkeiden hankinta Suomessa puolestaan mahdollistaa kauppakeskus Lahden Trion aiempaa laajemman kehittämisen ja tukee Cityconin johtavaa markkina-asemaa Suomessa.

Yhtiön toiminta-alueilla kilpailu kaupan kiinteistöistä on jatkunut kireänä, mikä on samalla nostanut selvästi kiinteistöjen hintoja. Tämän seurauksena yhtiö aikoo jatkossa toteuttaa kasvustrategiaansa enenevässä määrin panostamalla jo omistamiensa kohteiden kehittämiseen ja laajentamiseen. Kiinteistökehityksen merkitys Cityconin liiketoiminnalle kasvaa siis tulevaisuudessa entisestään. Käynnissä olevien hankkeiden lisäksi yhtiö suunnittelee tai tutkii lukuisia kehityshankkeita kaikilla liiketoiminta-alueillaan.

Vuoden 2006 lopulla uudistetun organisaation ansiosta yhtiö voi keskittää enemmän voimavaroja kauppapaikkojen kaupalliseen johtamiseen, kehittämiseen ja uudistamiseen. Ruotsin organisaation uusi johto aloitti tehtävässään vuoden alussa ja myös Suomen organisaatiota on vahvistettu. Tehdyt investoinnit organisaation vahvistamiseksi tukevat yhtiön kasvun jatkumista myös vuoden 2007 aikana.”

Toimintaympäristön kehitys

Liiketilojen kysyntä Cityconin toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa jatkui vuoden 2007 kolmen ensimmäisen kuukauden aikana hyvänä ja liiketilojen käyttöasteet pysyivät korkealla tasolla.

BKT:n kasvu Suomessa ja Ruotsissa on viime vuosina jatkunut ja erityisesti yksityinen kulutus ja vähittäiskaupan kehitys on ollut vahvaa. Kuluttajien luottamusta ovat tukeneet vahva työmarkkinatilanne ja käytettävissä olevien tulojen kasvu. Maiden korkotaso ja inflaatio ovat pysyneet edelleen maltillisina ja kasvua tukevana.

Kaikilla yhtiön toiminta-alueilla sijoittajien kiinnostus vähittäiskaupan kiinteistöjä kohtaan on säilynyt vahvana. Myytäväksi tarjottuista sijoituskohteista käydään edelleen tiukkaa kilpailua, minkä seurauksena tuottovaatimustasot ovat laskeneet ja hinnat nousseet. Markkinoiden likviditeetti on säilynyt hyvällä tasolla, ja yhtiön toiminta-alueilla on edelleen runsaasti sijoituskohteita myynnissä tai tulossa myyntiin lähiaikoina.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, joka toimii Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, sen toiminta on kasvanut merkittäväksi Ruotsissa, ja Baltiassa yhtiö on saavuttanut jalansijan. Cityconin ydinosaamista on uusiin hankintoihin liittyvä osaaminen sekä kauppakeskusten kehittäminen.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 28 (22) kauppakeskusta ja 52 (133) muuta kauppapaikkaa. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 546,9 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 67,7 prosenttia (83,8 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,8 prosenttia (10,4 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,5 prosenttia (5,8 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 776 354 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2007 ulkopuolinen arviointi tehdään vuosineljänneksittäin aktiivisen markkinatilanteen vuoksi. Aberdeen Property Investors Finland Oy:n tekemä arviolausunto maaliskuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 31,5 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 35,2 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 3,7 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Aberdeen Property Investors Finland Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 6,5 prosenttiin. Tuottovaatimuksen muutos oli pääosin seurausta edelleen erittäin aktiivisina säilyneistä markkinoista.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 387 (2 327) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 2,9 (3,0) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,7 prosenttia (96,7 %) ja nettovuokratuotto 6,9 prosenttia (8,3 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 19,6 prosenttia 23,2 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 18,3 prosenttia 777 000 neliometriin. Vertailukelpoisten (like-for-like) kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 12,2 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden (like-for-like) valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2007	1-3 2006	1-12 2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	114	122	369
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	17 960	39 465	73 300
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,7	96,7	97,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,0	2,9

Kehityshankkeet

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää omistamansa kohteet houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Cityconin hallituksen päättämät meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistelee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitteleista hankkeista löytyy maaliskuussa 2007 julkaistusta vuoden 2006 vuosikertomuksesta. Vuosikertomus on saatavissa yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi.

Kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2007 (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ¹⁾	7,6	2008
Trio	Lahti, Suomi	50,5	2,0	2009
Duo	Tampere, Suomi	27,3	19,1	2007
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	-	2007
Piispanristi	Kaarina, Suomi	8,2	-	2007
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4	1,1	2008
Åkersberga	Österåker, Ruotsi	40 ²⁾	3,8	2009
Liljeholmen	Tukholma, Ruotsi	110	4,8	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68 ³⁾	0,6	2010

1) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.

2) Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 % ja sen osuus kehitysinvestoinnista on noin 27 miljoonaa euroa.

3) Arviossa mukana kaikki kolme suunniteltua vaihetta.

Jotkut hankkeista vaativat vielä yhtiön hallituksen hyväksynnän.

Liiketoiminta-alueet

Yhtiön liiketoiminta organisoitiin vuoden 2006 lopulla alueellisesti uudelleen, ja yhtiön aiemmat, kiinteistötyyppiin perustuneet liiketoimintaryhmät (Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys) poistuivat käytöstä. Uuden alueorganisaation mukaisesti Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen Kauppapaikkoihin ja Kiinteistökehitykseen.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 3,3 prosenttia 17,5 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 12,2 prosenttia. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat 75,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2007	1-3 2006		1-12 2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	106	113		321
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	16 900	37 466		66 500
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,4	96,3		97,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,1		3,1

Taloudellinen kehitys, Suomi

	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Liikevaihto, Me	23,9	23,3	2,4 %	95,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	14,0	14,9	-6,3 %	104,8
Liikevoitto, Me	30,2	30,7	-1,8 %	176,1
Bruttovuokratuotot, Me	23,3	22,7	2,4 %	93,1
Nettovuokratuotot, Me	17,5	16,9	3,3 %	68,8
Nettotuotto-%	7,3	8,5	-	7,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,9	8,6	-	7,9
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	1 046,6	886,5	18,1 %	1 009,7
Bruttoinvestoinnit, Me	22,9	51,3	-55,4 %	152,8

Suomessa Citycon hankki katsauskaudella omistukseensa kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Lahden Hansan koko osakekannan. Velaton kauppahinta oli 17,0 miljoonaa euroa. Kiinteistö on olennainen osa kauppakeskus Trioa, jota Citycon parhaillaan uudistaa. Hansan hankinta mahdollistaa Trion kehittämisen aiempaa laajemmin. Hansan vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 11 000 neliometriä. Kaupan myötä Cityconin omistama vuokrattavissa oleva pinta-ala nousee 46 000 neliometriin ja se omistaa siten lähes koko kauppakeskus Trion. Tammi-maaliskuussa yhtiö teki lisäksi useita pienempiä hankintoja ostamalla lisää osakkeita vähemmistöosakkailta kauppakeskuksista, kuten esimerkiksi Vantaan Isomyyristä ja Espoon Tapiolan Heikintorista.

Cityconin uusiin kauppakeskukseen Duo valmistuu suunnitellussa aikataulussa ja laajennusosa avataan yleisölle 26.4.2007. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on 15 500 neliometriä ja se muodostuu vanhasta Hervannan liikekeskuksesta (5 200 m²) ja nyt avattavasta uudisrakennusosasta (10 300 m²). Vanhan osan saneeraus valmistuu syksyllä 2007.

Suomessa suurimmat kauppakeskusten kehityshankkeet ovat edellä mainittu Lahden Trion ja Espoon Lippulaivan uudistus- ja laajennushankkeet. Kauppakeskus Lippulaivan uudistustyöt saatiin valmiiksi syksyllä 2006 ja toiseen vaiheeseen kuuluvat laajennustyöt käynnistyvät, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, arviolta kesällä 2007.

Lisäksi yhtiö rakennuttaa Kaarinaan uutta liikekeskusta noin viiden kilometrin päähän Turun keskustasta. Seinäjoella Citycon uudistaa Torikeskusta, ja Kangasalan Lentolaan Tampereen kupeeseen rakennetaan kokonaan uutta liikekeskusta, jonka määrä valmistuu syksyllä 2007.

Katsauskauden aikana Suomessa toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli 18,8 miljoonaa euroa (48,6 milj. euroa) ja kehitysinvestointien 4,0 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa). Kauden lopussa yhtiö omisti Suomessa 19 (18) kauppakeskusta ja 46 (127) muuta kauppapaikkaa.

Ruotsi

Vuoden 2006 aikana Citycon panosti voimakkaasti liiketoimintansa kasvattamiseen Ruotsissa hankkimalla sieltä useita kohteita. Tämä edellytti myös paikallisen organisaation vahvistamista ja Ruotsin organisaation uusi johto aloitti tehtävässään vuoden 2007 alussa. Ruotsissa Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 206,8 prosenttia 4,4 miljoonaan euroon. Ruotsin nettovuokratuotot olivat 19,0 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2007	1-3 2006		1-12 2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	3	1		32
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	270	107		3 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,2	98,2		96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	1,9	2,5		2,2

Taloudellinen kehitys

	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Liikevaihto, Me	8,6	2,6	224,0 %	17,3
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	15,1	-0,1	NA	8,7
Liikevoitto, Me	18,8	1,0	1 691,9 %	16,8
Bruttovuokratuotot, Me	7,9	2,4	235,0 %	15,9
Nettovuokratuotot, Me	4,4	1,4	206,8 %	9,3
Nettotuotto-%	5,9	4,9	-	5,2
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	414,8	109,9	277,4 %	354,8
Bruttoinvestoinnit, Me	61,7	33,3	85,2 %	267,2

Tammikuun lopussa toteutui joulukuussa 2006 solmitun sopimuksen mukaisesti Tumba Centrumfastigheter AB:n osakkeiden osto. Yhtiö omistaa Tumba Centrum -nimisen kauppakeskuksen Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa. Kohteen velaton kauppahinta oli 547,7 miljoonaa kruunua (n. 60,5 milj. euroa). Ruotsalaisten kauppakeskusten tapaan kokonaisuuteen kuuluu liiketilojen lisäksi myös asuntoja ja toimistotilaa. Vuokrattava pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 31 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 18 600 neliometriä. Tumba Centrumin osto oli Cityconin kolmastoista hankinta Ruotsissa. Hankinta vahvistaa Cityconin markkina-asemaa Ruotsissa ja Tukholman alueella kauppakeskusektorilla.

Helmikuun alussa Citycon ilmoitti, että se aloittaa kauppakeskuksen rakentamisen Tukholman Liljeholmeniin. Hankkeen arvo on noin 110 miljoonaa euroa kiinteistöistä maksetun 60,6 miljoonan euron lisäksi ja se on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke. Citycon osti Liljeholmenin kiinteistön elokuussa 2006. Kiinteistöllä on tällä hetkellä noin 20 000 neliometrin toimisto- ja liikerakennus sekä rakennusoikeutta liiketilakäyttöön. Olemassa olevaa rakennusta laajennetaan ja uudistetaan huomattavasti. Uuden kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on noin 91 000 neliometriä kallioon louhittavat parkkitilat mukaan lukien. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Citycon on myös uudistamassa ja laajentamassa Tukholman läheisyydessä sijaitsevaa Åkersbergan kauppakeskusta. Kauppakeskuksen vuokrattavaa pinta-alaa laajennetaan noin 9 000 neliometrillä, minkä lisäksi olemassa olevia tiloja modernisoidaan ja keskuksen palvelurakennetta kehitetään.

Ruotsin investointien arvo katsauskaudella oli yhteensä noin 61,7 miljoonaa euroa, josta uushankintojen osuus 59,7 miljoonaa euroa (32,9 milj. euroa) ja kehitysinvestointien 1,9 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Kauden lopussa yhtiö omisti Ruotsissa seitsemän (3) kauppakeskusta ja kuusi (6) muuta kauppapaikkaa.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kaksi kauppakeskusta, Rocca al Mare Tallinnassa Virossa ja Mandarin Vilnassa Liettuassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti potentiaalisia sijoituskohteita alueella. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 32,1 prosenttia 1,3 miljoonaan euroon. Baltian nettovuokratuotot olivat 5,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2007	1-3 2006	1-12 2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	5	8	16
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	790	1 892	2 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %	100,0	100,0	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,2	3,3

Taloudellinen kehitys

	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Liikevaihto, Me	1,8	1,3	40,3 %	6,2
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	2,4	0,7	230,5 %	6,6
Liikevoitto, Me	3,5	1,6	117,2 %	10,9
Bruttovuokratuotot, Me	1,6	1,0	51,5 %	6,1
Nettovuokratuotot, Me	1,3	1,0	32,1 %	4,8
Nettotuotto-%	7,7	8,7	-	8,4
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	85,6	61,2	39,9 %	83,3
Bruttoinvestoinnit, Me	0,3	-	-	16,2

Citycon ilmoitti helmikuun alussa aloittavansa alun perin kesällä 2005 ostetun kauppakeskus Rocca al Maren laajennuksen. Hankkiessaan Rocca al Maren Citycon näki mahdollisuudet sen merkittävään laajentamiseen. Hanke käsittää sekä kauppakeskuksen laajennuksen että olemassa olevan osan uudistamisen. Hankkeen ensimmäisen vaiheen arvo on yhteensä noin 25 miljoonaa euroa ja sen myötä keskuksen vuokrattava pinta-ala laajenee noin 16 000 neliometrillä. Useassa vaiheessa toteutettavan hankkeen kustannuksiksi arvioidaan yhteensä noin 68 miljoonaa euroa.

Hankkeen ensimmäinen rakennusvaihe on käynnissä ja valmistuu arviolta keväällä 2008. Jos alustavat suunnitelmat toteutuvat, täysin uusittu kauppakeskus Rocca al Mare avataan arviolta keväällä 2010. Rocca al Maren bruttoinvestointien arvo oli katsauskaudella 0,3 milj. euroa (0,0 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 34,2 miljoonaa euroa (27,3 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,7 prosenttia (95,9 %).

Liikevoitto kasvoi 50,4 miljoonaan euroon (31,9 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 40,9 miljoonaa euroa (24,9 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 34,6 miljoonaa euroa (18,9 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta sekä hankittujen keskusten tuomasta liikevoitosta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 25,8 miljoonaa euroa (11,0 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on emoyhtiön omistajien tilikauden tulos verojen jälkeen 0,1 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason.

Tulos/osake oli 0,18 euroa (0,12 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta, myyntivoittoa, muita kertaluontoisia eria ja niistä aiheutuvia verovaikutuksia oli 0,04 euroa (0,05 euroa).

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,05 euroa (0,10 euroa). Nettorahavirran lasku johtui lähinnä vertailukauden poikkeuksellisista veroista ja katsauskauden käyttöpääoman muutoksesta.

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 89 (59) henkilöä, joista 66 oli Suomessa, 17 Ruotsissa, viisi Virossa ja yksi Liettuassa. Hallinnon kulut kasvoivat 4,3 miljoonaan euroon (3,2 milj. euroa) sisältäen 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) henkilöstöoptioihin liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti yhtiön toiminnan laajentuminen sekä uuden alueorganisaation rakentaminen ja siihen liittyvät kustannukset. Kuluja kasvattivat myös kiinteistökauppoihin liittyvien asiantuntija- ym. kulujen lisääntyminen.

Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 84,9 miljoonaa euroa (84,5 milj. euroa). Investoinneista 78,6 miljoonaa euroa (81,5 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 6,2 miljoonaa euroa (3,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,1 milj. euroa (0,0 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla 133,8 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 594,4 miljoonaa euroa (1 077,8 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 869,0 miljoonaa euroa (713,2 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 137,4 miljoonaa euroa (134,8 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 121,5 miljoonaa euroa ja olivat 786,2 miljoonaa euroa (664,6 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 804,1 miljoonaa euroa (664,6 milj. euroa) ja likvidit kassavarat olivat 20,8 miljoonaa euroa (12,3 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 783,3 miljoonaa euroa (652,3 milj. euroa).

Korollisten velkojen keskiporko katsauskaudella oli 4,56 prosenttia (4,42 %). Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika kasvoi 4,6 vuoteen (2,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,9 vuoteen (2,1 vuotta). Korollisten velkojen keskiporko 31.3.2007 koronvaihtosopimukset huomioituna oli 4,65 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste kasvoi huomattavasti ja nousi 45,5 prosenttiin (33,8 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja, poistoja, käyvän arvon muutoksia ja kertaluontoisia eriä suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,2.

Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 105,5 prosenttia (178,9 %). Katsauskaudella nettovelkaantumisasetta laskivat toteutettu suunnattu osakeanti ja tilikauden hyvä tulos.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 76,7 prosenttia (89,2 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 79,1 prosenttia (56,7 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioituna yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 84,0 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua. Konsernin johdannaisopimusten nimellisarvo 31.3.2007 oli 586,1 miljoonaa euroa (376,5 milj. euroa) ja käypä arvo 3,6 miljoonaa euroa (-8,1 milj. euroa).

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 537,9 miljoonaa euroa (376,5 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 487,9 miljoonaa euroa (376,5 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 2,4 miljoonaa euroa 9,5 miljoonaan euroon (7,0 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä ja vaihtovelkakirjalainan optiosta aiheutuneesta kulukirjauksesta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasetaan järjestämällä helmikuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin ylimääräisen yhtiökokouksen 26.1.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Merkittäväksi tarjottiin yhteensä 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti 13.2.2007 laskea liikkeeseen 25 miljoonaa uutta osaketta. Annissa merkittyjä osakkeita vastaava osakepääoman korotus, 33 750 000,00 euroa, merkittiin kaupparekisteriin

15.2.2007. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2007 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön rekisteröity ja täysin maksettu osakepääoma nousi annin seurauksena 259 570 510,20 euroon ja osakkeiden lukumäärä 192 274 452 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat noin 14,9 prosenttia Cityconin osakepääomasta ennen osakeantia ja 13,0 prosenttia sen jälkeen.

Järjestämispalkkioiden jälkeen osakeannissa kerätyt nettovarot olivat noin 132,2 miljoonaa euroa, jotka yhtiö aikoo käyttää investointistrategiansa mukaisten investointien rahoittamiseen.

Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Varsinainen yhtiökokous 2007

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 14.3.2007. Yhtiökokous vahvisti emoyhtiön tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2006 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2006 osingoksi yhtiökokous päätti 0,14 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 16.3.2007 ja osinko maksettiin 23.3.2007. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen laskemaan liikkeeseen enintään 100 miljoonaa uutta osaketta tai osakkeisiin oikeuttavaa erityistä oikeutta ja hyväksyi hallituksen ehdotukset yhtiöjärjestyksen ja optio-ohjelmien ehtojen osittaisesta muuttamisesta.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Bolotowsky, Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thom Wernink. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Thom Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 150 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen jäsenelle 35 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 600 euron sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thom Wernink riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana tilikaudella 2007 jatkaa KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen.

Yhtiöjärjestyksen ja optioehtojen muutos

Yhtiökokous hyväksyi pääasiassa uudesta osakeyhtiölaista johtuvat muutokset yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.3.2007. Merkittävin yhtiöjärjestykseen tehty muutos oli yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääomaa sekä osakkeen nimellisarvoa koskevien määräysten poistaminen. Nimellisarvosta luopumisen seurauksena yhtiökokous päätti poistaa myös yhtiön vuosien 1999 ja 2004 optio-ohjelmien ehdoista maininnat osakkeen nimellisarvosta. Lisäksi yhtiökokous päätti, että optio-ohjelmien ehtoihin lisätään maininta siitä, että osakkeen merkintähinta on aina vähintään 1,35 euroa ja että merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön yhtiöjärjestys ja optio-ehdot muutetussa muodossaan ovat saatavissa yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa ole-

via omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Valtuutukset ovat voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Osakepääoma ja osakkeet

Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma vuoden 2007 alussa oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeiden määrä 167,2 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa on korotettu suunnatun osakeannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena yhteensä 33,9 miljoonalla eurolla ja 25,1 miljoonalla osakkeella. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 192,3 miljoonaa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-31.3.2007

Pvm 2007	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.				225 697 293,00	167 183 180
9.2.	Korotus (optio-oikeudet)	123 217,20	91 272	225 820 510,20	167 274 452
15.2.	Korotus (suunnattu osakeanti)	33 750 000,00	25 000 000	259 570 510,20	192 274 452
31.3.				259 570 510,20	192 274 452

Ilmoitus omistussuuden muuttumisesta

Suunnatun osakeannin jälkeen Citycon vastaanotti Fidelity International Limitediltä ilmoituksen, jonka mukaan Fidelity International Limitedin sekä sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä laski alle kymmenen (10) prosentin rajan yhtiön osakepääoman korotuksen johdosta. Ilmoituksensa mukaan Fidelity International Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 14.2.2007 yhteensä 17 297 574 Cityconin osaketta, mikä vastaa yhdeksää prosenttia yhtiön täysin maksettusta osakepääomasta ja äänistä.

Optio-oikeudet

Yhtiöllä on kaksi optio-ohjelmaa, 1999 A/B/C ja 2004 A/B/C. Optio-ohjelmat ovat osa konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeudet 1999 ja 2004 A on listattu Helsingin Pörssissä.

Optio-ohjelmien perustiedot käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Optiot-oikeudet	1999 A	1999 B	1999 C	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 800 000	1 800 000	1 727 500	1 040 000	1 090 000	1 250 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ⁽¹⁾			172 500	260 000	210 000	50 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,0927	1:1,0927	1:1,0927	1:1,0611	1:1,0611	1:1,0611
Merkintahinta/osake, e	1,35	1,35	1,35	2,1636 ⁽²⁾	2,6066 ⁽²⁾	4,55 ⁽²⁾
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.9.2000	1.9.2002	1.9.2004	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	30.9.2007	30.9.2007	30.9.2007	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011

1) Veniamo-Invest Oy:llä ei ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

2) Tilikaudelta 2006 jaetun osingon jälkeen. Osakkeen merkintahinta alenee puolella vuosittain jaettavien osinkojen määrästä. Osakkeen merkintahinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmiin 1999 ja 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin joulukuun 2006 lopussa 91 272 uutta Cityconin osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 123 217,20 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 9.2.2007. Vuoden 1999 A/B/C-optioilla merkittiin 63 525 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan ja 2004 A-optioilla 27 747 osaketta 2,2336 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Tammi-maaliskuussa yhtiö ei ole vastaanottanut uusia osakemerkintöjä optioilla.

Koska yhtiön osakkeilla ei ole enää nimellisarvoa ja koska optio-oikeuksien ehtoja muutettiin varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä siten, että optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähinta merkitään jatkossa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, yhtiön osakepääoma ei enää nouse optio-oikeuksilla tehtävien merkintöjen seurauksena.

Yhtiön optio-ohjelmia on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2006 vuosikertomuksen tilinpäätöslitteen sivuilla 34-36.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden talouksien kehitykseen, sijoituskiinteistöjen tuleviin käyvän arvon sekä korkotason muutoksiin. Toteutuessaan merkittäväällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla tai talouskasvun merkittäväällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon jatkaa aktiivista hankinta- ja kehitysmahdollisuuksien etsimistä ja laajentumisstrategiansa toteuttamista huolimatta kiristyvästä kilpailusta kiinteistömarkkinoilla. Vuoden 2007 aikana yhtiö arvioi kehityshankkeiden merkityksen yhtiön liiketoiminnassa kasvavan entisestään. Citycon arvioi liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia ja myyntivoittoja kasvavan vuonna 2007. Arvio perustuu vuokrattavissa olevien tilojen kasvuun, mikä on seurausta toteutetuista merkittävistä hankinnoista ja suunnitelluista ja käynnissä olevista kehityshankkeista, sekä näistä tiloista saatavasta arvioidusta nettovuokratuotosta.

TILINTARKASTAMATON KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 31.3.2007

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Bruttovuokratuotto		32,8	26,1	25,4 %	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,5	1,1	32,3 %	4,2
Liikevaihto	3	34,2	27,3	25,6 %	119,4
Hoitokulut		11,1	7,8	41,4 %	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,0	0,0	-127,0 %	0,6
Nettovuokratuotto		23,2	19,4	19,6 %	82,8
Hallinnon kulut		4,3	3,2	33,6 %	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,2	-81,0 %	0,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		31,5	15,5	102,9 %	120,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-	-	-	5,9
Liikevoitto		50,4	31,9	58,0 %	196,5
Rahoituskulut (netto)		9,5	7,0	34,7 %	30,9
Voitto ennen veroja		40,9	24,9	64,5 %	165,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,4	-1,4	0,2 %	-7,4
Laskennalliset verot		-4,8	-4,6	6,4 %	-31,8
Katsauskauden voitto		34,6	18,9	83,5 %	126,4
Katsauskauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille		33,0	18,1	82,2 %	124,9
Vähemmistölle		1,6	0,8	114,9 %	1,5
Tulos/osake, euroa		0,18	0,12	47,3 %	0,78
Tulos/osake, laimennettu, euroa		0,17	0,12	36,2 %	0,74

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	1 546,9	1 057,6	1 447,9
Rakenteilla olevat kiinteistöt	5	5,7	-	-
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,8	0,5	0,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	7	7,0	0,3	4,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 560,4	1 058,5	1 453,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	7	0,4	-	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		12,9	7,0	11,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	6	20,8	12,3	21,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		34,0	19,4	33,1
Varat yhteensä		1 594,4	1 077,8	1 486,4
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	185,1	225,7
Osakeanti		-	-	0,1
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	78,9	131,1
Arvonmuutosrahasto	7	0,5	-6,0	-1,3
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		98,9	-	-
Kertyneet voittovarot		219,1	102,3	209,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		709,2	360,3	565,3
Vähemmistön osuus		16,2	4,3	15,0
Oma pääoma yhteensä		725,4	364,6	580,3
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat		682,3	558,5	726,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	7	3,8	8,1	4,9
Laskennalliset verovelat		45,5	11,9	40,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		731,6	578,5	771,7
Lyhytaikaiset korolliset velat		103,9	106,2	87,6
Ostovelat ja muut velat		33,5	28,6	46,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		137,4	134,8	134,4
Velat yhteensä		869,0	713,2	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		1 594,4	1 077,8	1 486,4

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				4,5			4,5		4,5
Katsauskauden tulos						18,1	18,1	0,8	18,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				4,5		18,1	22,7	0,8	23,4
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1,0	-1,1	0,0				0,0		0,0
Osingonjako (Liite 8)			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 31.3.2006	185,1	-	78,9	-6,0	-	102,3	360,3	4,3	364,6
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				1,8			1,8		1,8
Katsauskauden tulos						33,0	33,0	1,6	34,6
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				1,8		33,0	34,8	1,6	36,4
Osakepääoman muutos	33,8				98,9		132,6		132,6
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0				0,0		0,0
Osingonjako (Liite 8)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,4	-0,4	-0,4	-0,8
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 31.3.2007	259,6	0,0	131,1	0,5	98,9	219,1	709,2	16,2	725,4

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	1-3 2007	1-3 2006	1-12 2006
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		40,9	24,9	165,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		-21,7	-8,7	-94,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		19,2	16,2	71,6
Käyttöpääoman muutos		-5,1	-1,3	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		14,1	14,9	71,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-4,4	-1,9	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,4	0,0	0,9
Maksetut välittömät verot		-1,6	1,5	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		9,6	14,5	32,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-96,9	-46,5	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4	-	-32,1	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	4	-5,7	-5,9	-35,6
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5	-1,2	-	-
Sijoituskiinteistöjen myynti		-	-	73,9
Investointien rahavirta		-103,9	-84,4	-327,1
Rahoituksen rahavirta				
Osakeannista saadut maksut		132,2	-	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot		36,2	101,0	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-19,9	-36,0	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		60,9	30,0	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-96,0	-10,8	-461,8
Maksetut osingot	8	-19,3	-17,5	-19,2
Rahoituksen rahavirta		94,1	66,7	300,8
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	6	21,3	15,6	15,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,3	-	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	6	20,8	12,3	21,3

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 26.4.2007.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Citycon konsernin välitilinpäätös 31.3.2007 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2006 vuositilinpäätöksen kanssa.

Laskentaperiaatteet

Citycon muutti 1.1.2007 alkaen laskentaperiaatettaan IAS 23 Vieraan pääoman menot -standardiin liittyen. Citycon siirtyi noudattamaan IAS 23 -standardin sallimaa vaihtoehtoista menettelytapaa, jolloin vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot aktivoidaan rakenteilla olevien kiinteistöjen hankintamenuun.

Muilla osin Cityconin välitilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 31.12.2006.

Uusien hankintojen yhdistäminen

Cityconin osuus tammikuussa 2007 hankitun Tumba Centrumfastigheter AB:n varoista ja veloista on kirjattu alustaviin arvoihin konsernin taseessa.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

38,9 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle ryhtyvänsä soveltamaan kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuonna 2007. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu liiketoiminta-alueisiin Suomi, Ruotsi ja Baltia.

Me	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Liikevaihto				
Suomi	23,9	23,3	2,4 %	95,8
Ruotsi	8,6	2,6	224,0 %	17,3
Baltia	1,8	1,3	40,3 %	6,2
Yhteensä	34,2	27,3	25,6 %	119,4

Me	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Liikevoitto				
Suomi	30,2	30,7	-1,8 %	176,1
Ruotsi	18,8	1,0	1691,9 %	16,8
Baltia	3,5	1,6	117,2 %	10,9
Muut	-2,1	-1,5	38,6 %	-7,2
Yhteensä	50,4	31,9	58,0 %	196,5

Me	31.3.2007	31.12.2006
Varat		
Suomi	1 053,5	1 016,6
Ruotsi	418,3	358,0
Baltia	85,9	83,6
Muut	36,7	28,2
Yhteensä	1 594,4	1 486,4

Merkittävä kasvu Ruotsin varoissa johtuu Tumba Centrum -kauppakeskuksen hankinnasta.

4. Sijoituskiinteistöt

Me	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Tilikauden alussa	1 447,9	956,6	956,6
Lisäykset	84,8	85,5	436,2
Myyntit	-	-	-67,9
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-5,7	-	-
Nettovoitot arvostuksesta käypään arvoon	31,5	15,5	120,1
Valuuttakurssiero	-11,6	-	2,9
Tilikauden lopussa	1 546,9	1 057,6	1 447,9

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset olivat segmenteittäin seuraavanlaiset 31.3.2007 ja 31.12.2006:

Tuottovaatimus (%)

	31.3.2007	31.12.2006
Suomi	6,5	6,6
Ruotsi	6,2	6,4
Baltia	6,8	7,1
Keskimäärin	6,5	6,6

5. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Cityconin kehittäessä investointihankkeen avulla olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö taseessa edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksia ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai merkittävää laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Tällaiset kehityshankkeet esitetään taseessa erillään muista aineellisista hyödykkeistä rakenteilla olevat kiinteistöt ryhmässä the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti. Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.3.2007 Rocca al Mare, Åkerbserga ja Liljeholmen -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista. Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin olivat 1,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) ensimmäisen neljänneksen aikana ja rakenteilla olevat kiinteistöt olivat taseessa 5,7 miljoonaa euroa 31.3.2007.

6. Rahavarat

Me	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Käteinen raha ja pankkitilit	20,6	9,8	19,4
Käyttörajoitetut rahat ja pankkitilit	-	1,0	-
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,2	1,5	1,9
Yhteensä	20,8	12,3	21,3

7. Johdannaisopimukset

Me	31.3.2007		31.3.2006		31.12.2006	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	50,0	0,4	78,2	0,5	50,0	0,4
1-2 vuotta	40,0	0,1	50,0	-0,7	40,0	0,0
2-3 vuotta	86,0	-1,5	145,3	-3,5	86,0	-2,6
3-4 vuotta	83,0	-2,1	83,0	-4,4	83,0	-2,6
4-5 vuotta	40,0	0,7	20,0	0,2	40,0	-0,8
yli 5 vuotta	238,9	5,8	0,0	0,0	242,7	3,8
Yhteensä	537,9	3,3	376,5	-8,1	541,7	-1,8
Valuuttajohdannaisopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	48,1	0,3	0,0	0,0	14,8	0,0
Yhteensä	48,1	0,3	0,0	0,0	14,8	0,0

Johdannaisopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,4 milj. euroa (0,0 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 487,9 milj. euroa (376,5 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 0,5 milj. euroa (-6,0 milj. euroa) oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovaikutus huomioituna.

8. Osingonjako

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2007 yhtiökokouksen hyväksymän mukaisesti tilikauden 2006 osinko oli 0,14 euroa osakkeelta (0,14 euroa tilikautena 2005).

Osinko maksettiin 23.3.2007. Osinkojen lähdeveron yhtiö on maksanut vuonna 2006 ja 2007 huhtikuussa.

Me	31.3.2007	31.3.2006
Osingonjako	23,4	19,2
Maksetut osingot	19,3	17,5

9. Vastuositoumukset

Me	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	20,5	7,8	21,1
Pankkitakaukset	20,5	-	37,1
Pääomasitoumukset	57,6	-	40,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 57,6 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen useisiin kehityshankkeisiin.

10. Tunnuslukuja

	1-3 2007	1-3 2006	Muutos	1-12 2006
Tulos/osake, euroa	0,18	0,12	47,3 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,17	0,12	36,2 %	0,74
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,69	2,48	49,0 %	3,38
Omavaraisuusaste, %	45,5	33,8	-	39,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2006 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2007

Citycon julkistaa vuonna 2007 vielä kaksi osavuositilintä.
Osavuositilintä julkaistaan seuraavasti:

1-6/2007 perjantaina 20.7.2007 klo 12 ja

1-9/2007 torstaina 18.10.2007 klo 12.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Helsingissä 26.4.2007

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 31.3.2007 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1. - 31.3.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:n 7 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 tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa Citycon Oyj:n taloudellisesta asemasta.

Helsingissä 26. huhtikuuta 2007

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT