

Julkaistu: 2007-02-08 11:00:01 CET



Citycon Oyj - neljännesvuosikatsaus
Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2006

CITYCON OYJ Pörssitiedote 8.2.2007 klo 12.00

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2006

Yhteenvedo vuodesta 2006

Avainluvut

- Liikevaihto kasvoi 29,5 prosenttia 119,4 miljoonaan euroon (vuonna 2005: 92,2 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin uusista hankinnoista.
- Voitto ennen veroja nousi 165,6 miljoonaan euroon (74,2 milj. euroa). Luku sisältää 120,1 miljoonaa euroa (45,9 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Tulos/osake oli 0,78 euroa (0,47 euroa).
- Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta oli 0,20 euroa (0,20 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,20 euroa (0,19 euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 3,38 euroon (2,45 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus vuoden 2006 lopussa oli ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia.
- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,14 euroa/osake (0,14 euroa/osake).
- Omavaraisuusaste nousi 39,1 prosenttiin (36,7 %).

Vuonna 2006 Citycon jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista ja hankki omistukseensa uusia kauppa- ja liikekeskuksia yhteensä 400,9 miljoonalla eurolla Suomesta, Ruotsista ja Liettuasta. Lisäksi olemassa oleviin kohteisiin investoitiin yhteensä 35,4 miljoonaa euroa. Yhtiön kiinteistökannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 447,9 miljoonaa euroa, mistä ulkomaisten kiinteistöjen osuus oli 30,3 prosenttia. Osana kasvustrategiansa toteuttamista Citycon organisoï vuoden lopulla toimintansa uudelleen ja otti käyttöön liiketoiminnan alueorganisaatiot. Organisaatiomuutos vaikutti myös Citycon-konsernin taloudelliseen raportointiin. Tilinpäätös vuodelta 2006 laaditaan ensimmäistä kertaa uuden alueorganisaation mukaisesti.

Avainluvut

	1-12 2006	1-12 2005
Liikevaihto, Me	119,4	92,2
Liikevoitto, Me	196,5	105,2
% liikevaihdosta	164,6	114,1
Voitto ennen veroja, Me	165,6	74,2
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	126,4	59,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 447,9	956,6
Tulos/osake, euroa	0,78	0,47
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,74	0,46
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen,		

myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	0,20	0,20
Osinko/osake, euroa	0,14*	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,20	0,19
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,38	2,45
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	3,22	2,45
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	6	7
P/E -luku, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	25	15
Oman pääoman tuotto (ROE), %	25,8	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	16,8	13,5
Omavaraisuusaste, %	39,1	36,7
Nettovelkaantumisaste, %	136,6	156,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	811,2	564,9
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	7,6	8,5
Vuokrausaste, %	97,1	97,2
Henkilöstö katsauskaudella keskimäärin	62	43
Henkilöstö katsauskauden lopussa	73	57

*) Hallituksen ehdotus

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi tilikautta:

"Citycon jatkoi kasvuaan vuonna 2006. Taseemme vahvistui ja liiketoiminnan osakekohtainen nettorahavirta parani. Osakekohtainen tulosilman kertaluontoisia eriä pysyi samana nettovelkaantumisasteen laskiessa.

Pystyimme kiristyneestä kilpailusta huolimatta säilyttämään johtavan markkina-
asemamme Suomessa, vahvistamaan kiinteistöomistustamme Ruotsissa sekä
aloittamaan
toiminnan Liettuassa. Tilikauden aikana toteutunut ydinliiketoimintaan
kuuluvien kiinteistöjen myynti, tarkoituksena kierrättää pääomia nopeammin
kasvaville alueille ja laadukkaampiin kiinteistöihin, terävöitti entisestään
strategiaamme keskittyä kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin.

Cityconin liiketoiminta organisoitiin vuoden lopulla alueorganisaatioihin, jotta
pystyisimme mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon paikallisten
markkina-alueiden
ominaispiirteet.

Citycon jatkaa kasvustrategiansa toteuttamista myös vuonna 2007. Vahvistettu
organisaatio ja resurssit antavat meille mahdollisuuden keskittää enemmän
voimavaroja kauppapaikkojemme kaupalliseen johtamiseen, kehittämiseen ja
uudistamiseen. Vastamme lisääntyneeseen kansainväliseen kilpailuun
liikekiinteistöistä kehittämällä entistä asiakaslähtöisempiä ja
kilpailukykyisempiä kauppapaikkoja."

Liiketoiminta

- Vuoden lopussa yhtiö omisti 26 kauppakeskusta sekä 53 muuta kauppapaikkaa.
Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2006 lopussa oli 1
447,9
milj. euroa (956,6 milj. euroa), josta Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan
osuus oli 1 009,7 miljoonaa euroa, Ruotsissa sijaitsevan 354,8 miljoonaa
euroa
ja Baltiassa 83,3 miljoonaa euroa.
- Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat tilikaudella 23,5 prosenttia 82,8
miljoonaan euroon (67,0 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden
nettovuokratuotot kasvoivat 3,0 prosenttia.
- Tilikauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 083 (2 109) vuokrasopimusta
2 107 (1 120) vuokralaisen kanssa. Kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli
vuoden
2006 lopussa 97,1 prosenttia (97,2 %) ja nettotuottoaste 7,6 prosenttia (8,5
%). Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 23,3 prosenttia 735 029 neliometriin.

Investoinnit ja myynnit

- Yhtiön toiminta laajeni keväällä Liettuaan sen ostettua Vilnassa sijaitsevan kauppakeskus Mandarinaksen.

- Suomessa ja Ruotsissa toteutettiin kauden aikana useita hankintoja. Merkittävimmät kauppakeskusinvestoinnit Ruotsissa olivat Jakobsbergs Centrum, Stenungs Torg, Liljeholmen sekä joulukuussa tiedotettu Tumba Centrum (kauppa toteutui lopullisesti 31.1.2007). Suomesta Citycon hankki mm. kauppakeskus Columbuksen sekä Myyrmannin vähemmistöosuuden saaden hallintaansa koko kauppakeskuksen.

- Citycon myi 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta Suomessa. Myynnistä kirjattiin 5,9 miljoonaa euroa myyntivoittoa ennen veroja kauppahinnan tarkistuksen jälkeen.

- Merkittävimmät käynnissä olevat kehityshankkeet olivat kauppakeskus Trion, Åkersbergan, Duon ja Lippulaivan uudistus- ja laajennushankkeet.

- Bruttoinvestoinnit yhteensä olivat 436,4 miljoonaa euroa, josta 400,9 miljoonaa euroa kohdistui uusinvestointeihin, 35,4 miljoonaa euroa kehitys- ja uudistushankkeisiin sekä 0,2 milj. euroa muihin investointeihin.

Rahoitus

- Konsernin omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 39,1 prosenttia (36,7 %).

- Yhtiö toteutti vuoden aikana onnistuneesti kaksi pääomamarkkinajärjestelyä, 110 miljoonan euron suunnatun pääomalainaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ja 75 miljoonan euron merkintätuoikeusannin.

- Yhtiö allekirjoitti uuden 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ja korvasi tällä aikaisemmat yhteensä 60 miljoonan euron erilliset yritystodistusohjelmat.

- Yhtiö järjesteli uudelleen rahoitustaan sopimalla kansainvälisen pankkiryhmän kanssa 600 miljoonan euron syndikoidusta luotosta.

- Uusien rahoitusjärjestelyjen ansiosta yhtiön lainojen keskilaina-aika piteni 4,8 vuoteen (2,7 vuotta).

- Lainasalkun suojausastetta lisättiin ja korollisista veloista 81,6 prosenttia (70,0%) oli kauden lopussa kiinteään korkoon sidottuja.

Kurssikehitys

- Yhtiön osakekurssi kehittyi kauden aikana erittäin positiivisesti: Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi nousi 3,86 euroon (2,95 euroa).

Osakekannan markkina-arvo nousi 99,1 prosentilla 844,3 miljoonaan euroon (424,1 milj. euroa).

EPRA:n suositukset (EPRA Best Practices Policy Recommendations)

Eurooppalaisia listattuja kiinteistö-sijoitusyhtiöitä edustava The European Public

Real Estate Association (EPRA) julkaisi tammikuussa 2006 suosituksensa listatuille kiinteistö-sijoitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä,

täydentäen suosituksia marraskuussa 2006. Citycon noudattaa näitä suosituksia raportoinnissaan. Suositukset antavat lisäohjeita IAS/IFRS

-standardien noudattamiseen, eivät korvaa niitä. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:n suositusten noudattamisen myötä Citycon-konsernin tuloslaskelmamuoto on muutettu kululajikohtaisesta tuloslaskelmamuodosta toimintokohtaiseksi. Täten tuloslaskelma esittää myös brutto- ja nettovuokratuoton. Citycon uskoo, että suositusten noudattaminen auttaa sijoittajia arvioimaan paremmin konsernin tuloksentelekykyä ja lisää sijoitusinformaation avoimuutta.

Koska Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40

-standardin mukaista käyvän arvon mallia, vastaa IFRS:n mukainen Cityconin tulos EPRA:n suositusten mukaista tulosta. IFRS:n mukainen laimennettu tulos/osake on sama kuin EPRA tulos/osake. EPRA NAV vastaa myös Cityconin julkaisemaa IFRS:n mukaista emoyhtiön omistajille kuuluvaa omaa pääomaa.

EPRA:n suosituksen mukaiset tunnusluvut

	Me		/ osake laimennettu, euroa	
	1-12 2006	1-12 2005	1-12 2006	1-12 2005
EPRA NAV	565,3	356,6	3,38	2,45
(i) Rahoitusinstrumenteista tulokseen kirjattu käyvän arvon muutos	-	-	-	-
(ii) Velkojen käyvän arvon oikaisu jälkimarkkina-arvoon	-26,9	0,5	-0,16	0,00
(iii) Laskennalliset verot	-	-	-	-
EPRA NNNAV	538,5	357,1	3,22	2,45

Cityconin NNNAV eli oikaistu nettovarallisuus nousi 50,8 prosenttia 538,5 miljoonaan euroon tilikauden aikana. NNNAV/osake oli 3,22 euroa.

Toimintaympäristön kehitys

Liiketilojen kysyntä Cityconin toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa jatkui vuonna 2006 hyvänä ja niiden käyttöasteet pysyivät korkealla tasolla. Hyvän markkinakehityksen myötävaikuttajana oli vähittäiskaupan edelleen jatkunut kasvu.

Markkinoiden kasvu Cityconin toimintamaissa perustuu pääosin talouden positiiviseen kehitykseen sekä kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen lisääntymiseen.

Suotuisa markkinatilanne on lisännyt kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta Cityconin toiminta-alueiden sijoituskohteita kohtaan. Tämän seurauksena kilpailu on kiristynyt ja hyvistä kauppapaikoista on erittäin kova kysyntä. Kilpailu on lisännyt markkinoiden likviditeettiä ja nostanut hintoja, minkä seurauksena sijoituskohteiden tuottovaatimustasot ovat laskeneet.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin erikoistunut

kiinteistösjoiutusyhtiö, joka toimii Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, ja sillä on merkittävä jalansija muillakin toimialueillaan. Yhtiön liiketoiminta perustuu koko omistamisen ketjun osaamiseen ja aktiivisuuteen. Citycon ei ainoastaan omista liikekiinteistöjä, vaan se myös vuokraa, markkinoi, johtaa ja kehittää omistamiaan kohteita.

Vuoden lopussa yhtiö omisti 26 (20) kauppakeskusta ja 53 (128) muuta kauppapaikkaa.

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2006 lopussa oli 1 447,9 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 69,7 prosenttia (85,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 24,5 prosenttia (8,0 %) ja muiden osuus 5,8 prosenttia (6,3 %).

Citycon myi tilikaudella 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta. Myytyjen

kohteiden velaton kauppahinta oli 73,9 miljoonaa euroa kauppahinnan tarkistuksen jälkeen. Myytyjen kohteiden käypä arvo Cityconin taseessa 31.12.2005 oli 65,3 miljoonaa euroa. Citycon kirjasi kaupasta myyntivoittoa ennen veroja 5,9 miljoonaa euroa. Kauppa nosti yhtiön vuoden 2006 osakekohtaista tulosta noin 0,01 eurolla ja tulosta noin 2,1 miljoonalla eurolla ottaen huomioon myyntivoiton, kaupan kulut, menetetyt nettovuokratuotot neljänneltä vuosineljännekseltä ja verot. Kaikki myydyt kohteet sijaitsevat Suomessa ja niiden vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 77 000 neliometriä. Luettelo myydyistä kohteista on saatavilla yhtiön kotisivuilta.

Vuoden aikana yhtiön liiketoiminta laajeni Liettuaan ja yhtiö jatkoi voimakasta kasvuaan Ruotsissa. Tarkemmat tiedot vuoden aikana tehdyistä kiinteistö- ja osakekaupoista ilmenevät oheisesta taulukosta.

Suurimmat hankinnat 2006

Kohde	Yhtiö	Sijainti	Velaton kauppahinta kuuluineen (hankinta-hetken valuuttakursseilla), Me	Omistusosuus kohteesta kaupan jälkeen,%
Suomi				
Kauppakeskus Myyrmanni	KOy Myyrmanni (26 % osakkeista)	Vantaa	35,6	100,0
Kauppakeskus Valtari	Kiinteistökauppa	Kouvola	2,0	100,0
Kauppakeskus Tullintori	Tullintori KOy (57,4 % osakkeista)	Tampere	8,8	100,0
Kauppakeskus Columbus	Vuosaari Investor Ab	Helsinki	75,3 1)	100,0
Ruotsi				
Lindomen liikekeskus	Kiinteistökauppa	Mölndal, Suur-Göteborg	8,0	100,0
Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset	Kiinteistökauppa	Suur-Göteborg	25,7	100,0
Kauppakeskus Stenungs Torg	Stenungs Torg Fastighets AB	Stenungsund, Suur-Göteborg	37,2	70,0
Kauppakeskus Jakobsbergs Centrum	BHM Centrumfastigheter AB	Järfälla, Suur-Tukholma	106,6	100,0
Kauppakeskus-projekti Liljeholmen	Liljeholmsplan Fastighets AB Liljeholmsplan Bostadsfastig-heter AB Liljeholmstorget Development Services AB	Tukholma	60,6	100,0
2) Kauppakeskus Tumba Centrum	Tumba Centrumfastighets AB	Botkyrka, Suur-Tukholma	60,5	100,0

Liettua				
Kauppa-keskus	UAB Prekybos	Vilna	14,9	100,0
Mandarin	Centras Mandarinas			
	(ent. UAB Rimvesta)			

- 1) Kauppa-keskus Columbuksen aiemmin tiedotettu kauppahinta 80,1 miljoonaa euroa sisältää hankinnan jälkeen tehdyn laajennushankkeen kustannukset.
2) Kauppa toteutui 31.1.2007

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää omistamansa kiinteistöt houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Cityconin vuonna 2006 käynnistämät ja jo ennen sitä käynnistyneet merkittävimmät uudistus- ja kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Kehityshankkeita esitellään laajemmin vuoden 2006 vuosikertomuksessa.

Kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonais-kustannus (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 2006 loppuun mennessä	Arvioitu lopullinen valmistumis aika
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 1)	6,6	2008
Trio	Lahti, Suomi	50,5	0,6	2009
Duo	Tampere, Suomi	27,3	18,0	2007
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	-	2007
Piispanristi	Kaarina, Suomi	8,2	-	2007
Torikeskus	Seinäjäki, Suomi	4,0	0,6	2008
Åkersberga	Österåker, Ruotsi	40,0 2)	3,4	2009

- 1)Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet. Vaihe II vaatii vielä Cityconin hallituksen päätöksen.
2)Citycon omistaa Åkersbergan kauppa-keskuksesta 75 % ja sen osuus kehitysinvestoinnista on noin 27 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittää ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2006 ulkopuolinen arviointi on tehty vuosineljänneksittäin aktiivisen markkinatilanteen vuoksi. Aberdeen Property Investors Finland Oy:n tekemä arviolausunto joulukuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Tilikaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 120,1 miljoonaa euroa. Tilikaudella kirjattiin arvonnousua yhteensä 131,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 11,2 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Aberdeen Property Investors Finland Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 6,6 prosenttiin. Tuottovaatimuksen lasku oli pääosin seurausta erittäin aktiivisista kiinteistömarkkinoista.

Merkittävin markkinamuutos oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Suomen kiinteistömarkkinaa ja etenkin liiketiloja kohtaan. Kysynnän kasvu laskee sijoittajien tuottovaatimuksia ja luo nousupainetta kiinteistöjen hintoihin

erityisesti vilkkaimmissa kasvukeskuksissa.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 080 (2 109) vuokrasopimusta 2 107 (1 120) vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 2,9 (3,2) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 97,1 prosenttia (97,2 %) ja nettovuokratuotto 7,6 prosenttia (8,5 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat tilikaudella 23,5 prosenttia 82,8 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 23,3 prosenttia 735 029 neliometriin. Vertailukelpoisten (like-for-like) kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,0 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.

Kaikki

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-12 2006	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	369	314
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	73 300	34 240
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,1	97,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,2

Liiketoiminta-alueet

Yhtiön liiketoiminta organisoitiin vuoden 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 8,2 prosenttia 68,8 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,0 prosenttia. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat 83,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-12 2006	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	321	298
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	66 500	31 480
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,2	96,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,3

Taloudellinen kehitys

	1-12 2006	1-12 2005
Liikevaihto, Me	95,8	87,4
Kiinteistö-kannan markkina-arvon muutos, Me	104,8	45,4
Liikevoitto, Me	176,1	106,6
Bruttovuokratuotot, Me	93,1	84,8
Nettovuokratuotot, Me	68,8	63,6

Nettotuotto-%	7,6	8,7
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,9	8,7
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	1 009,7	820,1
Bruttoinvestoinnit, Me	152,8	38,9

Suomessa Citycon hankki katsauskaudella omistukseensa Helsingin Vuosaarella sijaitsevan kauppakeskus Columbuksen 75,3 miljoonalla eurolla. Columbuksen laajennushanke valmistui lokakuun alussa, minkä jälkeen kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 20 000 neliometriä. Muista Suomessa toteutetuista investoinneista suurimmat olivat Vantaan Myyrmannin kauppakeskuksen hankinta kokonaan Cityconin omistukseen, Tampereella sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin osto sekä kauppakeskus Valtarin osto Kouvolassa. Yhteensä näiden hankintojen arvo oli noin 46,4 miljoonaa euroa.

Heinäkuussa Citycon myi 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta Suomessa. Myynnistä kirjattiin kolmannella vuosineljänneksellä 5,9 miljoonaa euroa myyntivoittoa ennen veroja.

Suomessa suurimmat kauppakeskusten kehityshankkeet ovat Lahden Trion, Tampereen Hervannan Duon ja Espoon Lippulaivan uudistus- ja laajennushankkeet.

Kauppakeskus

Duon uudistus- ja laajennushanke etenee suunnitellussa aikataulussa.

Kauppakeskus

Lippulaivan kehityshankkeen ensimmäinen vaihe on saatu päätökseen ja toinen vaihe

käynnistyy, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Trion uudistushanke puolestaan käynnistyy arviolta helmikuussa 2007.

Lisäksi yhtiö rakennuttaa Kaarinaan uutta liikekeskusta noin viiden kilometrin päähän Turun keskustasta ja uudistaa Seinäjoen Torikeskusta. Joulukuussa 2006 päätettiin myös kokonaan uuden liikekeskuksen rakennuttamisesta Kangasalan Lentolaan Tampereen kupeeseen. Liikekeskuksen on määrä valmistua syksyllä 2007.

Vuoden aikana Suomessa toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli 124,3 miljoonaa euroa ja kehitysinvestointien 28,5 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa yhtiö omisti 19 (16) kauppakeskusta ja 46 (127) muuta kauppapaikkaa Suomessa.

Edellä luetellut hankinnat ja kehityshankkeet vahvistavat entisestään Cityconin asemaa kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajana Suomessa.

Ruotsi

Citycon vahvisti vuonna 2006 markkina-asemaansa uusilla hankinnoilla erityisesti Ruotsissa. Ruotsin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 422,4 prosenttia 9,3 miljoonaan euroon. Ruotsin nettovuokratuotot olivat 11,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-12 2006	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	32	2
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	3 900	130
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,3	99,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,2	2,3

Taloudellinen kehitys

	1-12 2006	1-12 2005
Liikevaihto, Me	17,3	2,7
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	8,7	1,7

Liikevoitto, Me	16,8	3,5
Bruttovuokratuotot, Me	15,9	2,5
Nettovuokratuotot, Me	9,3	1,8
Nettotuotto-%	5,2	3,2
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	354,8	76,1
Bruttoinvestoinnit, Me	267,2	77,9

Ruotsissa toteutettiin kauden alussa Suur-Göteborgin alueella sijaitsevien Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskusten hankinta. Näiden investointien arvo oli yhteensä noin 25,7 miljoonaa euroa. Syyskuussa Citycon osti pääosan Stenungs Torg -nimisestä kauppakeskuksesta Göteborgin pohjoispuolelta 37,2 miljoonalla eurolla. Investointien arvoon sisältyvät myös hankinnan kulut.

Suur-Tukholman alueelta ostettiin syyskuussa Jakobsbergs Centrum -kauppakeskus 106,6 miljoonalla eurolla. Elokuussa Citycon osti Tukholman Liljeholmenista kauppakeskusprojektin 60,6 miljoonalla eurolla. Projekti koostuu 20 000 neliömetrin toimisto- ja liikerakennuksesta sekä huomattavasta määrästä rakennusoikeutta uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Yhtiö suunnittelee rakennuksen vuokrattavissa olevan pinta-alan nelin-viisinkertaistamista. Niin ikään Suur-Tukholman alueella Citycon kehittää ja uudistaa Åkersbergan kauppakeskusta. Cityconin osuus käynnistetyistä hankkeista on noin 247 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 27 milj. euroa) ja siihen kuuluu kauppakeskuksen modernisointi sekä 9 000 neliömetrin laajennus. Uudistunut kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis kevään 2009 aikana. Citycon on sitoutunut hankkimaan kauppakeskuksen kokonaan omistukseensa kehityshankkeen valmistuttua.

Vuoden aikana Ruotsissa toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli 260,7 miljoonaa euroa ja kehitysinvestointien 6,5 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopulla Citycon ilmoitti ostavansa Tukholman eteläpuolella sijaitsevan

Tumba Centrum -kauppakeskuksen noin 60,8 miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui tammikuussa 2007.

Tumba Centrum -kaupan toteuduttua Citycon omistaa Ruotsissa 6 (3) kauppakeskusta ja 7 (1) muuta kauppapaikkaa, jotka kaikki sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueella.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kaksi kauppakeskusta, Rocca al Mare Tallinnassa Virossa ja Mandarinas Vilnassa Liettuassa.

Kauppakeskus Mandarinaksen oston myötä Cityconin liiketoiminta laajeni Baltiassa vuoden 2006 aikana Liettuahan. Mandarinaksen velaton kauppahinta oli noin 14,9 miljoonaa euroa hankinnan kuluineen. Kauppakeskus valmistui syyskuussa 2005 ja vuokrattavaa liiketilaa siinä on yhteensä noin 7 900 neliometriä.

Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 191,1 prosenttia 4,8 miljoonaan euroon. Baltian nettovuokratuotot olivat 5,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltia

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-12 2006	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	16	14
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	2 900	2 630
Vuokrausaste kauden lopussa, %	100,0	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,3	3,4

Taloudellinen kehitys

	1-12 2006	1-12 2005
Liikevaihto, Me	6,2	2,1
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	6,6	-1,2
Liikevoitto, Me	10,9	0,3
Bruttovuokratuotot, Me	6,1	1,8
Nettovuokratuotot, Me	4,8	1,6
Nettotuotto-%	8,4	9,1
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	83,3	60,5
Bruttoinvestoinnit, Me	16,2	61,6

Vuoden aikana Baltiassa toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli 15,9 miljoonaa euroa ja kehitysinvestointien 0,4 miljoonaa euroa.

Citycon suunnittelee kauppakeskus Rocca al Maren laajentamista 25 000 neliöllä. Hanke on tarkoitus käynnistää vuoden 2007 aikana.

Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti potentiaalisia sijoituskohteita alueella.

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 73 (57) henkilöä, joista 59 oli Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, viisi Virossa ja yksi Liettuassa. Hallinnon kulut kasvoivat 12,9 miljoonaan euroon (8,3 milj. euroa) sisältäen 0,9 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) henkilöstöoptioihin liittyviä laskennallisia kuluja ja 0,6 miljoonaa euroa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä aiheutuneita kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti myös yhtiön toiminnan laajentuminen.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 4,6 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 4,2 miljoonaa euroa (2,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 119,4 miljoonaa euroa (92,2 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,5 prosenttia (96,6 %).

Liikevoitto kasvoi 196,5 miljoonaan euroon (105,2 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 165,6 miljoonaa euroa (74,2 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 126,4 miljoonaa euroa (59,8 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 92,5 miljoonaa euroa (33,5 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on emoyhtiön omistajien tilikauden tulos verojen jälkeen 6,7 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason. Tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta nettovuokratuottojen kasvusta.

Tulos/osake oli 0,78 euroa (0,47 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta,

myyntivoittoa, muita kertaluontoisia eriä ja niistä aiheutuvia verovaikutuksia oli 0,20 euroa (0,20 euroa).

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,20 euroa (0,19 euroa).

Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 436,4 miljoonaa euroa (178,5 milj. euroa). Investoinneista 400,9 miljoonaa euroa (171,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 35,4 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,2 milj. euroa (0,1 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla 75 miljoonan euron merkintäoikeusannilla, 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan liikkeeseen laskulla, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä saaduilla noin 74 miljoonan euron varoilla sekä nostamalla uutta korollista lainaa noin 143 miljoonaa euroa.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 486,4 miljoonaa euroa (983,1 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 906,1 miljoonaa euroa (622,9 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 134,4 miljoonaa euroa (74,4 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 233,4 miljoonaa euroa ja olivat 814,0 miljoonaa euroa (580,5 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 832,5 miljoonaa euroa (580,5 milj. euroa) ja likvidit kassavarat olivat 21,3 miljoonaa euroa (15,6 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 811,2 miljoonaa euroa (564,9 milj. euroa).

Korollisten velkojen keskikorko oli 4,35 prosenttia (4,83 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika kasvoi 4,8 vuoteen (2,7 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,1 vuoteen (2,5 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,1 prosenttia (36,7 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja, poistoja, käyvän arvon muutoksia ja kertaluontoisia eriä suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,3.

Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 136,6 prosenttia (156,8 %). Nettovelkaantumisasteen laskuun vaikuttivat vahva katsauskauden tulos sekä katsauskaudella toteutetut oman pääoman ehtoiset rahoitusjärjestelyt.

Citycon lisäsi vuonna 2006 lainasalkun korkosuojausastetta, ja kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 77,5 prosenttia (87,3 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 76,2 prosenttia (69,8 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioituna yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,6 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 541,7 miljoonaa euroa (336,5 milj. euroa). Johdannaissopimusten käypä arvo 31.12.2006 oli -2,0 miljoonaa euroa (-14,7 milj. euroa). Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan.

Nettorahoituskulut laskivat 0,2 miljoonaa euroa 30,9 miljoonaan euroon (31,1 milj. euroa). Vuoden 2006 rahoituskuluihin sisältyy kertaluonteisia kuluja 0,9 miljoonaa euroa liittyen pankkilainan jälleenerahoitukseen (5,7 milj. euroa). Vertailukelpoisten nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Vuoden 2006 tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,7 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-

osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Pääomamarkkinajärjestelyt

Citycon toteutti katsauskauden aikana onnistuneesti kaksi pääomamarkkinajärjestelyä, suunnatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ja merkintäetuoikeusannin. Toteutetut järjestelyt vahvistivat yhtiön tasetta ja tukevat yhtiön kasvustrategian toteuttamista.

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Vaihtovelkakirjat on noteerattu Helsingin Pörssissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan alkuperäinen vaihtohinta on 4,3432 euroa ja vaihtoaika 12.9.2006 - 27.7.2013. Lainan eräpäivä on 2.8.2013.

Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjoja vaihdettaessa yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 34 191 378,45 eurolla ja yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 25 326 947 uudella osakkeella.

Citycon järjesti maaliskuussa merkintäoikeusannin, jolla yhtiö hankki varoja yhteensä noin 75 miljoonaa euroa. Osakkeenomistajille tarjottiin oikeutta merkitä jokaista omistamaansa viittä osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin 27 274 949 osaketta 2,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, mikä vastasi noin 99,4 prosenttia tarjotuista osakkeista.

Vaihtovelkakirjalainan ja merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin tilikauden aikana julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Velkarahoitusjärjestelyt

Yhtiö paransi katsauskauden aikana velkarahoituksensa ehtoja pidentämällä keskimääräistä laina-aikaa ja lisäämällä käytettävissä olevan velkapääoman määrää. Yhtiön uudet velkajärjestelyt mahdollistavat strategian mukaisten investointien joustavan toteuttamisen.

Helmikuussa 2006 Citycon allekirjoitti uuden 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ja korvasi tällä aikaisemmat yhteensä 60 miljoonan euron erilliset yritystodistusohjelmat.

Elokuussa Citycon allekirjoitti 600 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa. Laina käytettiin Cityconin vuonna 2004 nostaman ja vuonna 2009 erääntyvän, alkuperäiseltä määrältään 450 miljoonan euron suuruisen pankkilainan jälleenerahoitukseen sekä yhtiön kiinteistöhankintojen rahoittamiseen. Lainajärjestely alentaa yhtiön rahoituskustannuksia jälleenerahoitettuun lainaan verrattuna vuositasolla noin 0,7 miljoonaa euroa.

Riskienhallinta ja ympäristövastuu

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyuden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan. Syksyllä 2006 toteutettiin laaja riskikartoitus, jossa riskit samoin kuin niiden hallintatoimenpiteet tunnistettiin ja tallennettiin riskirekisteriin.

Citycon kehittää jatkuvasti riskienhallintaprosessiaan ja tähtää parannetun ja

kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management) käyttöönottoon Cityconissa vuoden 2007 aikana. Yhtiön hallituksen hyväksymää, yhtiön riskienhallinnan periaatteet määrittävää ohjesääntöä päivitetään säännöllisesti vastaamaan liiketoiminnassa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia.

Cityconin liiketoiminnan kannalta huomattavia riskejä ovat vuokralaisten vuokranmaksukykyyn liittyvät riskit, kiinteistöomaisuuteen, liikekiinteistöjen arvon kehitykseen ja toiminnan laajentumiseen liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Kiinteistöalan yrityksille energiankäytön hallinta on keskeinen osa käyttökustannusten hallintaa ja yrityksen ympäristövastuuta. Citycon on mukana kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimuksessa, jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Muut merkittävimmät ympäristövaikutukset liittyvät maankäyttöön, kiinteistöjen ylläpitoon sekä jätehuoltoon.

Cityconin toimintaa ohjaa elinkaariajattelu, jossa otetaan huomioon kiinteistöjen perus- ja muiden korjausten ajoitus. Kehityshankkeita toteutettaessa Citycon pyrkii esim. kierrättämään purku- ja rakennusjätteet mahdollisimman tehokkaasti.

Oikeudenkäynnit

Citycon Oyj osallistui alkuvuodesta yhdessä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Tampereen Ratinan alueen yleissuunnitelman mukaisen uuden kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden toteuttamista koskevaan hankintakilpailuun. Tampereen kaupunki teki asiaa koskevan hankintapäätöksen 3.4.2006 ja valitsi hankkeen toteuttajaksi Kapiteeli Oyj:n ja Sponda Oyj:n muodostaman yhteenliittymän. Citycon Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n tarjous hankkeesta oli yli 31 miljoonaa euroa ja valitun toteuttajayhteenliittymän tarjous oli 20,0 miljoonaa euroa.

Citycon teki päätöksestä 27.4.2006 oikaisuvaatimuksen Tampereen kaupunginhallitukselle vaatien tehdyn päätöksen kumoamista sekä Citycon Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n valitsemista hankkeen toteuttajiksi. Yhtiö teki päätöksestä myös hakemuksen markkinaoikeudelle vaatien ensisijaisesti päätöksen kumoamista ja toissijaisesti Tampereen kaupungin velvoittamista uuteen tarjousvertailuun. Lisäksi hakemuksessa on vaadittu kieltoa hankesopimuksen allekirjoittamiselle ja hankinnan keskeyttämistä.

Markkinaoikeus määräsi kesäkuussa Tampereen kaupungille väliaikaisen toimenpidekiellon ja uhkasakon. Tampereen kaupunki valitti asiasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka marraskuussa antamallaan päätöksellä pysytti markkinaoikeuden päätöksen.

Asian käsittely markkinaoikeudessa jatkuu.

Varsinainen yhtiökokous

Yhtiön vuoden 2006 varsinainen yhtiökokous pidettiin 14. maaliskuuta Helsingissä.

Yhtiökokous vahvisti Citycon Oyj:n ja Citycon-konsernin vuoden 2005 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Vuoden 2005 osingoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 24.3.2006.

Hallitus

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink sekä uutena jäsenenä diplomi-insinööri Gideon Bolotowsky, 58, Suomen kansalainen. Hallituksen

jäsenenä vuodesta 2000 ja puheenjohtajana vuodesta 2002 toiminut tohtori Stig-Erik Bergström ei ollut käytettävissä uudelleenvalintaan. Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan puheenjohtajakseen Thomas W. Werninkin ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäen.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen tilintarkastajia koskevaa 9 §:ää siten, että yhtiöllä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Muutetun yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2006 valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä antamalla yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi yhteensä enintään 50 miljoonaa uutta nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään maaliskuussa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista, jossa merkittiin 27,3 miljoonaa osaketta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen lisäksi päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta, optio-oikeuksien antamisesta ja osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen laskemalla liikkeeseen yhteensä enintään 27,4 miljoonaa uutta osaketta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään heinäkuussa laskea liikkeeseen institutionaalisille sijoittajille suunnatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan, joka erääntyy elokuussa 2013. Lainan perusteella yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 25,3 miljoonalla osakkeella ja osakepääoma enintään 34,2 miljoonalla eurolla.

Tilikauden lopussa hallituksella ei ollut muita valtuutuksia.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Citycon kuuluu Pohjoismaisen Pörssin keskisuuriin yhtiöihin ja toimialaluokkaan rahoitus. Yhtiön osake on noteerattu Helsingissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTYLS ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Omistus

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 721 (1 402) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 155,6 (125,5) miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 93,1 (92,0) prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Yhtiölle ei ole vuoden 2006 aikana tehty omistuksenmuutoksia koskevia liputusilmoituksia.

Vaihto ja kurssi

Vuoden 2006 aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä oli 197,6 miljoonaa euroa (119,2 milj. euroa) ja 51,2 miljoonaa (40,7 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 5,09 (3,50) euroa ja alin 3,02 (2,36) euroa. Kauden painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 3,86 (2,95) euroa ja päätöskurssi 5,05 (3,11) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 844,3 miljoonaa euroa (424,1 milj. euroa).

Osakepääoma

Citycon Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukainen vähimmäispääoma on 100 miljoonaa euroa ja enimmäispääoma 500 miljoonaa euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan

alentaa tai korottaa yhtiöjärjestystä muuttamatta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiön osakepääoma vuoden 2006 alussa oli 184,1 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 136,4 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa on korotettu merkintäetu oikeusannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena

yhteensä 41,6 miljoonalla eurolla ja 30,8 miljoonalla osakkeella. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 167,2 miljoonaa. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-31.12.2006

Pvm	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osake- pääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.				184 115 724,30	136 382 018
16.2.	Korotus (optio-oikeudet)	1 012 945,50	750 330	185 128 669,80	137 132 348
28.3.	Korotus (optio-oikeudet)	20 250,00	15 000	185 148 919,80	137 147 348
18.4.	Korotus (optio-oikeudet)	737 572,50	546 350	185 886 492,30	137 693 698
28.4.	Korotus (merkintäetu oikeusanti)	36 821 181,15	27 274 949	222 707 673,45	164 968 647
4.5.	Korotus (optio-oikeudet)	51 629,40	38 244	222 759 302,85	165 006 891
20.6.	Korotus (optio-oikeudet)	22 126,50	16 390	222 781 429,35	165 023 281
27.7.	Korotus (optio-oikeudet)	363 734,55	269 433	223 145 163,90	165 292 714
21.9.	Korotus (optio-oikeudet)	1 619 391,15	1 199 549	224 764 555,05	166 492 263
25.10.	Korotus (optio-oikeudet)	100 934,10	74 766	224 865 489,15	166 567 029
14.12.	Korotus (optio-oikeudet)	831 803,85	616 151	225 697 293,00	167 183 180
31.12.				225 697 293,00	167 183 180

Arvo-osuuksiksi vaihtamattomat osakkeet

Citycon Oyj myi elokuun lopussa arvo-osuuksiksi vaihtamatta jääneet yhtiön osakkeet niiden omistajien lukuun. Myynnistä saadut varat, joista on vähennetty yhtiölle ilmoittamisesta ja myynnistä aiheutuneet kulut, on talletettu Etelä-Suomen lääninhallitukseen 1.9.2006. Myytyjen osakkeiden omistaja tai muu oikeudenhaltija on oikeutettu osakkeitaan vastaavaan osuuteen osakkeiden myyntitulosta, joka on 3,52 euroa osakkeelta. Saadakseensa osuutensa osakkeenomistajan tai muun oikeudenhaltijan on esitettävä vaatimus varoista ja luovutettava osakekirjat ja mahdolliset saantoselvitykset Nordea Pankki Suomi Oyj:n konttoriin viimeistään 31.8.2016.

Omat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa ei katsauskauden aikana ollut yhtiön omia osakkeita.

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.

Yhtiön vuoden 2004 optio-oikeudet siirrettiin vuonna 2006

arvo-osuusjärjestelmään ja 2004 A-optiot listattiin Helsingin Pörssiin, kun osakkeiden merkintäaika niillä alkoi 1.9.2006. Myös vuoden 1999 optio-oikeudet on listattu Helsingin Pörssissä.

Lisäksi yhtiön hallitus päätti tilikauden aikana yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelmaan liittyvien C-optioiden jakamisesta konsernin henkilöstölle. Optioita myönnettiin 60 henkilölle yhteensä 1 250 000 kappaletta.

Yhtiön optio-ohjelmien ehtoja muutettiin kauden aikana toteutetun merkintäetu-oikeusannin johdosta. Muutokset koskivat osakkeiden merkintäsuhdetta ja merkintähintaa ja sitä kautta myös optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden ja osakepääoman korotusten enimmäismääriä. Uudet merkintäsuhteet ja merkintähinnat sekä optio-oikeuksien lukumäärät käyvät ilmi oheisista taulukoista.

Optio-oikeudet 1999

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 4.11.1999 päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstölle myönnettiin 5 327 500 optio-oikeutta, loput 172 500 optio-oikeutta annettiin Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle.

Optiot 1999	kpl	Merkintä- suhde optio/osake	Merkintä- hintaa per osake, euroa	Osakkeiden merkintä- aika alkaa	Osakkeiden merkintä- aika päätyy
A-optiot	1 800 000	1:1,0927	1,35	1.9.2000	30.9.2007
B-optiot	1 800 000	1:1,0927	1,35	1.9.2002	30.9.2007
C-optiot	1 727 500	1:1,0927	1,35	1.9.2004	30.9.2007
Veniamo- Invest Oy	172 500	1:1,0927	1,35	1.9.2004	30.9.2007
Yhteensä	5 500 000				

Vuoden 1999 optio-oikeuksilla voidaan muutettujen ehtojen mukaisesti merkitä enintään 5 820 418 osaketta ja yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 7 857 564,30 eurolla. Vuoden 2006 loppuun mennessä optioilla oli merkitty yhteensä 4 805 930 osaketta joulukuussa merkityt 63 525 osaketta huomioon ottaen.

1999 optio-oikeuksien vaihto Helsingin Pörssissä vuonna 2006 oli 6,2 miljoonaa euroa (4,4 milj. euroa) ja 2,4 miljoonaa (2,8 milj.) optio-oikeutta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 4,00 (2,09) euroa ja alin 1,81 (0,88) euroa. Tilikauden aikana vuoden 1999 optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 1 078 509 uutta osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006. Joulukuussa merkityt osakkeet vastaavaa osakepääoman korotusta ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstön hallussa oli tilikauden lopussa 3 380 000 A/B/C-optio-oikeutta ja Veniamo-Invest Oy:llä 520 000 optio-oikeutta.

Optiot 2004	kpl	Merkintä- suhde optio/osake	Merkintä- hintaa per osake, euroa	Osakkeiden merkintä- aika	Osakkeiden merkintä- aika
A-optiot	1 040 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot	1 090 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot	1 250 000	1:1,0611	4,62	1.9.2008	31.3.2011
A-optiot	260 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
Veniamo-Invest Oy					
B-optiot	210 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010

Veniamo-Invest Oy
C-optiot 50 000 1:1,0611 4,62 1.9.2008 31.3.2011
Veniamo-Invest Oy
Yhteensä 3 900 000

*) Osakkeen merkintähinta alenee puolella vuosittain jaettavien osinkojen määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo 1,35 euroa.

Vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan muutettujen ehtojen mukaisesti merkitä enintään 4 138 290 osaketta ja yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 5 586 691,50 eurolla. Tilikauden aikana 2004 A-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 89 715 Cityconin osaketta 2,2336 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Tässä luvussa ovat mukana joulukuussa merkityt 27 747 osaketta. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006. Joulukuussa merkittyjä osakkeita vastaavaa osakepääoman korotusta ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin.

Syyskuun alussa listattujen 2004 A-optio-oikeuksien vaihto Helsingin Pörssissä oli syys-joulukuun aikana 0,4 miljoonaa euroa ja 0,2 miljoonaa optio-oikeutta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 2,93 euroa ja alin 1,66 euroa.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2006 yhteensä 223 871 yhtiön osaketta.

Näiden

osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,13 prosenttia.

Vuoden 2006 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 73 214 optio-oikeutta 1999 A/B/C, 150 000 optio-oikeutta 2004A, 140 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 32 000 optio-oikeutta 1999 A/B/C, 150 000 optio-oikeutta 2004A, 280 000 optio-oikeutta 2004B ja 280 000 optio-oikeutta 2004C. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön optio-ohjelmissa.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi/Sijoittajat/Osake/Sisäpiiri.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Ylimääräinen yhtiökokous

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.1.2007 Helsingissä. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista ja sen ehdoista. Osakeannissa voidaan antaa enintään 25 miljoonaa uutta osaketta. Valtuus on voimassa 5 vuotta sen myöntämispäivästä lukien. Valtuus merkittiin kaupparekisteriin 2.2.2007 ja samalla yhtiön hallitukselle 14.3.2006 myönnetty osakeantivaltuutukset lakkasivat olemasta voimassa.

Kauppakeskushankinta

Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2006 allekirjoittaneensa sopimuksen kauppakeskus Tumba Centrumin hankkimisesta. Kauppakeskus sijaitsee Botkyrkan kunnassa Suur-Tukholman alueella. Kauppa toteutui lopullisesti 31.1.2007. Kohteen velaton kauppahinta oli 547,7 miljoonaa kruunua (n. 60,5 milj. euroa).

Hallituksen osingonjakoehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 13.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle

yhtiökokoukselle, että 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,14 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 16.3.2007 ja että osinko maksetaan 23.3.2007.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon jatkaa hankinta- ja kehittymismahdollisuuksien etsimistä ja laajentumisstrategiansa toteuttamista huolimatta kiristyvistä kilpailusta kiinteistömarkkinoilla. Vuoden 2006 aikana toteutettujen hankintojen ja suunniteltujen ja käynnissä olevien kehityshankkeiden ansiosta Citycon arvioi liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia ja myyntivoittoja kasvavan vuonna 2007.

Helsingissä 8.2.2007

Citycon Oyj

Hallitus

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	10-12 2006	10-12 2005	1-12 2006	%	1-12 2005	%
Bruttovuokratuotto	31,7	24,6	115,1	96,5	89,1	96,6
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	1,3	1,2	4,2	3,5	3,1	3,4
Liikevaihto	33,0	25,7	119,4	100,0	92,2	100,0
Hoitokulut	10,6	6,8	36,0	30,2	24,7	26,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,1	0,6	0,5	0,5	0,5
Nettovuokratuotto	22,1	18,8	82,8	69,3	67,0	72,7
Hallinnon kulut	3,2	2,4	12,9	10,8	8,3	9,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,1	0,6	0,5	0,3	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	23,1	29,9	120,1	100,6	45,9	49,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-	5,9	0,0	0,3	0,0
Liikevoitto	42,5	46,4	196,5	164,6	105,2	114,1
Rahoituskulut (netto)	8,7	5,6	30,9	25,9	31,1	33,7
Voitto ennen veroja	33,8	40,8	165,6	138,8	74,2	80,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,0	-1,3	-7,4	-6,2	-3,5	-3,8
Laskennalliset verot	-6,3	-4,7	-31,8	-26,7	-10,8	-11,8
Katsauskauden voitto	26,4	34,8	126,4	105,9	59,8	64,8
Katsauskauden voiton jakautuminen:						
Emoyhtiön omistajille	24,9	34,3	124,9		59,2	
Vähemmistölle	1,5	0,5	1,5		0,6	
Tulos/osake, euroa	0,15	0,24	0,78		0,47	
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,14	0,24	0,74		0,46	

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me 31.12.2006 31.12.2005

Varat		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	1 447,9	956,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,7
Muut pitkäaikaiset varat	4,8	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 453,3	957,6
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,8	9,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	21,3	15,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	33,1	25,5
Varat yhteensä	1 486,4	983,1
Oma pääoma ja velat		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	225,7	184,1
Osakeanti	0,1	1,1
Ylikurssirahasto ja muut rahastot	131,1	85,4
Arvonmuutosrahasto	-1,3	-10,5
Kertyneet voittovarot	209,7	96,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	565,3	356,6
Vähemmistön osuus	15,0	3,6
Oma pääoma yhteensä	580,3	360,2
Velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaiset korottomat velat	726,3	528,5
Laskennalliset verovelat	4,9	14,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40,4	5,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	771,7	548,4
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Ostovelat ja muut velat	87,6	52,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	46,8	22,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	134,4	74,4
Velat yhteensä	906,1	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 486,4	983,1

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto ja muut rahastot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voitto- varat
Oma pääoma 1.1.2005	156,8	-	41,5	-13,3	-4,7	57,4
Rahavirran suojaus				2,8		
Katsauskauden tulos						59,2
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				2,8		59,2
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2		4,7	-4,7
Osingonjako						-15,7
Osakeanti	31,3			38,6		
Osakemerkinnät	1,2		1,1			0,2
osakeoptioilla						
Muut muutokset						0,2
Oma pääoma 31.12.2005	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5

Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5
Rahavirran suojaus				9,2		
Katsauskauden tulos						124,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä						
Osakepääoman muutos	36,8		37,1			
Osingonjako			-6,6			-12,6
Osakemerkinnät osakeoptioilla	4,8	-0,9	0,1			
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus			15,1			
Muut muutokset						0,9
Oma pääoma 31.12.2006	225,7	0,1	131,1	-1,3	0,0	209,7

		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2005		237,7	-	237,7
Rahavirran suojaus		2,8		2,8
Katsauskauden tulos		59,2	0,6	59,8
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		62,0	0,6	62,6
Osakepääoman muutos		0,0		0,0
Osingonjako		-15,7		-15,7
Osakeanti		69,9		69,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla		2,5		2,5
Muut muutokset		0,2	3,0	3,2
Oma pääoma 31.12.2005		356,6	3,6	360,2
Oma pääoma 1.1.2006		356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus		9,2		9,2
Katsauskauden tulos		124,9	1,5	126,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		0,0		0,0
Osakepääoman muutos		73,9		73,9
Osingonjako		-19,2		-19,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla		3,9		3,9
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus		15,1		15,1
Muut muutokset		0,9	9,9	10,7
Oma pääoma 31.12.2006		565,3	15,0	580,3

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1-12 2006	1-12 2005
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	165,6	74,2
Oikaisut voittoon ennen veroja	-94,0	-14,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	71,6	60,1
Käyttöpääoman muutos	-0,5	1,9
Liiketoiminnan rahavirta	71,1	62,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-34,1	-32,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,9	0,4
Maksetut välittömät verot	-5,9	-5,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	32,0	24,8
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä		

hankintahetken rahavaroilla	-331,8	-92,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-33,6	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-35,6	-7,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	73,9	2,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	-	1,0
Investointien rahavirta	-327,1	-96,1
Rahoituksen rahavirta		
Osakeannista saadut maksut	77,4	74,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	421,2	134,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-392,2	-108,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	675,3	199,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-461,8	-205,6
Maksetut osingot	-19,2	-15,7
Rahoituksen rahavirta	300,8	78,9
Rahavarojen muutos	5,7	7,7
Rahavarat katsauskauden alussa	15,6	7,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	21,3	15,6

Segmenttikohtaiset tiedot

Me	10-12 2006	10-12 2005	1-12 2006	1-12 2005
Liikevaihto				
Suomi	24,0	23,0	95,8	87,4
Ruotsi	7,2	1,5	17,3	2,7
Baltia	1,8	1,3	6,2	2,1
Yhteensä	33,0	25,7	119,4	92,2
Liikevoitto				
Suomi	30,2	43,8	176,1	106,6
Ruotsi	11,9	2,5	16,8	3,5
Baltia	2,2	2,1	10,9	0,3
Kohdistamattomat	-1,8	-1,9	-7,2	-5,2
Yhteensä	42,5	46,4	196,5	105,2

Tunnuslukuja

	1-12 2006	1-12 2005
Tulos/osake, euroa	0,78	0,47
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,74	0,46
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,38	2,45
Oman pääoman tuotto (ROE), %	25,8	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	16,8	13,5
Omavaraisuusaste, %	39,1	36,7

Sijoituskiinteistöt

	31.12.2006	31.12.2005
Tilikauden alussa	956,6	738,7
Lisäykset	436,2	175,4
Myynnit	-67,9	-3,4
Nettovoitot arvostuksesta käypään arvoon	120,1	45,9
Valuuttakurssiero	2,9	-
Tilikauden lopussa	1447,9	956,6

Konsernin vastuusitoumukset

Me	31.12.2006	31.12.2005
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	21,1	7,8
Pankkitakaukset	37,1	-

Konsernin johdannaissopimukset Me	31.12.2006		31.12.2005	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	50,0	0,5	78,2	-0,1
1-2 vuotta	40,0	0,0	50,0	-1,5
2-3 vuotta	86,0	-2,6	125,3	-6,3
3-4 vuotta	83,0	-2,7	83,0	-6,8
4-5 vuotta	40,0	-0,8	0,0	0,0
yli 5 vuotta	242,7	3,8	0,0	0,0
Yhteensä	541,7	-2,0	336,5	-14,7
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	14,8	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	14,8	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyy kertyneitä korkokuluja 0,2 milj. euroa (0,5 milj. euroa), jotka on kirjattu tuloslaskelman korkokuluihin. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,9 milj. euroa (0,0 milj. euroa) on kirjattu valuuttakurssitappioihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 491,7 milj. euroa (336,5 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu käyvän arvon muutosta -1,3 milj. euroa (-10,5 milj. euroa) oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovaikutus huomioituna.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2007

Citycon julkaisee vuoden 2006 vuosikertomuksen tilinpäätösliitteineen verkkosivuillaan viikolla 9. Painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 10.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudelta 2007. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2007 torstaina 26.4.2007 klo 12,
1-6/2007 perjantaina 20.7.2007 klo 12 ja
1-9/2007 torstaina 18.10.2007 klo 12.

Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 13.3.2007 klo 14.00 alkaen Finlandia-talon B-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

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 Eero Sihvonen
Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Viestin lähettäjä GlobeNewswire, www.globenewswire.com – a NASDAQ OMX company