



Vuosikertomus

'06

CITYCON

Sisällys

Citycon lyhyesti.....	1
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille	2
Missio, visio, tavoitteet ja strategia.....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Toimintaympäristö.....	8
Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus.....	10
Suomi.....	20
Ruotsi.....	24
Baltia	28
Henkilöstö.....	30
Talous ja rahoitus.....	32
Riskit ja riskienhallinta.....	36
Corporate Governance.....	38
Vuosikertomuksessa käytetyt termit	



Citycon lyhyesti

KASVAVA LIIKEKIINTEISTÖJEN OSAAJA

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösi-joitusyhtiö. Yhtiön liiketoiminta käsittää koko liikekiinteistöjen omistamisen ketjun eli yhtiö omistaa, johtaa, vuokraa ja kehittää kauppakeskuksia sekä muita vähittäiskaupan suuryksiköitä. Cityconin liiketoiminta on jaettu liiketoiminta-alueisiin Suomi, Ruot-si ja Baltia, ja liiketoiminta-alueet edelleen kauppapaikkoihin ja kiinteistökehitykseen.

Citycon on listattu Helsingin Pörssiin vuonna 1988 ja se kuu-luu Pohjoismaisen Pörssin keski-suuriin yhtiöihin ja toimialaluok-kaan rahoitus. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden lo-pussa oli 844,3 miljoonaa euroa ja osakkeen päätöskurssi 5,05

euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2006 lopussa 94,1 prosenttia.

Vuosi 2006 oli Cityconille ennen kaikkea kasvun vuosi. Yhtiö vahvisti asemiaan Ruotsissa ja Suomessa sekä laajensi toimin-taansa Liettuaan. Citycon on Suomessa kauppakeskusliiketoimin-nan markkinajohtaja. Citycon omisti vuodenvaihteessa yhteensä 26 kauppakeskusta, joista 19 sijaitsee Suomessa, viisi Ruotsissa, yksi Virossa ja yksi Liettuaassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 53 muuta kauppapaikkaa Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2006 lopussa oli 1 447,9 miljoonaa euroa.

AVAINLUVUT

	2006	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
Katsauskauden voitto, 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 (hinta/voitto -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, Me	811,2	564,9
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	7,6	8,5
Vuokrausaste, %	97,1	97,2
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	62	43
Henkilöstö kauden lopussa	73	57

* Hallituksen ehdotus

Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeen- omistajille

Sijoitus Cityconiin

Sijoitus Cityconiin on ollut sijoitus kasvavaan suomalaiseen kiinteistösijoitusyhtiöön. Keskittyminen valikoituihin, kehityspotentiaalia omaaviin vähittäiskaupan liiketiloihin, erityisesti kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa, sekä kohteiden kehittäminen, ovat luoneet edellytykset Cityconin menestykselle.

Pääomajärjestelyt, osakkeen kurssikehitys ja omistus

Yhtiö toteutti vuoden aikana onnistuneesti kaksi pääomajärjestelyä, noin 75 miljoonan euron merkintätuotteen keuhällä 2006 ja 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan, joka laskettiin liikkeeseen elokuussa. Järjestelyjen onnistumista osoittaa mm. se, että merkintätuotteen keuhalla merkittiin yli 99 prosenttia kaikista tarjotuista osakkeista ja että vaihtovelkakirjalainaan liittyvä 10 miljoonan euron yllälokontioptio käytettiin kokonaisuudessaan.

Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2006 lopussa 94,1 prosenttia. Yhtiön omistuspohja on vuoden aikana laajentunut myös yli 300 uudella suomalaisella osakkeenomistajalla. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden

lopussa oli 844,3 miljoonaa euroa, mikä on yli 400 miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Yhtiön osakekannan markkina-arvo on yli viisinkertaistunut kolmessa vuodessa.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa vähintään 50 prosenttia jakokelpoisista varoista per osake vähennettynä veroilla osinkona. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos (IAS 40) ei sisällä jakokelpoisien varoihin.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia. Vuoden 2006 lopussa omavaraisuusaste oli 39,1 prosenttia.

Varsinainen yhtiökokous 2007

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 13.3.2007 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon B-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Osakkeenomistajalla, joka on viimeistään 2.3.2007 merkitty yhtiön osakasluetteloon, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jos osakkeenomistaja on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 8.3.2007 kello 16.00.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajaa, jonka osakkeet on hallintarekisteröity, pyydetään ottamaan yhteyttä tilinhoitajayhteisönsä yhtiökokoukseen osallistumista varten.

Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua joko yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/yhtiokokous2007, puhelimitse Tiina Tahkolahdelle (09) 680 36 70, faksilla numeroon (09) 680 36 788, sähköpostitse osoitteeseen tiina.tahkolahti@citycon.fi tai kirjallisesti osoitteeseen Citycon Oyj, Tiina Tahkolahti, Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ilmoittautumisasjan loppuun mennessä.

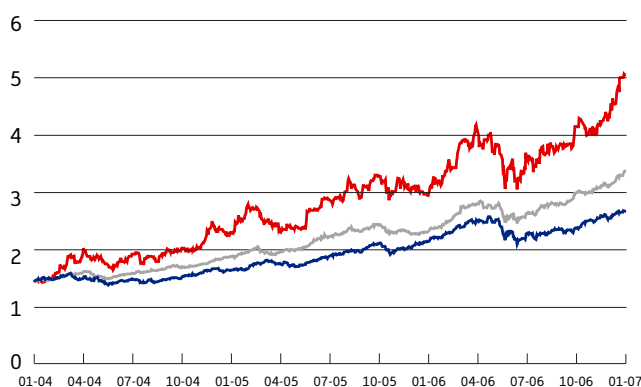
Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitoaika

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Osingonjakoehdotus

Hallituksen ehdotuksen mukaan 0,14 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2006 maksetaan 23.3.2007 osakkeenomistajalle, joka on merkitty yhtiön osakasluetteloon viimeistään 16.3.2007.

VERTAILUINDEKSIEN KEHITYS



Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa heillä on arvo-osuustili. Tällä tavoin tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Taloudellinen raportointi vuonna 2007

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2007 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 26.4.2007 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-maaliskuu,
- 20.7.2007 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-kesäkuu,
- 18.10.2007 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-syyskuu.

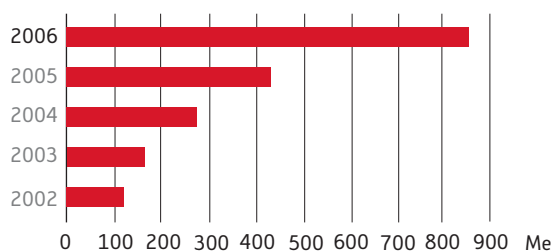
Cityconin julkaisemat vuosikertomukset, osavuositarkastukset ja muut tiedotteet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi. Sivulla esitetään myös ajantasaiset tiedot osakkeen vaihdosta ja kurssikehityksestä.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 10. Painetun vuosikertomuksen voi tilata yhtiön verkkosivuilta, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta (09) 680 36 70.

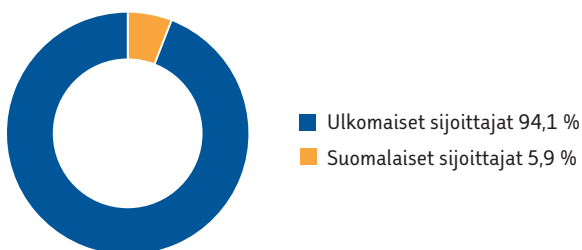
IR-periaatteet

Citycon pyrkii tuottamaan markkinoille jatkuvasti oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Tavoitteena on parantaa Cityconin toiminnan tunnettua, lisätä sijoitusinformaation avoimuutta ja tuottaa siten lisäarvoa osakkeenomistajille. Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

OSAKEKANNAN MARKKINA-ARVO



OMISTUSJAKAUMA



Citycon noudattaa sijoittajaviestinnässään tasapuolisuuden periaatetta ja julkaisee kaiken sijoittajatiedon ensisijaisesti Internet-sivuillaan suomeksi ja englanniksi. Citycon julkaisee painetun vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi. Cityconin pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata sähköpostitse yhtiön verkkosivuilta tai sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi.

Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

Petri Olkinuora
Puhelin (09) 680 36 738
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja

Eero Sihvonen
Puhelin 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Sijoittajasuhdepäällikkö

Hanna Jaakkola
Puhelin 040 566 6070
hanna.jaakkola@citycon.fi

Cityconia analysoivat tahot

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat yhtiön saaman tiedon mukaan Citycon Oyj:tä. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan. Alla oleva lista ei välttämättä sisällä kaikkia analyysejä tarjoavia pankkeja, pankkiiri- ja muita liitteitä, ja mikä tahansa alla luetelluista tahoista voi lopettaa analyysejä tarjoamisen milloin tahansa. Citycon ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

eQ Pankki Oy

Puhelin (09) 6817 8800
Mannerheiminaukio 1 A
00100 Helsinki

Handelsbanken Capital Markets

Puhelin +46 8 701 10 00
Blasieholmstorg 11 & 12
SE-106 70 Stockholm
Ruotsi

Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690
Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs
PL 1080
00101 Helsinki

Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000
Beethovenstraat 300
P.O. Box 75666
NL-1070 AR Amsterdam
Alankomaat

Exane BNP Paribas

Puhelin +44 20 7039 9496
20 St. James's Street
London SW1A 1ES
Iso-Britannia

OKO Pankki Oyj

Puhelin (010) 252 011
Teollisuuskatu 1 b
PL 308
00101 Helsinki

FIM Pankkiiriliike Oy

Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

Standard & Poor's

Puhelin +46 8 440 5900
Mäster Samuelsgatan 6
P.O. Box 1753
SE-111 87 Stockholm
Ruotsi

Goldman Sachs International

Puhelin +44 207 552 5986
Peterborough Court
133 Fleet Street
London EC4A 3BB
Iso-Britannia

Missio, visio, tavoitteet ja strategia

MENESTYVÄN KAUPAN KUMPPANI

Missio

Citycon on vähittäiskaupan liiketilojen osaaaja. Yhtiö omistaa, johdattaa, vuokraa ja kehittää kauppakeskuksia, marketteja ja muita kaupan suuryksiköitä. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Citycon on kannattava, kasvava ja jatkuvasti kehittyvä kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija. Omistajilleen yhtiö on sijoituskohte, jonka vahvuutena on hyvä osingonmaksukyky.

Cityconin liiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin.

Visio ja tavoitteet

Cityconin tavoitteena on kiinteistöomaisuutensa kasvattaminen ja sen arvon kohottaminen. Nykyisten liiketilojen kehittäminen, uusien kohteiden rakentaminen ja strategian mukaisten kiinteistöjen hankkiminen luovat hyvät edellytykset tavoitteen saavuttamiseksi.

Toiminnassaan Citycon pyrkii yhtiön arvon ja osaamisen kasvattamiseen sekä vahvaan kumppanuuteen perustuviin vuokralaissuhteisiin. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimijoita tarjoamalla alan parasta osaamista ja vuokralaisen tarpeita vastaavia tiloja.



Yhtiön kyky kehittää vähittäiskaupan liiketila- ja palveluratkaisuja luo kasvumahdollisuuksia. Yhtiön tavoitteena on säilyttää kilpailukykyinen tuotto sijoittajalle myös tulevaisuudessa.

Strategia

Cityconin strategisena tavoitteena on kasvun turvaaminen laajentamalla Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa ja olemassa olevaa liiketoimintaa ja kiinteistökantaa kehittämällä. Citycon keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on myynyt ja on valmis myymään strategiaan kuulumattomia kohteita kierrättääkseen pääomia nopeammin kasvaville alueille ja korkeampilaatuisiin kiinteistöihin. Cityconin liiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.

Citycon kehittää kohteitaan jatkuvasti kaupallisesti paremmiksi ja tuottavammiksi ja etsii uusia kauppakeskuskonsepteja, joiden avulla kauppakeskusten vetovoimaa kauppapaikkoina voidaan lisätä. Yhtiö pyrkii muokkaamaan toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.

3



4



1 Tullintori, Tampere. 2 Myyrmäki, Vantaa. 3 Columbus, Helsinki.
4 Mandarinas, Vilna.

Historia

Cityconin kehitys kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajaksi Suomessa ja laajentuminen ulkomaille

2006

Yhtiön liiketoiminta Ruotsissa ja Baltian maissa laajenee edelleen. Yhtiö hankkii useita liikekiinteistöjä Ruotsista ja ensimmäisen kauppakeskuksen Liettuasta. Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti terävöittää yhtiön strategiaa keskittyä kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin. Yhtiön asema ja profiili vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösi-joitusyhtiönä vahvistuu.

2005

Yhtiön liiketoiminta laajenee ulkomaille. Citycon toteuttaa ensimmäiset kiinteistöhankinnat Ruotsissa ja Virossa. Useissa kotimaisissa kauppakeskuksissa lisätään omistusosuutta tehokkaan kehitystoiminnan mahdollistamiseksi. Vuoden aikana valmistellaan

myös useita muita kauppakeskusten kehityshankkeita.

2004

Cityconin kasvu ja omistusrakenteen kansainvälistyminen jatkuvat. Yhtiö aloittaa laajentumismahdollisuuksien tutkimisen Baltiassa ja Skandinaaviassa.

2003

Citycon täsmentää liiketoimintansa rakennetta ja laajentaa toimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja johtamisen lisäksi myös niiden kehittämiseen. Yhtiön kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi. Omistusrakenne muuttuu aikaisempien pääomistajien luopuessa osakkeistaan. Kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto Cityconia kohtaan herää.

2002

Citycon vahvistaa asemaansa Suomen johtavana vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistuneena kiinteistösi-joitusyhtiönä ja muokkaa toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi. Yhtiön liiketoiminnan taloudellisen tuloksen kehitys jatkuu positiivisena ja kannattavuus paranee.

2001

Citycon keskittyy yhä vahvemmin vähittäiskaupan liiketilojen omistamiseen ja vuokraamiseen sekä kehittää ja kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan pääkaupunkiseudulla sekä muissa Suomen yli 50 000 asukkaan kaupungeissa. Yhtiön liikevaihto kasvaa ja tulokehitys jatkuu selvästi nousujohteisena.

Toimitusjohtajan katsaus

KASVUN VUOSI

Citycon jatkoi voimakasta kasvuaan vuoden 2006 aikana. Taseemme vahvistui ja liiketoiminnan osakekohtainen nettorahavirta parani. Osakekohtainen tulos ilman kertaluontoisia eriä pysyi samana nettovelkaantumisasasteen laskiessa.

Konsernin liikevaihto kasvoi vuoden aikana 29,5 prosenttia 119,4 miljoonaan euroon. Voitto ennen veroja nousi 165,6 miljoonaan euroon (74,2 milj. euroa) sisältäen 120,1 miljoonaa euroa (45,9 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua. Yhtiön taseen loppusumma oli 1 486,4 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin oli 983,1 miljoonaa euroa. Tasetta kasvattivat investoinnit uusiin kohteisiin sekä sijoituskiinteistöjen arvon nousu. Yhtiön osakekannan markkina-arvo kasvoi 99 prosenttia 844,3 miljoonaan euroon.

Cityconin liikevaihdon kasvu tuli lähes täysin uusien liike-tilojen hankinnasta. Citycon investoi vuonna 2006 noin 400,9 miljoonaa euroa uusiin kohteisiin ja astui kokonaan uuteen koluokkaan. Käypien arvojen mukaan arvioituna Cityconin kiin-

Kasvu asetettiin Cityconin strategiseksi tavoitteeksi vuonna 2004.

teistökannan arvo oli vuoden päättyessä 1 447,9 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan arvo kohosi 51,4 prosenttia, vaikka vuoden aikana myytiin 73,9 miljoonan euron arvosta ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä.

Vuonna 2006 Cityconin liiketoiminta laajeni Liettuaan, josta ostimme toukokuussa kauppakeskus Mandarinaksen maan pääkaupungista Vilnasta. Yhtiö vahvisti asemiaan myös Suomessa ja Ruotsissa. Merkittävimmät hankinnat näissä maissa olivat heinäkuussa Helsingistä ostettu kauppakeskus Columbus sekä elo-syyskuun vaihteessa hankitut ruotsalaiset kauppakeskukset Stenungs Torg ja Jakobsbergs Centrum. Kehitystoiminnan kannalta huomattava investointi oli Tukholman Liljeholmenista ostettu toimisto- ja liikerakennus ja siihen liittyvä merkittävä kauppakeskusprojekti.

Kasvu asetettiin Cityconin strategiseksi tavoitteeksi vuonna 2004. Tähtäimessä oli silloin kohottaa Citycon sellaiseen koluokkaan, että se on kilpailukykyinen kauppapaikkojen omistaja ja kehittäjä Suomessa ja muualla Itämeren ympäristössä. Tänä olemme sitä Suomessa ja Ruotsissa, Baltian maista Virossa ja Liettuaassa olemme saavuttaneet jalansijan. Kauppapaikkojemme nykyisille ja uusille vuokralaisille yhtiön laajentuminen ja kansainvälistyminen merkitsee entistä monipuolisempien palveluiden ja liikepaikkojen tarjontaa. Citycon voi tarjota muun muassa markkinoille tuleville tai toimintaansa laajentaville ketjuille useita liikepaikkoja kerralla.

Yhtiön strategian toteuttamisen kannalta merkittävää oli syyskuussa toteutunut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynti, josta yhtiö kirjasi 5,9 miljoonan euron myyntivoiton. Kaupan jälkeinen kiinteistökanta vastaa paremmin yhtiön strategista tavoitetta keskittyä kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin.

Cityconin tavoitteena on hankkia erityisesti sellaisia liike-kiinteistöjä, joiden arvoa voidaan nostaa laajennus- ja kehitystoimenpiteillä. Kehitystoiminnan lisäksi yhtiö pystyy parantamaan kiinteistökantansa arvoa ammattitaitoisella kauppapaikkojen johtamisella.

Kauppapaikkajohtamisen osaaminen onkin yksi keskeisimmistä menestystekijöistämme. Citycon on aktiivinen omistaja, joka osallistuu kauppakeskustensa johtamiseen, markkinointiin ja kehittämiseen. Yhteistyökumppaneitamme tässä työssä ovat vuokralaisinamme toimivat yritykset sekä kunnat ja kaupungit. Kauppapaikkajohtamisen merkitys korostuu tulevaisuudessa entisestään myös kehitystoiminnan lisääntymisen myötä. Yhtiön on myös tulevaisuudessa osattava kehittää ja tarjota toimivia ja kiinnostavia ostospaikkoja juuri kyseisen alueen asukkaiden tarpeisiin. Haasteita tuo myös yrityksen kansainvälisen toiminnan kasvu ja kiristynyt kilpailu uusista kohteista. Cityconin liiketoiminta organisoitiin vuoden lopulla uudelleen, jotta yhtiö pystyisi aiempaa paremmin ottamaan huomioon eri markkinoiden paikalliset ominaispiirteet. Uudistunut alueorganisaatio mahdollistaa kehityksen vahvana paikallisena toimijana kullakin liiketoiminta-alueella.

Vuonna 2006 käynnistimme myös historiamme suurimmat kehityshankkeet. Tukholman lähellä sijaitsevan kauppakeskus Åkersbergan ja Lahdessa sijaitsevan kauppakeskus Trion laajennus- ja uudistushankkeet vahvistavat merkittävästi niiden asemaa. Tampereen Hervannassa kauppakeskus Duoksi nimetty uusi kauppakeskus rakentuu suunnitelmien mukaisesti ja valmistuu vuoden 2007 aikana. Espoon Lippulaivan uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäinen vaihe on saatu päätökseen ja työt jatkuvat, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Vuoden aikana käynnistettiin lisäksi useita pienempiä kehityshankkeita eri puolilla Suomea. Vuonna 2006 päätettyjen kehitysinvestointien kokonaisarvo on noin 142 miljoonaa euroa. Kehityshankkeet sitovat luonnollisesti pääomia toteutusaikanaan, mutta valmistuttuaan niiden vaikutus näkyy sekä kohteen nettotuoton että kiinteistön käyvän arvon nousuna.



Petri Olkinuora on toiminut Cityconin toimitusjohtajana vuodesta 2002.

Citycon on pystynyt hankkimaan rahoitusta entistä paremmin ehdoin ja nostamaan oman pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan määrää kiinteistöhankintojen rahoittamiseksi. Vuonna 2006 toteutimme 75 miljoonan euron osakeannin yhtiön osakkeenomistajille ja laskimme liikkeeseen 110 miljoonan euron, kansainvälisille sijoittajille suunnatun, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Oman pääoman ehtoisten välineiden käyttö mahdollistaa riittävän omavaraisuuden säilyttämisen kasvuvaiheessa. Vuoden aikana järjestimme myös yrityksen velkarahoituksen uudelleen allekirjoittamalla sopimuksen 600 miljoonan euron syndikoidusta luotosta. Järjestelyn myötä lainojemme korkokustannukset laskivat ja laina-ajat pitenevät jopa seitsemään vuoteen. Kiinteistösijoitustoiminta edellyttää vahvaa rahoitusosaaamista. Cityconin rahoituksen kantavia periaatteita on saavuttaa liiketoiminnallista kilpailuetua käyttämällä monipuolisesti eri rahoituslähteitä.

Cityconin osakekurssi on viimeisen kolmen vuoden aikana kehittynyt suotuisasti – ja paremmin kuin kyseeseen tulevat vertailuindeksit. Yhtiön osakekurssi on kyseisenä aikana noussut yli 230 prosenttia ja vuoden 2006 aikana yli 65 prosenttia.

Kansainvälinen kiinnostus suomalaisia kauppapaikkoja kohtaan on selvästi kasvanut. Kiinnostuksen myötä kilpailu on kiristynyt ja hyvistä sijoituskohteista on tällä hetkellä erittäin kova kysyntä. Seurauksena on ollut kiinteistöjen hintojen kohoaminen ja kiinteistösijoittajien kohteille asettamien tuottovaatimusten lasku. Kehitys on ollut vastaavanlaista myös Ruotsissa, jossa kansainvä-

linen kilpailu on ollut kovaa jo pitempään. Citycon on menestynyt kovassa kilpailussa hyvin toteuttamalla omaa strategiaansa.

Haluan kiittää asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme menestyksekkäästä vuodesta. Erityisesti haluan kiittää ammattitaitoista ja motivoitunutta henkilöstöämme, jota ilman yhtiön viime vuosina jatkunut kasvu ei olisi ollut mahdollista. Citycon aikoo jatkaa laajentumistaan Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Yhtiö hakee kasvua paitsi hankkimalla uusia kohteita ja kehittämällä jo olemassa olevaa kiinteistökantaansa myös kehittämällä ja yhtenäistämällä toimintatapojaan eri maissa ja hyödyntämällä muutoinkin laajentumisesta saatavia mittakaavaetuja. Nopea nousumme alan kärkiyritysten joukkoon on avannut meille erinomaiset kehitysmahdollisuudet.

Helsingissä 15. helmikuuta 2007

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

KIRISTYVÄÄ KILPAILUA

Citycon on kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö on kauppakeskusliiketoiminnan suurin toimija Suomessa ja sen toiminta on kahden viime vuoden aikana laajentunut Ruotsiin ja Baltiaan. Eurooppalaisessa vertailussa Citycon on suhteellisen pieni toimija, mutta omalla markkinallaan Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa se on yksi aktiivisimmista yrityksistä. Citycon tunnetaan kehityshäkinä yhteistyökumppanina.

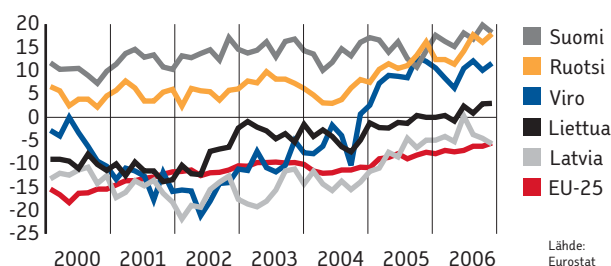
Citycon on yksi kuudesta Helsingin Pörssissä listatusta kiinteistösijoitusyhtiöstä ja on markkina-arvolla mitattuna maan toiseksi suurin. Helsingin Pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo 31.12.2006 oli noin 2,2 miljardia euroa, josta Cityconin osuus oli 37,7 prosenttia. Helsingin Pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo nousi vuoden 2006 aikana 40,9 prosenttia, kun OMX Helsinki CAP -indeksin arvo kasvoi 25,2 prosenttia. Pohjoismaisessa Pörssissä Citycon kuuluu markkina-arvolla mitattuna keskiuuriin yhtiöihin ja toimialaluokkaan rahoitus.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistöindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa.

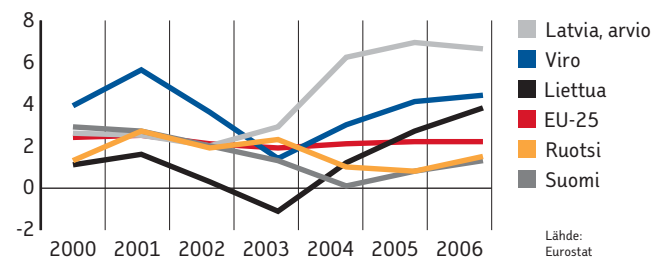
Vähittäiskaupan kasvu nopeaa

Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset ja muut kaupan suuryksiköt. Tästä syystä Citycon seuraa aktiivisesti vähittäiskaupaa.

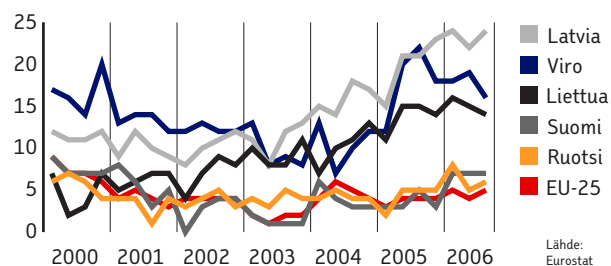
KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORI



INFLAATIO



BKT:N PROSENTUAALINEN MUUTOS, KIINTEÄT HINNAT



Saatavilla olevien tilastotietojen valossa vähittäiskaupan kasvu vuonna 2006 oli nopeaa kaikissa Cityconin toimintamaissa. Nopeinta kasvu oli kehittyvillä markkinoilla Virossa ja Liettuaissa. Viime vuosina myös Suomen ja Ruotsin vähittäiskaupan myynnin kasvu on ollut nopeaa, ja vuoden 2006 aikana kasvu vahvistui edelleen. Kaikissa neljässä maassa kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen oli historiallisesti katsoen erittäin korkealla tasolla.

Vuoden 2006 nopea kasvu Cityconin kohdemaissa perustui pääosin talouden positiiviseen kehitykseen sekä kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen lisääntymiseen. Yksityisen kulutuksen kasvun taustalla ovat mm. suhteellisen alhainen inflaatio ja edelleen suhteellisen alhainen korkotas.

Suomessa vähittäiskaupan kokonaismyynnin arvo kasvoi vuonna 2006 Tilastokeskuksen kaupan ennakkotietojen mukaan



3



5



4

1 Länsikeskus, Espoo. 2 Kallhäll, Tukholma.
3 IsoKristiina, Lappeenranta. 4 Lippulaiva,
Espoo. 5 Sampokeskus, Rovaniemi.

5,7 prosenttia (5,0 %). Ruotsissa vähittäiskaupan kasvu oli alustavien arvioiden mukaan 7,4 prosenttia (4,7 %) (lähde: Statistiska centralbyrån). Kiintein hinnoin mitattuna kasvu Virossa oli 19,0 prosenttia (12,0 %) (lähde: Statistics Estonia) ja Liettuassa 14,1 prosenttia (9,4 %) (lähde: Statistics Lithuania).

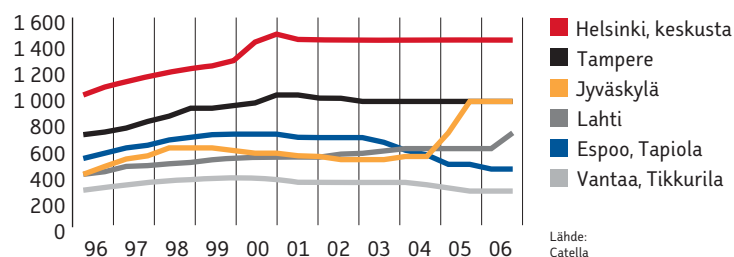
Kansainväliset sijoitukset kasvavat

Cityconin toimintaympäristössä merkittävin viimeaikainen muutos on ollut kansainvälisen kilpailun voimakas lisääntyminen. Suomen ja Ruotsin kiinteistösijoitusmarkkinat koetaan monestakin syystä erittäin kiinnostaviksi. Esimerkiksi maiden kansantalouksien viime vuosien kehitys on ollut hyvää ja kiinteistöjen tuotot ovat aiemmin olleet korkeampia kuin joillain muilla eurooppalaisilla markkinoilla. Lisäksi kiinteistömarkkinoiden toimintatavat ovat suhteellisen läpinäkyviä, markkinainformaatio on laadukasta ja lainsäädäntö vakiintunutta.

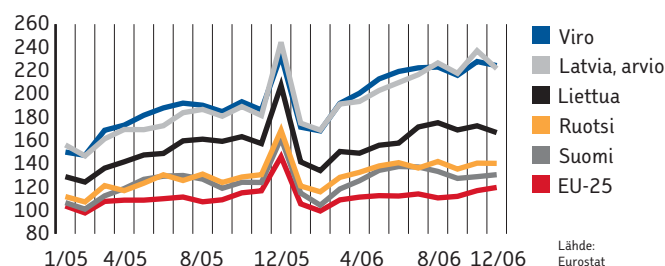
Kirstynyt kansainvälinen kilpailu on lisännyt kaupankäyntiä merkittävästi, mikä taas on nostanut markkinoiden likviditeettiä ja laskenut sijoituskohteiden tuottovaatimustasoa. Tämän kehityksen ja kiinteistösijoittajien keskinäisen kaupankäynnin myötä ns. portfoliokaupankäynti, jolla tarkoitetaan usean kohteen myymistä samalla kertaa, on lisääntynyt myös Suomessa. Ruotsissa kiinteistömarkkinat ovat olleet likvidimmät jo pitkään ja portfoliokaupankäynti on hyvin tavanomaista.

Baltian maissa kiinteistösijoitusala hallitsevat vielä enimmäkseen rakennusliikkeet, jotka ovat tyypillisiä ensimmäisen vaiheen omistajia kauppakeskuksissa. Etenkin Virossa on nähtävissä merkkejä varsinaisten kiinteistömarkkinoiden vireämisestä. Lähivuosina Baltiassa ennakoitakin myyntiin tulevan nykyistä enemmän kauppapaikkoja, mikä tarjoaa kasvumahdollisuuksia Cityconin kaltaisille kiinteistösijoitusyhtiöille.

LIIKETILOJEN VUOKRATASOT SUOMESSA, UUDET SOPIMUKSET



VÄHITTÄISKAUPAN MYYNTI-INDEKSI



KIINTEISTÖYHTIÖIDEN OSAKETUOTOT

	Vuoden 2006 arvonkehitys, %	Viiden vuoden arvonkehitys, %
Kiinteistösijoitus, maailma	27,3	119,5
Eurooppa	49,4	229,0
Pohjois-Amerikka	21,9	94,5
Aasia	22,1	107,3

Lähde: EPRA/FTSE/JP Morgan

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus

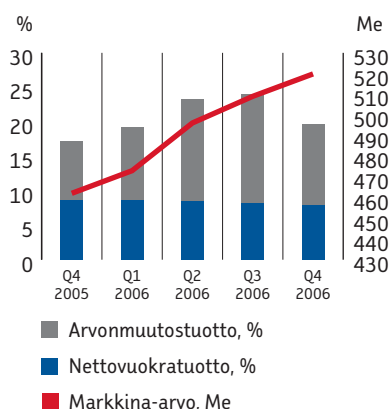
AKTIIVISTA KAUPPAPAIKKAJOHTAMISTA JA KEHITYSTOIMINTAA

Citycon toimii Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa, ja se omistaa ja kehittää kauppakeskuksia ja muita vähittäiskaupan liiketiloja. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, ja sillä on vakaa jalansija muillakin toimialueillaan.

Yhtiön liiketoiminta perustuu koko kauppapaikkojen omistamisen ketjun osaamiseen ja aktiivisuuteen. Citycon ei ainoastaan omista liikekiinteistöjä, vaan se myös vuokraa, markkinoi, johtaa ja kehittää niitä. Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää omistamansa kiinteistöt houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Hankittavien ja rakennettavien kiinteistöjen osalta tavoitteena on löytää kohteet, jotka tarjoavat mahdollisuuksia arvon kasvattamiseen myös niiden kehittämisen avulla.

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen maantieteelliseen liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat Suomi, Ruotsi ja Baltia.

VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN KOKONAISTUOTTO



Nettotuoton lisäksi Cityconin vertailukelpoisen kiinteistökannan tuottoa voi tarkastella kokonaisuutena siten, että kiinteistökannan arvomuutos ja nettotuotto yhdistetään kokonaistuotoksi. Arvonmuutostuotolla tarkoitetaan markkina-arvon muutosta suhteutettuna kiinteistökannan markkina-arvoon kauden lopussa.

Kokonaistuotto mittaa siis kiinteistöjen nettotuottojen sekä markkina-arvoissa tapahtuneiden muutosten suhdetta kiinteistökannan markkina-arvoon tietyn ajanjakson aikana huomioiden myös tehdyt investoinnit.



Kehittyvää liiketoimintaa

Cityconin liiketoiminnan tavoitteena on kasvun aikaansaaminen jatkuvan kehittämisen kautta. Siihen tarvitaan sekä vankkaa kauppapaikajohtamisen asiantuntemusta että kiinteistökehityksen osaamista. Kehitystoiminnan lähtökohtana on yhtiön omistamien kiinteistöjen kehittäminen kaupallisesti houkuttelevammiksi ja toiminnallisemmiksi.

Kiinteistökehitys edellyttää markkina-alueen asiakaskunnan ja kaupan liiketoimintakonseptien tuntemusta ja kaupan tarpeiden ymmärtämistä. Tämän perusteella Citycon valitsee sopivat liikepaikat rakennettaviksi ja kehitettäväksi. Yhtiö valitsee kuhunkin kauppapaikkaan sopivat vuokralaiset ja ohjaa kohteen kaupallista sisältösuunnittelua. Tavoitteena on kehittää kohteita kaupallisesti ja kaupunkikuvallisesti vetovoimaisiksi kauppapaikkoja. Citycon pyrkii varmistamaan kohteidensa kilpailukykyyn kehittämällä jatkuvasti uusia kauppapaikkakonsepteja osaavan henkilökuntansa avulla.

Vuonna 2006 Cityconin hallitus päätti käynnistää viisi uutta kehityshanketta ja yhtiö jatkoi kahden jo käynnissä olevan merkittävän kehityshankkeen toteuttamista.

Jatkuva kehitys ja profilointi

Kaupan tilakysyntä jatkaa kasvuaan kehittyvillä markkina-alueilla. Samalla kaupan yritysten tehokkuusvaatimukset lisääntyvät ja kohteiden sijainnilla on entistä suurempi merkitys. Uusia liiketiloja tarvitaan myös uusien kauppakettujen tilakysyntään. Kun kuluttajien vaatimustaso nousee ja kauppapaikkojen välinen kilpailu kiristyy, myös kauppapaikkojen uudistamistarpeet lisääntyvät. Ke-



1 K-citymarket, Lahti. 2 Koskikara, Valkeakoski. 3 Mandarinas, Vilna.
4 Hervanta, Tampere. 5 Jyväskeskus, Jyväskylä.

hitys on johtanut liiketilojen kaupallisen elinkaaren lyhenemiseen, sillä kauppapaikka saattaa vanheta jo muutamassa vuodessa, ellei sitä jatkuvasti uudisteta. Ongelmana ovat myös pitkät hankehityksajat, joihin Citycon pyrkii vastaamaan hankkeiden mahdollisimman tehokkaalla johtamisella ja ohjauksella.

Kehitystoiminnan haasteita ovat kauppapaikkojen välisen kilpailun kiristyminen. Uusia kilpailevia keskuksia rakennetaan lähelle toisiaan ja asiakasvirrat voivat kääntyvät nopeasti. Tämän vuoksi kauppapaikkoja on profiloitava entistä tehokkaammin, jotta ne vastaisivat paremmin asiakkaiden tarpeita sekä erottautuisivat selkeämmin kilpailevista kauppapaikoista. Toimivan konseptin luominen vaatii markkinanäkemyä ja asiakkaan tuntemista. Citycon teettää perusteellisia paikallisia ja valtakunnallisia markkinatutkimuksia sekä seuraa aktiivisesti kuluttajakäyttäytymistä ja trendejä profiloidakseen kauppapaikkansa entistä paremmin.

Uudet investoinnit

Kasvustrategiansa mukaisesti Citycon etsii ja tutkii jatkuvasti potentiaalisia hankittavia kohteita valituilla markkina-alueilla. Läheskään kaikki tutkittavat hankkeet eivät johda myönteisiin sijoituspäätöksiin, koska ne eivät osoittautu Cityconin asettamien tiukkojen kriteerien mukaisiksi. Uusiin hankkeisiin lähdetessä Citycon pyrkii varmistamaan kohteen tasaisen tuoton omistajanvaihdoksen jälkeen ja samalla kartoittamaan kohteen kehitysmahdollisuudet.

Kiinnostavimpia kohteita ovat sellaiset kauppapaikat, joissa on mahdollisuus tuottojen kasvattamiseen aktiivisen kauppapaikakajohtamisen ja kiinteistökehityksen avulla. Sijainti on erittäin tär-

keä. Cityconin uudet investoinnit sijoittuvat poikkeuksetta markkina-alueille, joiden väestön ja ostovoiman ennustetaan kasvavan.

Kaikki yhtiön muualla kuin Suomessa sijaitsevat kauppapaikat on hankittu vuosina 2005 ja 2006. Uusissa investoinneissa on ollut vahvana tavoitteena kasvaa Suomen lähialueilla, minkä johdosta liiketoiminnan laajentuminen varsinkin Ruotsissa ja Baltiassa on ollut nopeaa. Investoinnit uusiin kauppakeskuksiin olivat vuonna 2006 noin 400,9 miljoonaa euroa. Tästä 260,7 miljoonaa euroa sijoitettiin Ruotsiin, 124,3 miljoonaa euroa Suomeen ja 15,9 miljoonaa euroa Liettuaan.

Kiinteistökannan yhteenveto

Vuoden 2006 lopussa Cityconin kiinteistöomaisuus koostui 26 kauppakeskuksesta ja 53 muusta kauppapaikasta. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2006 oli yhteensä 1 447,9 miljoonaa euroa. Suomessa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2006 lopussa oli yhteensä 1 009,7 miljoonaa euroa, Ruotsissa sijaitsevien kohteiden arvo 354,8 miljoonaa euroa ja Baltian kohteiden 83,3 miljoonaa euroa.

CITYCONIN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA 2006

	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	33,7
S-ryhmä	
ICA Sverige AB	
Lindex	
Stockmann	
5 suurinta yhteensä	42,1

Arviointi ja markkina-arvon määrittäminen

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2006 ulkopuolinen arviointi on teetetty kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Tuorein, vuoden 2006 lopun tilanteen mukainen arviolausunto löytyy tilinpäätösliitteestä sivulta 58. Arvion on tehnyt Aberdeen Property Investors Finland Oy.

Markkina-arvoon vaikuttavat tekijät

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconiin sovelletussa arviomallissa kauppapaikan käyvän markkina-arvon määrittämisessä otetaan huomioon lukuisa joukko

KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 31.12.2006

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava				
pinta-ala (GLA), m ²	484 720	217 700	36 600	739 020
Bruttovuokratuotot, Me	93,1	15,9	6,1	115,1
Nettovuokratuotot, Me	68,8	9,3	4,8	82,8
Nettotuottoaste, %	7,6	5,2	8,4	7,6
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	7,9			7,9

KIINTEISTÖOMAISUUS ALUEITTAIN 31.12.2006, Me

	Total
Suomi	
Pääkaupunkiseutu	471,6
Muut alueet	538,2
Ruotsi	
Suur-Tukholman alue	262,0
Suur-Göteborgin alue	92,9
Baltia	
Viro	68,2
Liettua	15,1
Yhteensä	1 432,8

Erittelyn pohjana kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2006

VUOKRASOPIMUSKANNAN KEHITYS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	321	32	16	369
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	66 500	3 900	2 900	73 300
Vuokrausaste vuoden 2006 lopussa, %	97,2	96,3	100	97,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassa- oloaika vuoden 2006 lopussa, vuotta	3,1	2,2	3,3	2,9

IVS-standardin mukaisia muuttujia, jotka perustuvat mm. tuottoihin, markkinamuuttujiin ja kauppapaikan ominaisuuksiin. Oman ominaispiirteensä arviointiin luo kauppapaikkojen monipuolisuus. Yksittäisen tilan arvoon vaikuttavat esimerkiksi kiinteistön muut tilat, niiden käyttö ja ominaisuudet. Kun osa vuokrasopimuksista on sidottu vuokralaisten liikevaihtoon, on kauppapaikka sitä arvokkaampi mitä paremmin se kokonaisuutena toimii. Vuokrasavirta on koko kiinteistön arvonmäärityksen perusta.

Käytännössä Citycon voi vaikuttaa kohteen arvoon monilla tavoin oman liiketoimintansa kautta lähtökohtanaan kauppakeskuskohtainen liiketoimintaidea. Panostukset kauppapaikan myynnin ja tuottojen kasvattamiseen esimerkiksi tehokkaalla markkinoinnilla lisäävät käypää arvoa asiakas- ja kassavirtojen kasvaessa. Niin ikään investoinnit liikekiinteistön tason kohottamiseen tai myymäläpinta-alan lisäämiseen kohottavat käypää arvoa.

Kaikkiin muuttui Cityconilla sen sijaan ei ole mahdollisuutta vaikuttaa. Esimerkiksi viime aikoina liikekiinteistöjen käypiin arvoihin eniten vaikuttanut tekijä on ollut kasvaneesta sijoituskysynnästä aiheutunut tuottovaatimusten lasku. Jos samaan aikaan kassavirta pysyy ennallaan, käypä arvo kasvaa ilman tuottojen lisäystä. Mekanismi toimii erityyppisissä markkinatilanteissa tietenkin myös toisinpäin.

Kassavirta-analyysi käyvän arvon määrittämisen perustana

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyyysiin, jossa Cityconin arviointikauden päättyessä voimassa olevat vuokrasopimukset määrittelevät peruskassavirran. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden käyvän arvon summa. Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, sekä katsauskauden aikana hankittujen uusien kohteiden arvosta.

Kassavirta-analyysin laatimista varten määritetään kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen sekä investointien erotus. Tämän jälkeen tulevan kymmenen vuoden nettotuotot diskontataan tuottovaatimuksella ja siihen lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit. Diskonttauksella tarkoitetaan sitä, että tulevaisuuden nettotuotot muutetaan tämän päivän rahaksi. Jäännösarvona käytetään jäännösarvon tuottovaatimuksella (ns. exit yield) pääomitettua 11. vuoden kassavirtaa.

Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Tuottovaatimusta käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvät markkinavuokrat, jotka vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuot-

toon. Analyysissä vuokrausasteella tarkoitetaan taloudellista vuokrausastetta. Kiinteistön hoitokulut sisältävät puolestaan kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms.

Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat siis tuottovaatimus, markkinavuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Muita muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat vuokrasopimusten erääntyminen, nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, investoinnit ja inflaatio.

Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 31.12.2006 Aberdeen Property Investors Finland Oy määritteli 6,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,6 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,4 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,1 prosenttia.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi omaisuuden kasvun, yleisen markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena yhteensä 491,3 miljoonalla eurolla, huolimatta siitä, että yhtiö myi vuoden aikana 75 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 131,3 miljoonaa euroa 130 kohteessa ja arvonalennuksia yhteensä 11,2 miljoonaa euroa 28 kohteessa. Merkittävin markkina-arvoihin vaikuttanut markkinamuutos vuoden aikana oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Cityconin toimialueilla.

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen.

Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiaikataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käytöllä pyritään siihen, että kohteen käypä arvo kehittyä tasaisesti hankkeen etenemisen myötä, jolloin hankkeen valmistumishetkellä ei synny suurta hetkellistä arvomuutosta siirryttäessä sijoituskiinteistöjen arvostuksessa käytettävään malliin.

Mallin käyttö harkitaan tapauskohtaisesti. Lähtökohtaisesti malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Cityconin hallitus on

tehnyt hanketta koskevan myönteisen investointipäätöksen ja arviomies katsoo arvioinnissa tarvittavien tietojen olevan koosta luotettavan arvion tekemiseksi.

Hallituksen päätökseen asti kehityshankkeen taseen käypä arvo muodostuu siten, että ulkopuolinen arvioija määrittää kiinteistön käyvän arvon ilman kehityshanketta ja tähän arvoon lisätään kehityshankkeeseen tehdyt investoinnit. Vuonna 2006 projektimallia käytettiin määrittämään kauppakeskus Duon ja Seinäjoen Torikeskuksen käypä arvo.

Rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

Rakenteilla olevia kiinteistöjä ei määritellä sijoituskiinteistöiksi ennen niiden valmistumista. Ennen valmistumistaan rakenteilla olevat kiinteistöt ovat osa tasetta ja ne merkitään aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt siirretään taseessa sijoituskiinteistöihin arvoon, joka muodostuu valmistumishetken mennessä kertyneistä investoinneista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon kuten muutkin sijoituskiinteistöt.

Vuonna 2006 Cityconilla ei ollut tällaisia rakenteilla olevia kiinteistöjä.

Muutokset kiinteistökannassa vuoden aikana

Vuoden 2006 alussa yhtiö omisti Suomessa 16 kauppakeskusta ja 127 muuta kauppapaikkaa, Ruotsissa 3 kauppakeskusta ja yhden muun kauppapaikan sekä yhden kauppakeskuksen Baltiassa. Kiinteistöjen markkina-arvo oli yhteensä 956,6 miljoonaa euroa 31.12.2005. Vuoden aikana yhtiön liiketoiminta laajeni Liettuaan ja yhtiö jatkoi voimakasta kasvuaan Ruotsissa. Citycon myi 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta Suomessa keskittyäkseen entistä vahvemmin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Merkittävimmät hankinnat vuoden aikana olivat toukokuussa hankittu kauppakeskus Mandarinas Liettuassa, heinäkuussa hankittu kauppakeskus Columbus Suomessa, sekä elo-syyskuun vaihteessa hankitut ruotsalaiset kauppakeskukset Stenungs Torg ja Jakobsberg, sekä kauppakeskusprojekti Tukholman Liljeholmenissa. Merkittävä oli myös joulukuussa julkistettu Tumba Centrum-kauppakeskuksen osto Tukholman eteläpuolelta. Kauppa toteutui vuoden 2007 alussa.

MARKKINA-ARVON JAKAUTUMINEN 31.12.2006

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	18	2
80-100	6	1
60-80	20	4
40-60	12	3
20-40	17	8
10-20	16	17
5-10	7	13
0-5	5	32

Suomi - hankinnat ja kehityskohteet

Vuoden aikana Citycon osti Suomesta 3 kauppakeskusta yhteensä 86,1 miljoonalla eurolla. Lisäksi yhtiö lisäsi omistussuuttaan 5 kohteessa 38,2 miljoonalla eurolla. Citycon myi 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta, joiden velaton kauppahinta oli 73,9 miljoonaa euroa.

Merkittävin uusista hankinnoista oli Helsingin Vuosaarella sijaitsevan kauppakeskus Columbuksen hankinta 75,3 miljoonalla eurolla heinäkuussa 2006. Tammikuussa Citycon osti loput kauppakeskus Myyrmannista sekä kauppakeskus Valtarin Kouvolasta yhteensä noin 37,6 miljoonalla eurolla. Tampereen ydinkeskustasta yhtiö osti helmikuussa kauppakeskus Tullintorin 8,8 miljoonalla eurolla.

Merkittävin Suomessa vuonna 2006 aloitettu uudistushanke on syksyllä käynnistetty Lahden kauppakeskus Trion uudistus- ja kehityshanke. Uudistushankkeen arvioidaan olevan valmis kokonaisuudessaan keväällä 2009 ja sen tämänhetkinen arvioitu kokonaisarvo on noin 50,5 miljoonaa euroa, josta vuonna 2006 hankkeeseen investoitiin 0,6 miljoonaa euroa.

Citycon aloitti vuonna 2005 uuden kauppakeskuksen rakentamisen Tampereen Hervantaan Hervannan liikekeskuksen yhteyteen. Kehityshanke käsittää laajennusosan rakentamisen ja nykyisen liikekeskuksen uudistamisen. Hankkeen arvo on noin 27,3 miljoonaa euroa. Laajennusosa valmistuu maaliskuussa 2007 ja uusi kauppakeskus, nimeltään Duo, on kokonaisuudessaan valmis joulumarkkinoille 2007.

Vuoden aikana Citycon ilmoitti rakennuttavansa kaksi uutta liikekeskusta. Toinen näistä rakennetaan Kaarina ja toinen Kangasalle. Investointien kokonaisarvo on noin 24,8 miljoonaa euroa. Liikekeskukset siirtyvät Cityconin omistukseen niiden valmistuttua vuoden 2007 aikana. Kesällä käynnistettiin myös Sei-

näjoen Torikeskuksen uudistushanke, jonka arvo on puolestaan noin 4 miljoonaa euroa.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan vuonna 2005 aloitetun laajennus- ja uudistushankkeen ensimmäinen vaihe on saatu päätökseen. Työt jatkuvat, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Ruotsi - hankinnat ja kehityskohteet

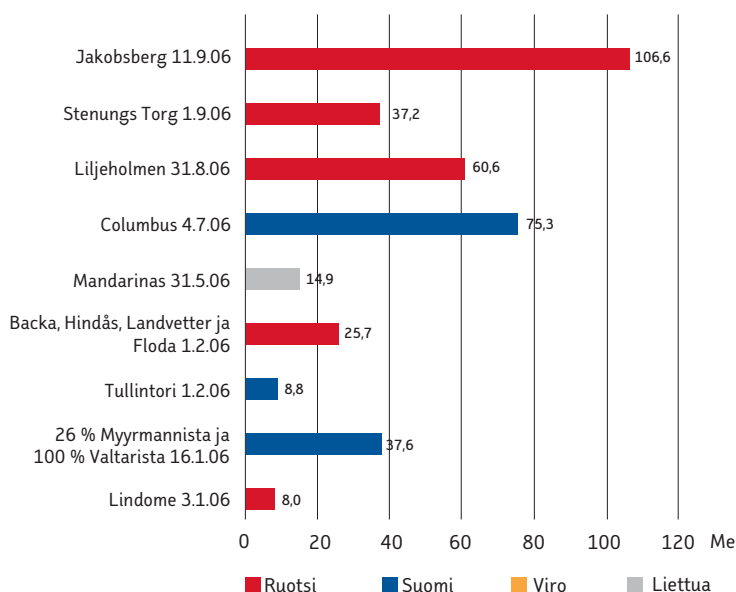
Vuoden aikana Citycon osti Ruotsista 8 kauppa- ja liikekeskusta yhteensä 260,7 miljoonalla eurolla ja vahvisti merkittävästi markkina-asemaansa sekä Suur-Tukholman että Suur-Göteborgin alueella.

Syyskuussa Citycon osti Jakobsbergs Centrum -nimisen kauppakeskuksen noin 106,6 miljoonalla eurolla Suur-Tukholman luoteisosassa sijaitsevasta Järfällan kunnasta ja pääosan Stenungs Torg -nimisestä kauppakeskuksesta Stenungsundin kunnasta Göteborgin pohjoispuolelta noin 37,2 miljoonalla eurolla. Alkuvuodesta Citycon osti Suur-Göteborgin alueelta Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset yhteensä noin 25,7 miljoonalla eurolla.

Joulukuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen Tumba Centrum -nimisen kauppakeskuksen ostamisesta noin 60,5 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus sijaitsee Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa. Kauppa toteutui tammikuun 2007 lopussa.

Citycon osti elokuussa 2006 merkittävän kauppakeskusprojektin Tukholman Liljeholmenista noin 60,6 miljoonalla eurolla. Projektiin kuuluu toimisto- ja liikerakennus sekä huomattava määrä rakennusoikeutta uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Suur-Tukholman alueella Citycon kehittää ja uudistaa myös vuonna 2005 hankittua Åkersbergan kauppakeskusta. Käynnistetty hanke on arvoltaan yhteensä noin 27 miljoonaa euroa ja siihen kuuluu kauppakeskuksen uudistaminen ja laajennus. Uudistuneen kauppakeskuksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2009.

HANKINNAT 2006



Kasvu jatkui yhtiön strategian mukaisesti sijoituksilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan.

Cityconin investointien kokonaismäärä oli noin 400,9 miljoonaa euroa.

Baltia - hankinnat ja kehityskohteet

Citycon omistaa Baltiassa kaksi kauppakeskusta, heinäkuussa 2005 hankitun Rocca al Maren Tallinnassa Virossa ja kauppakeskus Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Kauppakeskus Mandarinaksen Citycon osti 14,9 miljoonalla eurolla toukuussa 2006.

Citycon suunnittelee kauppakeskus Rocca al Maren laajennushanketta.

Yhteenveto

Kauden aikana toteutettujen investointien jälkeen Citycon omisti vuoden 2006 lopussa yhteensä 19 kauppakeskusta ja 46 muuta kauppapaikkaa Suomessa, 5 kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa Ruotsissa ja kaksi kauppakeskusta Baltiassa. Kaikki vuoden aikana päätetyt ja tehdyt investoinnit ovat Cityconin kasvustrategian mukaisia ja tukevat liiketoiminnan kehittämispyrkimyksiä niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltiassakin.

Vuokraustoiminta

Vuoden 2006 aikana Citycon uusi vanhan tai neuvotteli uuden sopimuksen yhteensä 73 300 neliometriin liiketiloihin. Uusittuja sopimuksia oli yhteensä 139 kappaletta ja kokonaan uusia 230 kappaletta. Cityconin kiinteistökehityshankintojen seurauksena yhtiölle siirtyi yhteensä 1 165 vuokrasopimusta. Cityconin tiloissa toimi vuoden 2006 lopussa yhteensä 2 107 eri vuokralaista.

Yhtiön suurimpia asiakasryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, mutta myös pankki- ja rahoitusalan yritykset. Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia Suomessa ovat Keskon eri ketjut, kuten K-citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 33,7 prosenttia. Liiketilat on vuokrattu kuitenkin myymäläkohtaisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon välillä onkin yhteensä 75 vuokrasopimusta 46 eri kohteessa. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat HOK-Elanon S-ryhmä, muodin ja vaatealan ketjut Seppälä (Stockmann) ja Lindex sekä Nordea.

VUOKRAUSTOIMINTA				
	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /kuukaudessa
Suomi				
Tilanne 1.1.2006	1 607	507 800	478 300	15,2
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	321		66 500	15,6
Uudet, hankitut kohteet	144	50 800	47 300	20,0
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	100		29 700	14,1
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	253		40 300	17,9
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	10		6 200	34,0
Myynnit	167	77 400	65 000	10,3
Tilanne 31.12.2006	1 542	484 720	450 900	16,3
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2006	392	59 500	58 660	11,0
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	32		3 200	10,5
Uudet, hankitut kohteet	965	157 690	145 740	12,7
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	5		580	12,7
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	9		1 430	10,6
Myynnit	-	-	-	-
Tilanne 31.12.2006	1 375	217 700	205 590	12,3
Baltia				
Tilanne 1.1.2006	110	28 600	28 600	12,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	16		2 900	15,0
Uudet, hankitut kohteet	56	8 000	8 000	12,4
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	4		400	9,1
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	12		2 500	9,1
Myynnit	-	-	-	-
Tilanne 31.12.2006	166	36 600	36 600	9,9

Ruotsissa merkittävimpiä kaupallisia vuokralaisia olivat päivittäistavarakaupan ketjut ICA, COOP ja Axfood. Ruotsalaisten kauppa- ja liikekeskusten monimuotoisen luonteen vuoksi yksi suurimmista vuokralaisista oli kuitenkin Stockholms Läns Länsting eli Tukholman läänihallinto.

Baltiassa suurin yksittäinen vuokralainen oli suomalaisomistuksessa oleva hypermarket Prisma.

Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittavissa oleva vuokrasopimuskanta. Tällä tarkoitetaan sitä, että tarvittaessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta voidaan muuttaa riskeeraamatta kuitenkaan kohteen kassavirtaa. Lyhyet eli 1-12 kuukauden vuokrasopimukset tai toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa joustavuutta ja muutoshallittavuutta sopimuskantaan. Keskipitkät sopimukset ovat kestoltaan 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen. Pitkät, noin 10 vuotta kestävät sopimukset ovat tyypillisiä ns. ankkurivuokralaisille. Pitkät sopimukset vakauttavat Cityconin kassavirtaa ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketoiminnan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa.

Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan: pääomavuokraan, joka on usein sidottu elinkustannusindeksiin sekä ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa joustavat muutokset ylläpitopalveluissa.

Cityconin tavoitteena on solmia enenevissä määrin liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 11 prosent-

tia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta ja on noussut vuoden takaisesta 6,1 prosenttiyksikköä. Uusissa liikevaihtosidonnaisissa sopimuksissa vuokra jaetaan liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Liikevaihtosidonnaisessa pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos minimipääomavuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan. Liikevaihtoon sidotuilla sopimuksilla tuetaan sekä vuokralaisen että Cityconin yhteistä tavoitetta eli myynnin parantamista. Suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on sovittu vuokralaisen velvollisuudesta raportoida myyntilukunsa Cityconille kuukausittain. Tämä auttaa yhtiötä aktiivisesti seuraamaan kauppakeskustensa menestystä ja kehittämään myyntiä vuokralaisen kanssa kauppapaikkajohtamisen ja markkinoinnin keinoin.

Tulevaisuus

Citycon pyrkii jatkamaan kasvustrategiaansa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä kiinteistöistään entistä paremmin vähittäiskauppaa palvelevia kokonaisuuksia.

Haasteita luovat kasvava kilpailu tuottavista sijoituskohteista sekä jatkuva toiminnan kehittäminen. Markkina-aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät Cityconilta kykyä tuntea kaupan uudet virtaukset sekä vaikuttaa ja vastata niihin mm. liisäämällä yhtiön kiinteistökehitystoimintaa sekä hankkimalla aktiivisesti uusia vuokralaisia etenkin markkinoille tulevien uusien vähittäiskaupan toimijoiden keskuudesta.

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET 31.12.2006

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me	Pinta-ala m ² 1)	Kohteen pinta-ala kehitystyön jälkeen, m ²	Hankkeen kokonaisinvestointi (arvio) Me 2)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 2006 loppuun mennessä, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoja
Lippulaiva	Espoo	FIN	47	23 000	34 000	60-70 3)	6,6	2008 4)	Uudistustyöt valmistuvat keväällä 2007. Laajennusosan rakentaminen käynnistetään kaavoituksen vahvistuttua.
Trio	Lahti	FIN	72	32 000	35 000	50,5	0,6	2009 4)	Hanke toteutetaan kolmessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe valmis syksyllä 2007.
Duo	Tampere	FIN	25	5 000	15 500	27,3	18,0	2007	Laajennusosa avataan keväällä 2007, vanhemman osan uudistaminen valmistuu joulukuun 2007.
Lentola	Kangasala	FIN		0	12 000	16,6	-	2007	Uuden liikekeskuksen rakennuttaminen.
Kaarina	Kaarina	FIN		0	5 500	8,2	-	2007	Uuden liikekeskuksen rakennuttaminen.
Torikeskus	Seinäjoki	FIN	12	11 300	12 000	4	0,6	2009	Kauppakeskuksen uudistamistyöt käynnissä.
Äkersberga	Österåker	SWE	55	26 000	26 000	27	3,4	2009	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan.

1) Cityconin omistama vuokrattavissa oleva pinta-ala

2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma

3) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet. Toinen vaihe vaatii vielä Cityconin hallituksen päätöksen.

4) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET 31.12.2006

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² 1)	Arvioitu investointitarve Me 2)	Lisätietoja
Espoonatori	Espoo	FIN	19	24 000	50	Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen. Hankkeen valmistumistavoite on 2009-2010. ³⁾
Myrmanini	Vantaa	FIN	156	10 000 ⁴⁾	25-35	Hankkeen tavoitteena on Myrmanin toiminnallinen kehittäminen ja laajennusosan rakentaminen kauppakeskuksen yhteyteen. Valmistumistavoite 2010. ³⁾
Galleria	Oulu	FIN	8	20 000-30 000 ⁵⁾		Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Hankkeen käynnistämistavoite 2008.
Koskikeskus	Tampere	FIN	86	2 000 ⁶⁾		Keskuksen palvelujen kehittäminen sisäisten muutos- ja laajennustöiden avulla. Kaavamuutos vireillä noin 6 200 neliömetrin kaupallisen rakennusoikeuden lisäämiseksi. Valmistumistavoite 2008.
Myllypuro ⁷⁾	Helsinki	FIN	2	5 000	11-13	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Hankkeen käynnistämistavoite 2008.
Kuopion Anttila	Kuopio	FIN	17	15 000	28-30	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen käynnistämistavoite 2009. ³⁾
Heikintori ⁷⁾	Espoo	FIN	14	23 000	60	Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Hankkeen käynnistämistavoite 2009-2010. ³⁾
Martinlaakso	Vantaa	FIN	4	6 000-8 000	25-30	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyistä rakennusta laajentamalla ja uudistamalla. Hankkeen valmistumistavoite 2009-2010. ³⁾
Laajasalo	Helsinki	FIN	4	8 000	25-30	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Hankkeen käynnistämistavoite 2009-2010. ³⁾
MAXX	Tampere	FIN		50 000-80 000		Suunnitteilla oleva Retail Park -hanke.
MAXX	Vantaa	FIN		80 000-100 000		Suunnitteilla oleva Retail Park -hanke.
Rocca al Mare	Tallinna	EST	68	53 000	60-65	Laajennushanke on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa ja käynnistää vuoden 2007 aikana. Valmistuminen 2009-2010.
Liljeholmen	Tukholma	SWE	65	44 000	110-115	Uuden kauppa- ja palvelukeskuksen rakentaminen. Taulukon pinta-ala ei sisällä kalliopysäköintiä n. 32 000m ² . Kehityshanke käynnistetään arviolta 2007. Arvioitu valmistuminen 2009-2010.
Stenungs Torg ⁷⁾	Stenungsund	SWE	58	24 000-36 000	30-50	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen kehittämisestä. Hanke on tarkoitus aloittaa 2007.
Åkermyntan	Hässelby	SWE	13	8 500	2-10	Liikekeskuksen kehittäminen.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa, nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa ja siksi Cityconin lopullista omistusosuutta kehityshankkeen pinta-alasta ei tiedetä.

6) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

7) Osaomisteinen kohde.

POTENTIAALISET KEHITYSHANKKEET 31.12.2006

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämistä ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	FIN	2	-	Rakentamaton noin 42 000 m ² suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m ² rakennusoikeutta.
IsoKristiina	Lappeenranta	FIN	36	18 200	Kauppakeskuksen laajentamismahdollisuuksia tutkitaan.
Hakunila	Vantaa	FIN	4	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	FIN	49	17 400	Kauppakeskuksen laajentamista selvitetään.
Tumba Centrum	Botkyrka	SWE	61	2 200-20 000	Citycon suunnittelee kohteen laajennusta. Kohteen kauppa toteutui 31.1.2007.
Jakobsberg	Järfälla	SWE	110	6 000-17 000	Kaavoitussuunnitelmat sisältävät noin 6 000 m ² liikealaa ja enintään 11 000 m ² asuntoja.
Fruängen	Tukholma	SWE	15	15 000	Kohteen uudistaminen ja mahdollinen laajennus.
Backa	Göteborg	SWE	9	7 800	Mahdollisuus uudistaa liiketiloja.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2006

Kohde	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrasopi- musten keski- määräinen voimassaolo- aika, vuotta	Keski- määräinen vuokra, euro /m ² / vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
								Brutto- vuokra- tuotto, Me	Netto- vuokra- tuotto, Me	euro	m ²
						31.12.06	31.12.05	Vuosi 06	Vuosi 06	31.12.06	31.12.06
Suomi											
Pääkaupunkiseutu											
Columbus	Helsinki	20 400	67	5,7		78,2				99,8	99,6
Espoonatori	Espoo	9 000	39	0,6		18,9	16,0			97,0	94,5
Heikintori	Espoo	5 500	29	1,3		14,1	11,6			93,4	90,1
Isomyyri	Vantaa	9 900	14	3,5		18,7	15,5			96,3	91,1
Lippulaiva	Espoo	23 000	84	5,9		54,0	48,4			99,9	99,7
Myyrmanini	Vantaa	40 200	141	2,1		155,8	96,8			99,5	99,2
Tikkuri	Vantaa	10 700	48	0,9		23,1	20,5			90,6	90,4
Pääkaupunkiseutu yhteensä		118 700	422	3,3	245	362,6	208,7	27,4	20,3	98,3	97,1
Muu Suomi											
IsoKarhu	Pori	14 900	60	3,3		39,2	34,2			98,7	97,3
IsoKristiina	Lappeenranta	18 200	54	2,5		35,6	28,9			99,2	93,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	76	6,2		12,2	10,4			99,8	98,6
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	17 400	63	1,0		48,6	38,0			97,6	96,9
Koskikara	Valkeakoski	5 800	38	1,8		5,3	5,1			100,0	100,0
Koskikeskus	Tampere	25 700	159	3,2		85,9	76,3			99,8	99,3
Oulun Galleria	Oulu	3 500	33	1,8		7,7	6,0			98,7	97,3
Sampokeskus	Rovaniemi	13 600	116	1,6		23,6	18,2			93,5	85,6
Torikeskus	Seinäjäjoki	11 300	79	1,9		12,1	9,6			93,7	92,2
Trio	Lahti	32 200	121	0,8		72,4	64,6			96,7	95,8
Tullintori	Tampere	10 200	56	0,7		8,7				98,6	94,9
Valtari	Kouvola	7 600	19	0,8		5,9				90,6	87,2
Muu Suomi yhteensä		166 200	874	2,1	190	357,1	291,4	32,1	23,5	97,7	95,0
Muut kauppapaikat yhteensä		199 820	246	3,9	140	290,1	320,0	33,6	24,9	95,4	92,4
Suomi yhteensä		484 720	1 542	3,1	185	1 009,7	820,1	93,1	68,7	94,5	97,2
Ruotsi											
Suur-Tukholman alue											
Äkersberga	Österåker	33 100	240	1,3		55,3	50,7			100,0	97,2
Äkermymtan	Hässelby	8 400	49	2,9		12,5	12,0			97,7	97,5
Kallhäll	Järfälla	3 500	1	1,8		4,8	4,4			100,0	100,0
Jakobsberg	Järfälla	67 000	498	1,8		110,0				97,8	95,5
Fruängen	Tukholma	14 600	98	1,6		14,6	11,9			97,7	97,8
Liljeholmen	Tukholma	20 100	36	2,8		64,7				85,2	81,7
Suur-Tukholman alue yhteensä											
Suur-Göteborgin alue											
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	306	2,6		58,4				89,6	86,1
Backa	Göteborg	7 800	13	2,4		9,2				93,9	92,0
Floda	Lerum	11 300	82	1,7		8,8				95,2	93,8
Hindås	Härjyda	1 700	4	2,4		1,4				97,3	96,9
Landvetter	Härjyda	4 800	22	4,0		6,9				100,0	100,0
Lindome	Mölndal	7 800	26	5,7		8,2				98,3	97,0
Suur-Göteborgin alue yhteensä											
Ruotsi yhteensä		217 700	1 375	2,2	145	354,8	79,0	15,9	9,3	96,3	94,7
Baltia											
Viro											
Rocca al Mare	Tallinna	28 600	110	2,5		68,2	60,5			100,0	100,0
Liettua											
Mandarin	Vilna	8 000	56	6,4		15,1				100,0	100,0
Baltia yhteensä		36 600	166	3,3	155	83,3	60,5	6,1	4,7	100,0	100,0
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		739 020	3 083	3,2		1 447,9	959,6	115,1	82,7	97,2	94,6

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /v	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
						Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
						Vuosi 06	Vuosi 06	31.12.06	31.12.06
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	102 960	250	3,5	170	177,3	160,2	17,2	12,3	96,6
Muu Suomi	189 260	451	3,1	167	342,5	301,7	32,1	24,9	97,1
Suomi yhteensä	292 220	701	3,2	169	519,8	461,9	49,2	37,2	96,6

Vertailukelpoiset kohteet = Kohteet Cityconin omistuksessa 24 kuukauden vertailujakson ajan. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

KIINTEISTÖKANNAN MARKKINA-ARVO 31.12.2006

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2006 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra e/m ² /vuosi	Keskimääräinen käyttökulu e/m ² /vuosi
			Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä				
	31.12.06	31.12.05				31.12.06	31.12.05	31.12.06	31.12.06
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	471,6	310,9	41,9	4,1	37,8	6,4	7,4	19,1	4,6
Muu Suomi	538,2	443,8	64,9	0,3	64,5	6,8	7,8	15,3	3,7
Suomi yhteensä	1 009,7	754,7	106,8	4,5	102,3	6,6	7,6	16,8	4,0
Ruotsi									
Suur-Tukholman alue	262,0	79,0	7,9	0,0	7,9	6,4	7,4	13,0	4,0
Suur-Göteborgin alue	92,9	-	6,5	5,8	0,7	6,5	-	11,6	3,4
Ruotsi yhteensä	354,8	79,0	14,5	5,8	8,7	6,4	7,4	13,0	3,8
Baltia									
Viro	68,2	60,5	6,4	0,0	6,4	7,0	8,2	14,9	2,5
Liettua	15,1	-	0,1	0,0	0,1	7,3	-	13,1	0,9
Baltia yhteensä	83,3	60,5	6,6	0,0	6,6	7,1	8,2	14,5	2,1
Kaikki yhteensä	1 447,9	894,2	127,8	10,3	117,5 *				
* Kauden aikana myytyjen kiinteistöjen arvonnousu oli 2,5 miljoonaa euroa.									
Vertailukelpoiset kohteet									
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	177,3	160,2	15,5	0,8	14,7				
Muu Suomi	342,5	301,7	39,9	0,2	39,7				
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	519,8	461,9	55,3	0,9	54,4				

Suomi

KAUPPAPAIKAT LÄHELLÄ ASIAKKAAN ARKEA

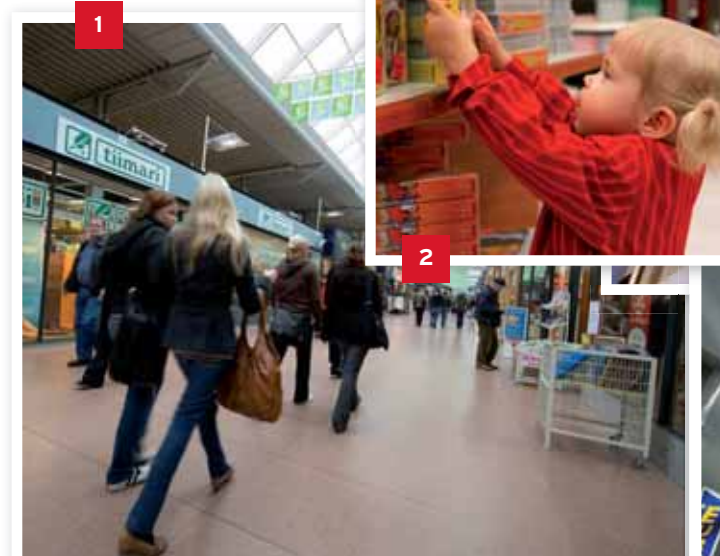
Kauppapaikkojen roolit kehittyvät oman yhteisönsä keskellä erilaisiksi, toisista tulee paikallisia keskuksia, toisista sujuvan arjen kumppaneita. Suurimmat ja uusimmat kauppakeskukset ovat kuin pienoiskaupunkeja, jonne mennään olemaan ja viihtymään olipa ostettavaa tai ei. Kauppakeskukset kasvavat kauppapaikoista kaupungeiksi asiakkaidensa ehdoilla.

Cityconin kauppakeskuksissa palvelutarjonta on rakennettu kunkin alueen asiakaskunnan ehdoilla. Erilaisissa ympäristöissä sijaitsevilla kauppakeskuksilla on näin ominaiset roolinsa ihmisten arjessa riippuen siitä, minkälaiset palvelut asiakaskuntaa parhaiten palvelevat.

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Se omistaa Suomessa 19 kauppakeskusta sekä lisäksi 46 muuta kauppapaikkaa. Näistä 32 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 33 muualla Suomessa. Suomen liikevaihto vuonna 2006 oli 95,8 miljoonaa euroa ja kiinteistökannan markkina-arvo vuoden lopussa 1 009,7 miljoonaa euroa.

Cityconin omistamien kauppakeskusten kautta kulkee arviolta neljännes koko maan kauppakeskusten vähittäiskaupan volyymin. Cityconin kauppakeskuksissa toimivien liikkeiden myynti oli vuonna 2006 yhteensä lähes 875 miljoonaa euroa ja niihin tehtiin 71 miljoonaa asiakaskäyntiä. Ennakoarvion mukaan Cityconin markkinaosuus Suomessa toimivien kauppakeskusten päivittäistavaramyynnistä oli 26 %. (Lähde: Entrecon)

Joulukuussa 2006 Entreconilla teetetyn markkinaosuusselvityksen mukaan Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista oli noin 24 prosenttia. Markkinaosuus on laskettu kaup-



pakeskusten kokonaismyynnistä. Uusien kauppakeskushankintojen ja toteutuneiden laajennushankkeiden ansiosta Cityconin markkinaosuus on pysynyt lähes ennallaan kiristyneestä kilpailusta huolimatta.

Markkinakehitys

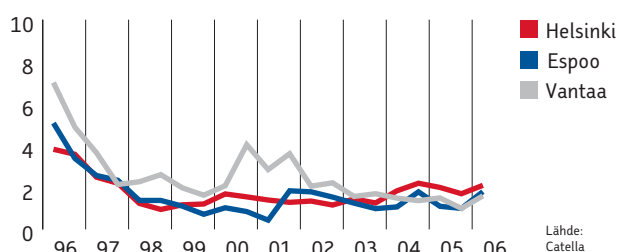
Suomessa kauppakeskukset ovat liikepaikkoina varsin nuoria, ensimmäiset perustettiin 1960-luvun lopulla ja niiden määrä kasvoi olennaisesti vasta 1980-luvun lopulla. Sen jälkeen keskusten lukumäärä ja koko on moninkertaistunut.

Kiinteistösijoitusalan näkökulmasta katsottuna Suomen kauppakeskusmarkkinat ovat muuttuneet 2000-luvulla nopeasti. Leimallista kehitykselle on ollut ulkomaisten kiinteistösijoittajien tulo markkinoille. Kauppakeskusten omistuksesta käydään kovaa kilpailua ja erityisesti suurten kaupunkien keskustoissa sijaitsevat kauppakeskukset ovat haluttuja sijoituskohteita. Markkinakehityksen myötä kauppakeskusiinteistöistä maksettavat hinnat ovat nousseet nopeassa tahdissa ja tuottovaatimukset ovat samalla laskeneet.

Citycon on menestynyt kovassa kilpailussa hyvin toteuttamalla omaa strategiaansa, jonka mukaisesti yhtiön tavoitteena on etsiä sellaisia kohteita, joita on mahdollista kehittää.

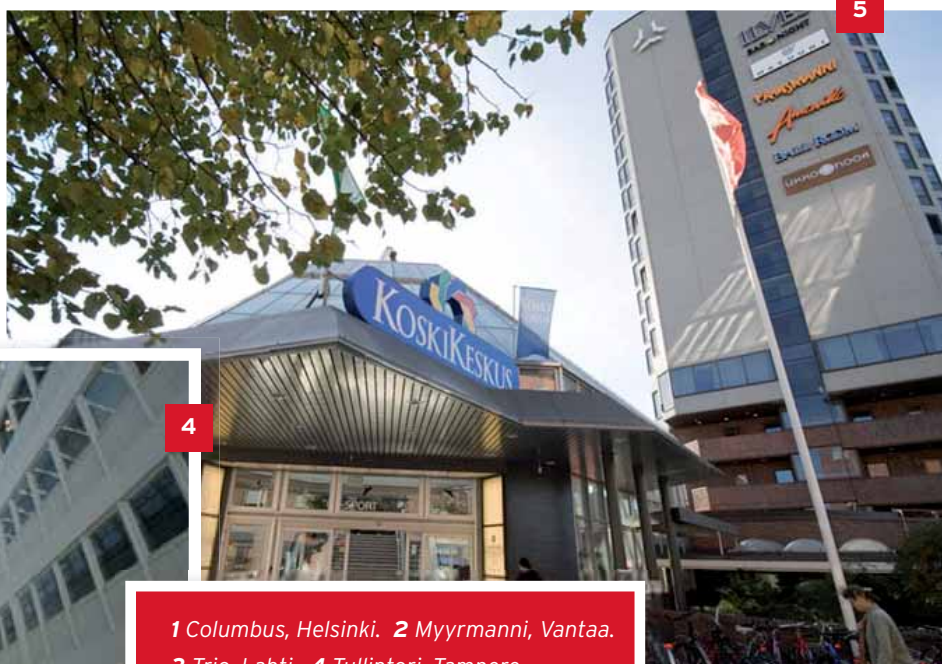
Suomessa kauppakeskusten suosio kasvaa nopeasti. Tämä näkyy esimerkiksi myynnin kasvuluvuissa: kauppakeskusten myynti Kauppakeskusyhdistys ry:n mukaan vuonna 2006 kasvoi 10 prosenttia (10 %) ja vähittäiskaupan keskimäärin 5,7 prosenttia (5 %). Suurin syy kauppakeskusten myynnin kasvuun on kauppakeskusten määrän lisääntyminen ja niiden laajentaminen. Kau-

LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖASTEET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA





3



5



4

1 Columbus, Helsinki. 2 Myyrmäki, Vantaa.
3 Trio, Lahti. 4 Tullintori, Tampere.
5 Koskikeskus, Tampere.

pankkynti keskittyy Suomessa yhä suurempiin yksiköihin, mutta myös nopean asioinnin mahdollistavat keskukset ja myymälät lisäävät suosiotaan.

Suomalaisten kauppakeskusten ominaispiirre on se, että monessa kauppakeskuksessa on ankkurivuokralaisena hypermarket tai muu suurehko päivittäistavarakauppa, suuremmissa keskuksissa usein kaksi. Päivittäistavarakaupasta yhä suurempi osa tehdäänkin nykyään kauppakeskuksissa. Cityconin kauppakeskuksissa ankkurivuokralaisiin kuuluu myös muita kuin päivittäistavarakauppaa harjoittavia vähittäiskaupan yrityksiä.

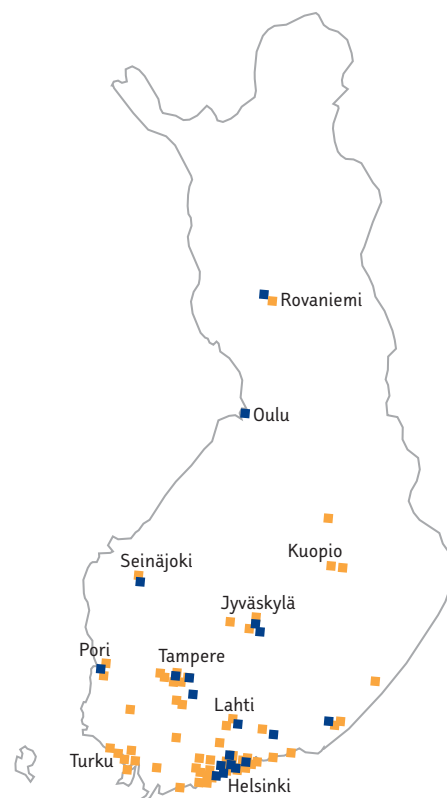
Kehityshankkeet

Cityconin tavoitteena on luoda kauppakeskuksista entistä kilpailukykyisempiä kauppapaikkoja kehittämällä ja uudistamalla niitä. Merkittävin Suomessa vuonna 2006 aloitettu uudistushanke on syksyllä käynnistetty Lahden kauppakeskus Trion uudistaminen. Kauppakeskuksen tiloja modernisoidaan ja palvelurakennetta kehitetään vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden vaatimuksia. Samalla Trion vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 2 800 neliömetrillä. Kehityshanke toteutetaan kolmessa eri vaiheessa, joista kukin vaiheen arvioidaan kestävän noin vuoden. Kokonaisuudessaan uudistuneen kauppakeskus Trion arvioidaan olevan valmis keväällä 2009. Investoinnin kokonaisarvo on noin 50,5 miljoonaa euroa.

Tärkeä, vuonna 2005 aloitettu kauppakeskushanke Tampereen Hervannassa on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Hanke käsittää laajennusosan rakentamisen ja nykyisen Hervannan liikekeskuksen uudistamisen. Duoksi nimetyn kauppakeskuksen laajennusosa aukeaa yleisölle huhtikuussa 2007 ja kokonaisuudessaan uusi kaup-

KAUPPAKESKUKSET JA MUUT KAUPPAPAIKAT SUOMESSA

- Kauppakeskukset
- Muut kauppapaikat





1

- 1 K-supermarket Mankkaa, Espoo.
2 K-citymarket Columbus, Helsinki.



2

Tehdyt hankinnat vahvistavat entisestään Cityconin asemaa kauppakeskusliike-toiminnan markkinajohtajana Suomessa.

pakeskus on valmis saman vuoden joulumarkkinoille. Hankkeen kokonaisarvo on noin 27,3 miljoonaa euroa. Uuden kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 15 500 neliometriä.

Citycon ilmoitti vuoden aikana rakennuttavansa myös kaksi uutta liikekeskusta. Toinen näistä rakennetaan Kaarinan Piispanristiin, noin 5 kilometrin päähän Turun keskustasta ja toinen Kangasalan Lentolaan, noin 13 kilometrin päähän Tampereen keskustasta. Kaarina rakenteilla oleva liikekeskus koostuu kahdesta eri liikerakennuksesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 7 500 neliometriä. Kangasalle rakenteilla olevan liikekeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 12 000 neliometriä. Investointien kokonaisarvo on yhteensä noin 24,8 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon käynnisti kesällä Seinäjoen Torikeskuksen uudistushankkeen, jonka arvo on puolestaan noin 4 miljoonaa euroa.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan vuonna 2005 aloitettu laajennus- ja uudistushanke eteni vuoden aikana ja hankkeen ensimmäiseen vaiheeseen kuuluneet uudistustyöt saatiin valmiiksi syksyn aikana. Hankkeen toiseen vaiheeseen kuuluvat

laajennustyöt käynnistyvät, kun asemankaavan muutos on saanut lainvoiman, arviolta kesällä 2007.

Citycon investoi vuonna 2006 kehityshankkeisiin Suomessa yhteensä 28,5 miljoonaa euroa. Lisätietoja yhtiön kehityshankkeista, kuten Espoon Tapiolassa sijaitsevan Heikintorin ja Kuopion Anttilan kehitysmahdollisuuksista, löytyy sivujen 16-17 taulukoista.

Hankinnat ja myynnit

Cityconin suurin hankinta Suomessa vuoden 2006 aikana oli kauppakeskus Columbuksen osto Helsingin Vuosaaresta 75,3 miljoonalla eurolla. Columbuksen laajennushanke valmistui lokakuun alussa, minkä jälkeen kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 20 000 neliometriä. Columbus on ensimmäinen Cityconin omistama kauppakeskus Helsingissä ja se on ainoa kaupan keskittymä Vuosaaren alueella. Vuosaari kehittyi voimakkaasti uuden Helsingin Sataman ja uusien asuntoalueiden, mm. Aurinkolahden, myötä.

Tammikuussa 2006 Citycon osti Vantaalla sijaitsevan kauppakeskus Myyrmannin vähemmistöosuuden ja kauppakeskus Valtarin Kouvolasta noin 37,6 miljoonalla eurolla. Cityconin omistusosuus kummassakin kohteessa on kaupan jälkeen 100 prosenttia, mikä mahdollistaa kohteiden kokonaisvaltaisen kehittämisen.

Helmikuun alussa yhtiö osti Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin 8,8 miljoonalla eurolla. Tullintori on ainoa kauppakeskus Tampereen keskustassa rautatieaseman itäpuolella. Alueelle on kaavoitettu runsaasti toimistotilaa ja hotelli, joten alueen kulutuskysynnän arvioidaan kasvavan.

Tehdyt hankinnat vahvistavat entisestään Cityconin asemaa kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajana Suomessa. Bruttoinvestoinnit uushankintoihin olivat 124,3 miljoonaa euroa.

Vuoden aikana Citycon myi myös 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta Suomessa. Kaikki myydyt kohteet olivat pääasiassa marketteja ja myymälöitä, ja niiden velaton kauppahinta oli 73,9 miljoonaa euroa. Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti terävöitti yhtiön strategiaa keskittyä kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin. Kaupan jälkeen yhtiö pystyy keskittämään enemmän voimavaroja kauppakeskustensa parantamiseen ja kaupalliseen kehittämiseen sekä kauppakeskusportfolionsa kasvattamiseen.

Kehitysnäkymät

Kauppakeskusten ja muiden kauppapaikkojen määrä on viime vuosina kasvanut nopeasti erityisesti Etelä-Suomessa ja kilpailu kauppakeskusten välillä on lisääntynyt. Vähittäiskaupan markkinoiden tasapainoon vaikuttavat myös viime vuosina syntyneet erikoiskaupan keskittymät. Toisaalta kokonaismarkkinat kasvavat koko ajan vähittäiskaupan myynnin kasvun myötä.

Cityconin tavoitteena on rakentaa kauppakeskuksilleen selkeät profiilit, jotka vastaavat asiakkaiden odotuksiin ja luovat pohjaa asiakasuskollisuudelle. Tavoitteena on lisätä kauppakeskusten kilpailukykyä.

SUOMI-LIIKETOIMINTA-ALUEEN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	
S-ryhmä	
Seppälä	
Lindex	
Nordea Pankki Suomi	
5 suurinta yhteensä	56,2

Kauppakeskusten johtamiseen haetaan tehokkuutta luokittelemalla keskenään saman tyyppiset kauppakeskukset kokonaisuudeksi. Luokittelu auttaa asemoimaan kauppakeskuksia markkinoilla sekä helpottaa johdonmukaisen liikeidean, tavoitevuokralaiskoonpanon ja markkinointiviestinnän kehittämistä kullekin kauppakeskukselle. Suomessa toimivat kauppakeskukset luokiteltiin vuoden 2006 aikana.

Citycon jatkaa kauppakeskushankintojaan Suomessa. Lähi-
vuosien kehitystoiminnan painopiste on yhtiön omistamien kaup-
pakeskusten kehittäminen entistä houkuttelevammiksi ja kilpai-
lukyisemmiksi kauppapaikoiksi.

SUOMI-LIIKETOIMINTA-ALUEEN AVAINLUVUT

	2006	2005
Liikevaihto, Me	95,8	87,4
Liikevoitto, Me	176,1	106,6
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	104,8	45,4
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	1 009,7	820,1
Bruttovuokratuotot, Me	93,1	84,8
Nettovuokratuotot, Me	68,8	63,6
Nettotuotto-%	7,6	8,7
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,9	8,7
Bruttoinvestoinnit, Me	152,8	38,9

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET JA SUURIMMAT MUUT KAUPPAPAIKAT SUOMESSA 31.12.2006

Kohde	Paikkakunta	Koko kohde							Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
		Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Liiketilaa yhteensä, m²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspohja *	
				2006	2005	2006	2005		
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	20 400	19 200	76,5*	66	7,1*	6,6	33 000	20 400
Espoonitori	Espoo	15 000	8 100	30,5	30,7	3,2	3,3	52 400	9 000
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	27,0*	29,0*	2,2	2,4	187 100	5 500
Lippulaiva (1	Espoo	23 000	18 400	53,0	52,7	3,0	3,3	103 300	23 000
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	33,8	29,2	2,5	2,2	88 900	9 900
Myyrmanni (2	Vantaa	42 000	32 000	153,8	158,1	6,8	7,1	93 100	40 200
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	26,9	30,6	2,5	2,8	166 900	10 700
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	6 700	20,8*	19,9	4,1	4,2	134 200	5 800
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	62,6*	45,0*	7,1	7,2	134 200	17 400
Trio	Lahti	46 800	28 000	77,3	82,5	8,9	9,2	118 600	32 200
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	45,5*	45,5	2,1	2,2	85 000	18 200
Galleria	Oulu	4 200	2 600	8,5	8,5	1,1	1,1	197 700	3 500
IsoKarhu	Pori	14 800	12 500	39,9	38,3	3,8	4,1	91 500	14 900
Koskikeskus	Tampere	28 800	23 900	122,2	117,8	6,0	5,9	274 800	25 700
Tullintori	Tampere	23 800	9 000	22,1*	-	3,4	3,0*	166 000	10 200
Sampokeskus	Rovaniemi	13 600	7 800	23,4	22,9	3,3	3,3	87 500	13 600
Torikeskus	Seinäjoki	11 300	8 000	15,4	17,6	1,2	1,3	109 600	11 300
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	31,7	32,2	2,2	2,3	20 500	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 000	3,5*	3,4*	0,4*	0,5*	32 000	7 600
Pinta-alaltaan suurimmat muut kauppapaikat									
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	18 900	10 900						
Sinikalliontie 1	Espoo	15 700	10 600						
Kauppakatu 41	Kuopio	11 200	7 300						
Linjuri Koy	Salo	11 100	8 200						
Talvikkitie 7-9	Vantaa	9 800	9 700						
Kaarinan Liiketalo	Kaarina	9 400	5 200						
Yhteensä									
		432 200	300 900	873,6	829,9	70,9	72,0	2 176 300	359,900

1) Pinta-ala sisältää Ulappatorin 2) Cityconin omistus 100% 16.1.2006 alkaen

*) Arvio

Ruotsi

VAHVAA KASVUA

Vuonna 2006 hankitut lukuisat kohteet ovat vahvistaneet yhtiön asemaa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla.

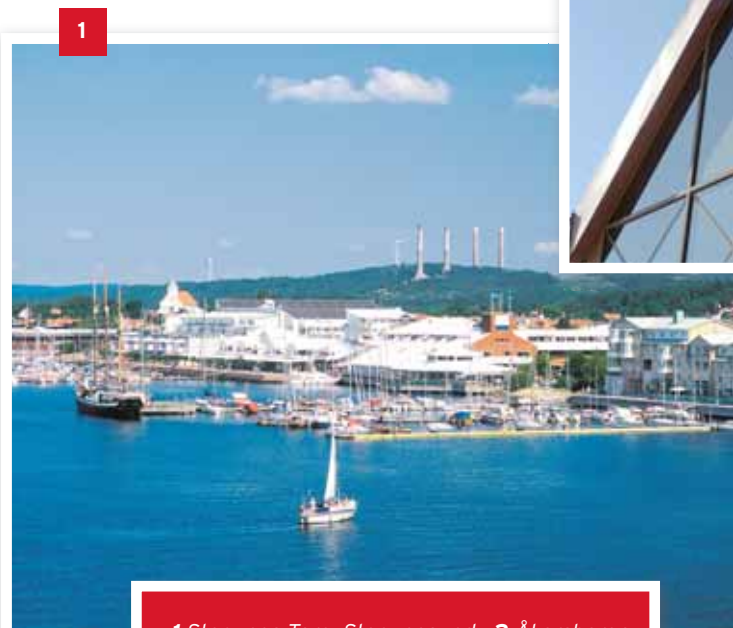
Kauppa- ja liikekeskukset ovat osa kaupunkien elämää. Citycon pyrkii kiinteistöjensä kehittämisessä aktiiviseen rooliin sekä vuokralaiskumppaneidensa että kiinteistöjensä sijaintikunnan päättäjien kanssa. Cityconin mielestä kauppapaikat ovat keskeinen osa modernien yhteisöjen infrastruktuuria, ja niiden kehittämisessä on oltava vastuullinen ja kokonaisvaltainen ote. Siksi Citycon soveltuu hyvin toimimaan Ruotsin kaupunki- ja kuntapainotteisilla kauppakeskusmarkkinoilla.

Citycon on kahden viimeisen vuoden aikana kasvanut erityisesti Ruotsissa, jossa sillä on yhteensä 13 kauppa- ja liikekeskusta, jotka kaikki on hankittu vuosien 2005 ja 2006 aikana. Uusin hankinta siirtyi Cityconin omistukseen vuoden 2007 alkupuolella. Kohteista seitsemän sijaitsee Suur-Tukholman ja kuusi Suur-Göteborgin alueella. Cityconin liikevaihto Ruotsissa vuonna 2006 oli 17,3 miljoonaa euroa ja kiinteistökannan markkina-arvo vuoden lopussa 354,8 miljoonaa euroa.

Vuonna 2006 Cityconin bruttoinvestoinnit Ruotsiin olivat yhteensä 267,2 miljoonaa euroa, joista 260,7 miljoonaa euroa investoitiin uusiin hankintoihin ja 6,5 miljoonaa euroa kehityshankkeisiin.

Muuttuvat markkinat

Kauppakeskuksia alettiin rakentaa Ruotsissa jo 1960-luvun alusta. Rakennuttajina toimivat usein kunnat ja kaupungit, joiden tavoitteena oli rakentaa asukkaille monipuolisia palveluita taajamien keskustoihin. Koska rakennuttajina olivat julkishallinnon instituutiot, toiminnassa painotettiin kaupunkisuunnittelua kokonaisuutena. Tämän vuoksi Ruotsiin syntyi runsaasti pienehköjä kauppa- ja liikekeskuksia, joiden yhteydessä on myös tavallisesti huomattava määrä asuntoja. Suuret ja modernit kauppakeskukset ovat harvinaisempia



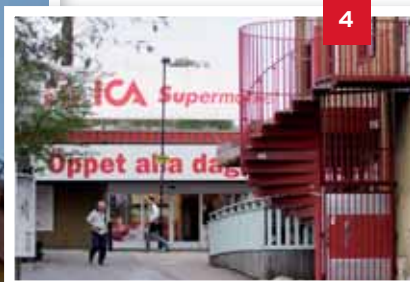
1 Stenungs Torg, Stenungsund. **2** Åkersberga, Österåker. **3** Jakobsberg, Järfälla. **4** Lindome, Mölndal. **5** Backa, Göteborg.

Ruotsin markkinoilla ja myös verrattuna Suomen tai Baltian kauppakeskuksiin ruotsalaiset kohteet ovat tyypillisesti pienempiä.

Nykytrendin mukaan ruotsalaiset kaupungit ja kunnat haluavat myydä kauppakeskuksensa sellaisille tahoille, jotka haluavat panostaa niiden kehittämiseen kaupalliset näkökohdat huomioon ottaen. Tässä markkinatilanteessa Cityconin toimintapa on kilpailukykyinen, koska Cityconin lähtökohtana kehityshankkeissaan on nimenomaan ympäröivän yhteisön tarpeet.

Ruotsalaisia kauppa- ja liikekeskuksia on vuosien kuluessa uudistettu, monia on katettu ja niitä on muokattu nykyaikaisemmiksi. Niissä on kuitenkin edelleen erittäin paljon kehitys- ja uudistusmahdollisuuksia, lisäksi niitä on moninkertainen määrä esimerkiksi Suomen kauppakeskusten lukumäärään verrattuna.

Ruotsin kiinteistösijoitusmarkkinoilla on jo pitkään ollut runsaasti kansainvälisiä toimijoita ja markkinat ovat erittäin likvidit



eli liikekiinteistöillä käydään aktiivisesti kauppaa. Valtaosa toimijoista on nimenomaan sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä, mutta mukana on myös kiinteistökehittäjiä. Kysyntä kehitettävistä kohteista onkin vilkasta ja hankinnoissa onnistuminen edellyttää erittäin tiivistä yhteistyötä kunnallisten toimijoiden kanssa.

Kauppakeskusten liiketilojen omistus on Ruotsissa tavallisesti organisoitu yhteen osakeyhtiöön, joka hoitaa vuokraustoimintaa koko kauppakeskuksessa. Tämä antaa mahdollisuuden käynnistää kehityshankkeita helpommin ja nopeammin kuin esimerkiksi Suomessa, jossa omistus on usein jakautunut keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön yksittäisten liiketilojen omistajien kesken. Tällöin riittävän omistusosuuden hankinta tarpeellisten muutosten toteuttamiseksi saattaa viedä aikaa.

KAUPPAKESKUKSET JA MUUT KAUPPAPAIKAT RUOTSISSA

- Kauppakeskukset
- Muut kauppapaikat





1

1 Stenungs Torg, Stenungsund.
2 Hindås, Härryda.



2

Yhtiön tavoitteena on jatkaa laajentumistaan.

Uudet investoinnit

Vahvan kasvun vuonna 2006 Citycon on hankkinut lukuisia uusia kohteita Ruotsista sekä Tukholman että Göteborgin alueelta ja vahvistanut sitä kautta asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla.

Syyskuussa Citycon toteutti kaksi merkittävää kiinteistökauppaa ostaessaan Jakobsbergs Centrum -kauppakeskuksen 106,6 miljoonalla eurolla ja pääosan Stenungs Torg -kauppakeskuksesta 37,2 miljoonalla eurolla.

Jakobsbergs Centrum sijaitsee Suur-Tukholman luoteisosassa sijaitsevassa Järfällan kunnassa. Ruotsin kaupunkikeskuksissa sijaitseville kauppakeskuksille tyypilliseen tapaan Jakobsbergs Centrum koostuu liikeilojen lisäksi myös mm. asunnoista ja toimistotiloista. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteen-

sä noin 67 000 neliometriä, josta 33 500 neliometriä on liike- ja toimistotiloja. Seutu on kasvava ja erittäin hyvien liikenneyhteysien varrella.

Stenungs Torg puolestaan sijaitsee Stenungsundissa, joka on kasvava rannikkokunta 45 kilometriä Göteborgista pohjoiseen. Kauppakeskus Stenungs Torg on Stenungsundin alueen palvelutarjonnan ja kaupan keskus. Kauppakeskuksen vaikutusalueella asukkaita on noin 74 000. Citycon on lisäksi sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen kehittämistä. Stenungs Torgin osto vahvisti Citycon asemaa Suur-Göteborgin alueella, josta Citycon osti jo alkuvuodesta Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset yhteensä noin 25,7 miljoonalla eurolla.

Joulukuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen Tumba Centrum -nimisen kauppakeskuksen hankinnasta noin 60,5 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus sijaitsee Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa. Sen vuokrattava pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 31 000 neliometriä, josta liikeiloja on n. 18 600 neliometriä. Kokonaisuuteen kuuluu liikeilojen lisäksi myös asuntoja ja toimistotilaa ja sitä on jatkossa myös tarkoitus uudistaa ja laajentaa. Kauppa toteutui tammikuun 2007 lopussa.

RUOTSI-LIIKETOIMINTA-ALUEEN AVAINLUVUT

	2006	2005
Liikevaihto, Me	17,3	2,7
Liikevoitto, Me	16,8	3,5
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	8,7	1,7
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	354,8	76,1
Bruttovuokratuotot, Me	15,9	2,5
Nettovuokratuotot, Me	9,3	1,8
Nettotuotto-%	5,2	3,2
Bruttoinvestoinnit, Me	267,2	77,9

Vahva panostus kehityskohteisiin

Uusien kohteiden hankinnan lisäksi Citycon hakee kasvua myös kiinteistökehityksen kautta. Cityconin markkina-avaus Ruotsissa oli vuonna 2005 Suur-Tukholman alueelta ostettu Åkersberga Centrum -kauppakeskus. Vuonna 2006 päätettiin Åkersberga Centrumin noin 40 miljoonan euron kehityshankkeesta. Hankkeen tavoitteena on uudistaa kauppakeskusta ja laajentaa vuokrattavaa pinta-alaa noin 9 000 neliometrillä yhteensä 26 000 neliometriin. Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta kolme neljäsosaa ja sen osuus kehitysinvestoinnista on 27 miljoonaa euroa. Kehityshanketta on valmisteltu yhteistyössä Österåkerin kunnan ja sen kiinteistöyhtiön kanssa.

Citycon jatkoi merkittävää panostusta kehityskohteisiin ostaessaan elokuussa Tukholman Liljeholmenista noin 60,6 miljoonalla eurolla kauppakeskusprojektin. Projektiin kuuluu noin 20 000 neliometrin toimisto- ja liikerakennus sekä huomattava

määrä rakennusoikeutta uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Alueelle on tarkoitus rakentaa paikallinen kauppakeskus, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 25 000 neliometriä. Kohteeseen tulee liiketilojen lisäksi myös noin 6 000 neliometriä asuntoja sekä maanalaista paikoitustilaa yhteensä noin 900 autolle. Kauppakeskus sijaitsee erinomaisella paikalla metroaseman vieressä, vilkkaassa ja kehittyvässä Liljeholmenin kaupunginosassa Tukholman keskustan eteläpuolella.

Kehitysnäkymät

Cityconin näkökulmasta Ruotsi tarjoaa paljon mahdollisuuksia nimenomaan kehityspainotteiselle kauppakeskusliiketoiminnalle. Yhtiön tavoitteena onkin jatkaa laajentumistaan Ruotsissa sekä kehittämällä nykyisiä kohteitaan että hankkimalla uusia ja käynnistämällä niissä kehityshankkeita.

RUOTSI-LIIKETOIMINTA-ALUEEN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista, %
ICA Sverige AB	
Stockholms Läns Landsting	
Coop Sverige Fastigheter AB	
Västra Götalands Läns Landsting	
Axfood Sverige AB	
5 suurinta yhteensä	22,4

Bruttoinvestoinnit Ruotsissa

267,2 miljoonaa euroa.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET JA MUUT KAUPPAPAIKAT RUOTSISSA 31.12.2006

Kohde	Paikkakunta	Koko kohde							Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²
		Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspohja*	
				2006	2005	2006	2005		
Suur-Tukholman alue									
Åkersberga	Österåker	33 100	19 700	59,1*	53,7*	3,8	4,0	37 000	24 825
Åkermynntan	Hässelby	8 400	6 300	0	-	0	-	32 000	8 400
Kallhäll	Järfälla	3 500	3 500	0	-	0	-	12 200	3 500
Jakobsberg	Järfälla	67 000	27 300	59,0*	55,4*	5,6	5,9		67 000
Fruängen	Tukholma	14 600	6 600	0	-	0	-	33 400	14 600
Liljeholmen	Tukholma	20 100	8 600						20 100
Suur-Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	17 100	41,4 ¹⁾ *		3,4	3,2		26 320
Backa	Göteborg	7 800	4 600			0,5	0,4		7 800
Floda	Lerum	11 300	4 200						11 300
Hindås	Härryda	1 700	1 200						1 700
Landvetter	Härryda	4 800	1 800						4 800
Lindome	Mölndal	7 800	4 400						7 800
Yhteensä		217 700	105 300	-	-	-	-	-	198 145

*) Arvio

1) Ilman alv:tä

Baltia

BALTIASSA RAKENNETAAN UUTTA

Cityconin kauppapaikat ovat modernin elämän keskuksia, joista kukin tarjoaa asiakkailleen oman ympäristönsä vaatimusten mukaiset palvelut. Ympäristöt eroavat toisistaan, minkä vuoksi Citycon ottaa huomioon kunkin alueen erityispiirteet investoidessaan uusiin kohteisiin ja kehittäessään niitä. Baltia on Cityconin toimialueista toistaiseksi pienin, mutta yhtiön näemyksen mukaan tehokkaammalla kauppapaikkajohtamisella siellä on mahdollista kasvattaa kauppakeskusten tuottoja.

Citycon omistaa Baltiassa kaksi kauppakeskusta, joiden liikevaihto vuonna 2006 oli 6,2 miljoonaa euroa ja markkina-arvo vuoden lopussa 83,3 miljoonaa euroa.

Cityconin ensimmäinen hankinta Baltian maissa oli heinäkuussa 2005 ostettu kauppakeskus Rocca al Mare, joka sijaitsee Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Vuonna 2006 Cityconin toiminta laajeni Liettuaan, kun yhtiö osti toukokuussa kauppakeskus Mandarinaksen 14,9 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus sijaitsee Liettuan pääkaupungin Vilnan vilkkaassa ja voimakkaasti kasvavassa Fabijoniskes-kaupunginosassa. Keskukseen ensisijaisella vaikutusalueella asukkaita on yhteensä lähes 50 000. Kauppakeskus valmistui syyskuussa 2005 ja vuokrattavaa liiketilaa siinä on yhteensä noin 7 900 neliometriä.

Baltiassa on runsaasti kilpailua sekä kiinteistösijoittamisessa että kiinteistöjen kehittämisessä. Mukana kilpailussa on sekä paikallisia toimijoita että ulkomaalaisia yrityksiä. Merkittävä osa uusista liikekiinteistöshankkeista on rakennusliikkeiden käynnis-

tämiä, minkä vuoksi on odotettavissa, että uusia kauppakeskuksia tulee lähivuosina myyntiin useampia. Kova kilpailu ja pula rakennusalan ammattilaisista ovat etenkin Virossa nostaneet rakennuskustannuksia huomattavasti, mikä on vaikuttanut myös uusien rakennushankkeiden kannattavuuteen.

Kolme maata, kolmet markkinat

Baltian maiden kauppakeskukset ovat tyypillisesti melko uusia, vanhimmat on rakennettu vasta 1990-luvun alussa. Lukumääräisesti kaikissa Baltian maissa on yli 5 000 neliön kauppa- ja liikekeskuksia varsin vähän, yhteensä noin 65, mutta uuden suunnittelunsa ansiosta ne kestävät vertailun pohjoismaisiin kilpailuihinsa erittäin hyvin.

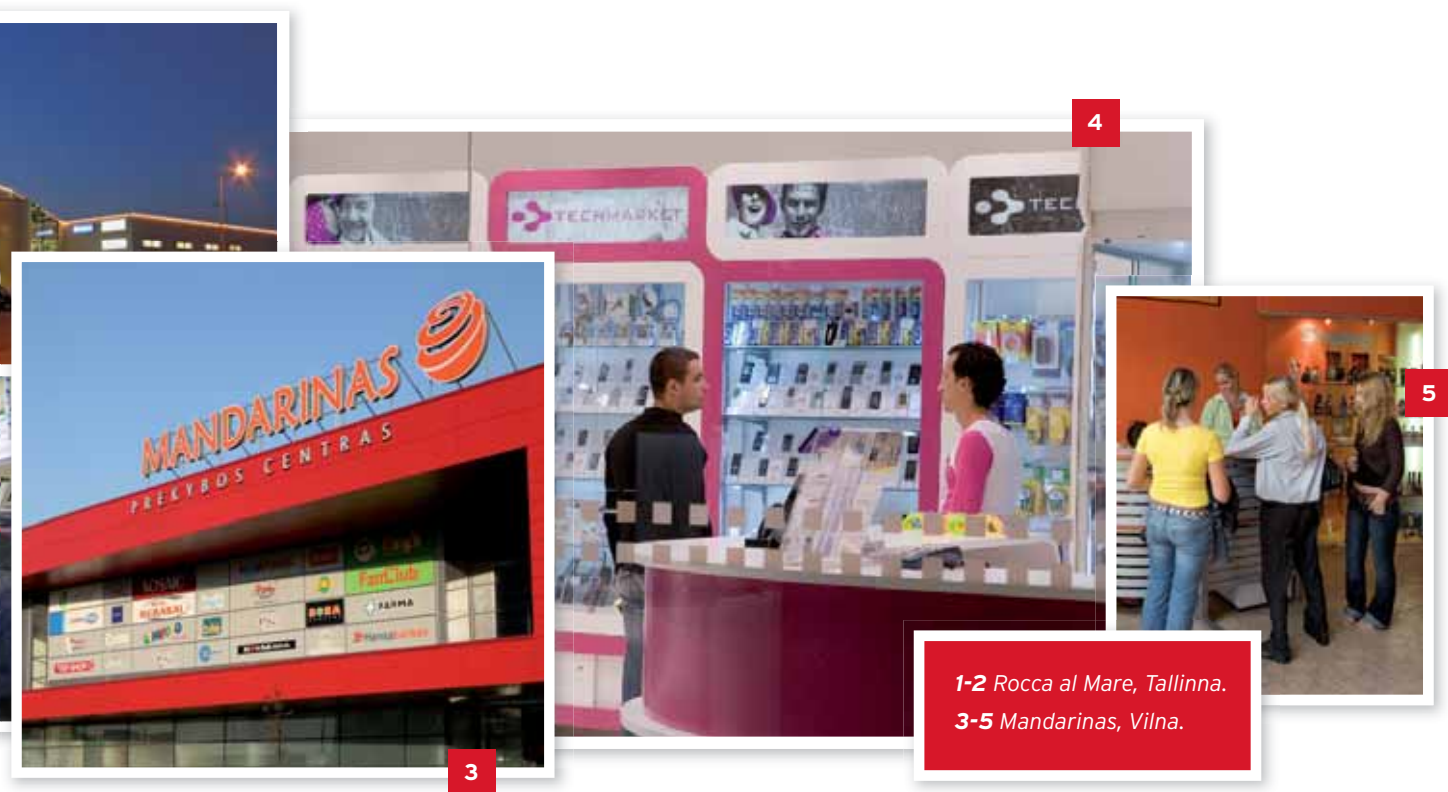
Baltian maat eroavat selkeästi toisistaan. Pisimmällä markkinoiden kehityksessä on Viro, jossa Tallinnan alue on jo varsin kylläinen kauppapaikkamarkkinana. Kauppakeskusten omistujärjestelyt ovat yleistymässä, mikä avaa uusia mahdollisuuksia Cityconille.

Liettuaassa on rakennettu suuria, jopa 50-100 000 neliön kauppakeskuksia. Alueen markkinoiden ominaispiirteenä ovat lisäksi lukuisat vähittäiskaupan omat toimijat, jotka hallitsevat markkinoita. Kansainvälisten ketjujen vaikutus on maassa pienempi kuin muissa Baltian maissa.

Latviassa Riika on kiinnostava laajenemisalue, mutta markkinat ovat siellä kauppapaikkaliiketoiminnalle toistaiseksi rajalliset ja kehitystoiminnan kannalta haastavat. Citycon kuitenkin tutkii aktiivisesti mahdollisuuksia kauppapaikkahankintoihin myös Latvian markkinoilla.

KAUPPAKESKUKSET BALTIASSA





1-2 Rocca al Mare, Tallinna.

3-5 Mandarin, Vilna.

Kehitysnäkymät

Baltian markkinat ovat Cityconin kauppapaikkaliiketoiminnan kannalta pitkällä tähtäimellä mielenkiintoiset useasta syystä. Asiakaskunnan ostovoima kasvaa jokaisessa Baltian maassa nopeammin kuin Länsi-Euroopassa. Tulevaisuudessa kolmen Baltian maan yhteenlaskettu markkinapotentiaali onkin Suomen markkinoita isompi suuremman asukasmäärän vuoksi. Euroopan Unioniin liittymisen jälkeen alueelliset ja poliittiset riskit ovat nykyään käytännössä vähäiset. Lisäksi läsnäolo Baltiassa antaa Cityconille mahdollisuuden tarjota uusille ja nykyisille vuokralaisilleen liiketiloja useammasta maasta.

Cityconin tavoitteena on rakentaa ja vahvistaa markkina-asemaansa Baltiassa harkitusti. Kiinnostavia kohteita on paitsi Baltian maiden pääkaupungeissa, myös muissa suuremmissa kaupungeissa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja kiinteistöjen hintojen nousun vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti kiinnostavia ja kannattavia potentiaalisia sijoituskohteita ja suunnittelee mm. kauppakeskus Rocca al Maren laajentamista. Laajennushanke on tarkoitus käynnistää vuoden 2007 alkupuolella.

BALTIA-LIIKETOIMINTA-ALUEEN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista, %
Prisma Peremarket AS	
UAB "Rimi Lietuva"	
Stockmann Oyj Abp	
Olympic Invest OÜ	
Antista AS	
5 suurinta yhteensä	31,9

AVAINLUVUT, BALTIA

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

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET BALTIASSA 31.12.2006

Koko kohde									
Maa	Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Liiketilaa yhteensä, m²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspoija *
					2006	2005	2006	2005	
Viro									
	Rocca al Mare	Tallinna	28 600	28 600	60,9	50,0*	4,4	4,1	340 000
Liettua									
	Mandarin	Vilna	7 900	7 900	19,4*		2,6	2,6	50 000
Yhteensä			36 500	36 500	80,0	50,0	7,0	6,7	390 000

*) Arvio

Henkilöstö

MOTIVOITUNUT ASiantuntija-ORGANISAATIO

Citycon on asiantuntijaorganisaatio, jonka menestys pohjautuu henkilöstön osaamiseen. Cityconissa haasteen organisaatiolle asettaa se, että yhtiön liiketoiminnan menestyksen takana on useita eri osaamisalueita, joiden ammattilaiset eivät ole perinteisesti toimineet samassa yrityksessä. Heidän yhteispelinsä onnistumisesta riippuu kuitenkin koko organisaation ja yrityksen menestys.

Keskeisiä Cityconin henkilöstön vahvuuksia ovat vankka kaupapakeskusten johtamiseen, kiinteistöjen kehittämiseen sekä hallintoon ja rahoitukseen liittyvä osaaminen. Cityconin tavoitteena on luoda oman alansa kilpailukyysisin työskentely-ympäristö, joka vetää puoleensa eri alojen parhaita osaajia myös tulevaisuudessa.

Organisaatiota tukevat ulkopuolisten asiantuntijoiden tuottamat palvelut esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidossa ja hallinnossa. Yhtiö kehittää aktiivisesti organisaatiotaan varmistaakseen kasvustrategiansa toteutumisen ja mahdollistaakseen kasvua tukevan kansainvälistymisen.

Organisaatiota uudistettiin

Voimakkaan kasvun, maantieteellisesti laajentuneen liiketoiminnan ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnin myötä Citycon siirtyi vuoden 2006 aikana aluekohtaiseen organisaatioon ja yhtiön liiketoiminta jaettiin Suomen, Ruotsin ja Baltian liiketoimintoihin. Alueorganisaatiot vastaavat mm. kiinteistöjen johtamisesta, ylläpidosta ja kehittämisestä sekä uusien kohteiden hankinnasta.

Paikallisella läsnäololla ja osaamisella sekä paikallisen kulttuurin tuntemuksella pystytään paremmin kehittämään paikallista liiketoimintaa ja sitä kautta parantamaan organisaation toiminta-



Citycon on henkilökunnan mielestä kiinnostava, eteenpäin menevä yritys.

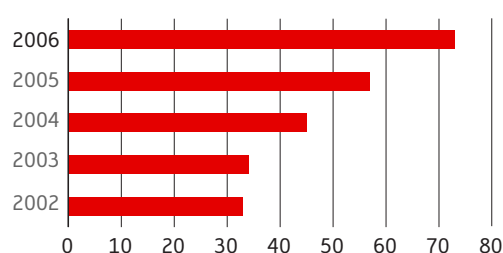
taa. Organisaatiomuutoksen tavoitteena on vastata tulevaisuudessa mahdollisimman hyvin edelleen kasvavan liiketoiminnan vaatimuksiin. Synergiaetuja alueorganisaatioiden sisällä ja niiden välillä pyritään saavuttamaan mm. markkinoinnissa, kauppapaikkajohtamisessa ja kiinteistöjen kehittämisessä.

Alueorganisaation luominen loi myös pohjan kauppapaikkajohtamisen ja kiinteistökehityksen tiiviimmälle yhteistyölle. Näiden kahden tehtäväalueen yhteistoiminnan avulla pyritään synnyttämään uudenlaisia ja aiempaa kilpailukyysisempiä kauppapaikkoja, joiden suunnitteluun ja toteuttamiseen tarvitaan sekä vähittäiskaupan että kiinteistökehityksen osaajia.

Henkilöstömäärä kasvaa

Citycon-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2006 lopussa 73 henkilöä, joista Suomessa 59, Ruotsissa kahdeksan ja Baltian maissa kuusi, joista Virossa viisi ja Liettuaassa yksi. Henkilöstömäärä kasvoi 16 henkilöllä vuodesta 2005. Henkilöstömää-

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄN KEHITYS



CITYCONIN KESKEISET OSAAMISALUEET





Cityconin henkilöstömäärä kasvoi 16 työntekijällä vuonna 2006.

rä kasvoi mm. kiinteistökehityksessä, millä pyritään valmistautumaan kehitystoiminnan kasvuun lähivuosina. Työntekijöistä 39 on naisia ja 34 miehiä.

Citycon huolehtii henkilöstönsä osaamisesta sisäisellä ja ulkoisella koulutuksella ja rekrytoimalla uusia osajia toiminnan kasvun myötä. Lisäksi Cityconissa järjestetään kaksi kertaa vuodessa Citycon-päivä, joka sisältää katsauksia yhtiön ja alan ajankohtaisiin asioihin.

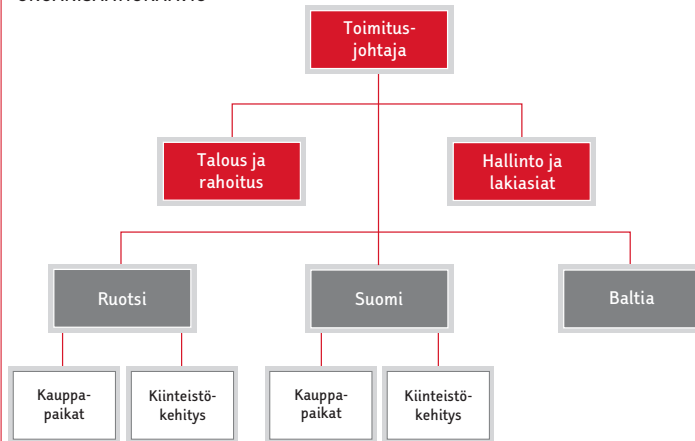
Henkilöstön työkykyä ja hyvinvointia ylläpidetään kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla. Työsuojelusta huolehtii erillinen työsuojelutoimikunta. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikuntaharrastuksia. Henkilöstön hyvinvointia seurataan säännöllisesti vuosittain toteutettavalla ilmapiiritutkimuksella.

Vuonna 2006 henkilöstön työmotivaatio ja -tyytyväisyys olivat edelleen hyvällä tasolla. Ilmapiiritutkimuksen tulosten mukaan Citycon on henkilökunnan mielestä kiinnostava, eteenpäin menevä yritys, jolla on selkeät tulevaisuuden tavoitteet ja joka tarjoaa motivoivia ja haasteellisia työtehtäviä. Henkilöstön työmotivaation ylläpitämistä tukee yhtiössä käytössä oleva lyhyen aikavälin kannustussysteemi, jota sovelletaan konsernin kaikkiin työsuhteissa oleviin työntekijöihin. Palkitsemiskriteerit perustuvat konserni- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, vuosittaisissa

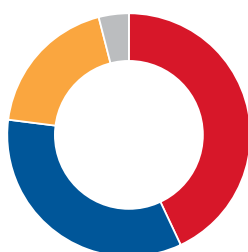
kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Kannustuspaikkio on enintään 10-30 prosenttia vuosipalkasta.

Lyhyen aikavälin kannustuspaikkiojärjestelmän lisäksi Cityconilla on kattavat optio-ohjelmat, joiden tavoitteena on kannustaa ja sitouttaa henkilöstöä pitkäjänteiseen toimintaan yhtiön arvon kasvattamiseksi.

ORGANISAATIOKAAVIO



HENKILÖSTÖN KOULUTUS



- Korkeakoulu- tai yliopistotutkinto 43 %
- Opistotasoinen tai ammattikorkeakoulututkinto 34 %
- Ammatillinen tutkinto 19 %
- Peruskoulu tai lukio 4 %

HENKILÖSTÖN JAKAUMA



- Suomi 50,7 %
- Ruotsi 9,6 %
- Baltia 9,6 %
- Konsernitoiminnot 30,9 %

Talous ja rahoitus

INVESTOINNIT VAIKUTTIVAT TULOSKEHITYKSEEN POSITIIVISESTI

Citycon Oyj:n vuoden 2006 tilinpäätös ja osavuositarkastukset on laadittu IAS/IFRS -standardien mukaisesti. Yhtiö noudattaa myös eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustavan EPRAn (The European Public Real Estate Association) listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille laatimia ohjeita taloudellisen informaation esittämisestä. EPRA:n ohjeet täydentävät IAS/IFRS -standardeja, eivät korvaa niitä. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

Tuloskehitys 2006

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,5 prosenttia. Yhtiö toteutti aktiivisesti kasvustrategiaansa vuonna 2006 hankkimalla yhteensä 17 sijoituskiinteistöä, joista kahdeksan Suomesta, kahdeksan Ruotsista ja yhden Baltiasta. Vuonna 2006 Cityconin liikevaihto kasvoi 29,5 prosenttia ja oli 119,4 miljoonaa euroa (2005: 92,2 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuotoista oli 83,1 prosenttia (94,9 %), Ruotsin 11,2 prosenttia (2,6 %) ja Baltian osuus 5,7 prosenttia (2,4 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 82,8 miljoonaa euroa (67,0 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 7,6 prosenttia (8,5 %). Suomen nettotuottoaste oli 7,6 prosenttia (8,7 %), Ruotsin 5,2 prosenttia (3,2 %) ja Baltian 8,4 prosenttia (9,1 %).

Cityconin liiketoiminnan nettotuotoista noin 35,2 prosenttia muodostui Suomen pääkaupunkiseudun kohteista ja 47,9 prosenttia muualla Suomessa sijaitsevista kohteista, 8,4 prosenttia Ruotsissa Suur-Tukholman alueella sijaitsevista, ja 2,8 prosenttia Suur-Göteborgin alueella sijaitsevista kohteista. Nettotuotoista noin 4,9 prosenttia muodostui Viron ja 0,8 prosenttia Liettuan kohteista.

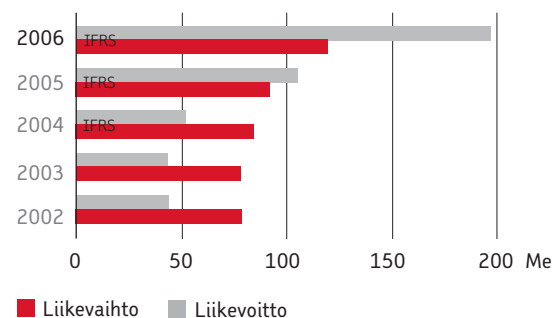
Tilikauden liikevoitto kasvoi 86,7 prosenttia 196,5 miljoonaa euroon (105,2 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli 120,1



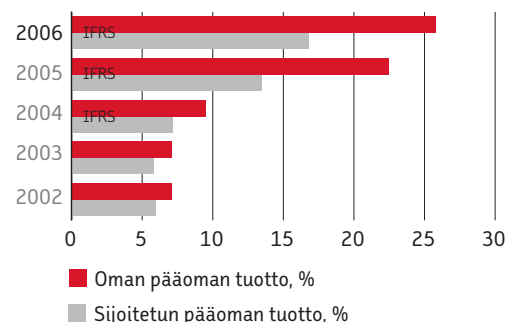
miljoonaa euroa (45,9 milj. euroa), hankittujen uusien kauppakeskusten nettovuokratuotoista sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä aiheutuneesta myyntivoitosta.

Nettorahoituskulut laskivat 0,2 miljoonaa euroa 30,9 miljoonaa euroon (31,1 milj. euroa). Vuoden 2006 rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteisia kuluja 0,9 miljoonaa euroa (5,7 milj. euroa).

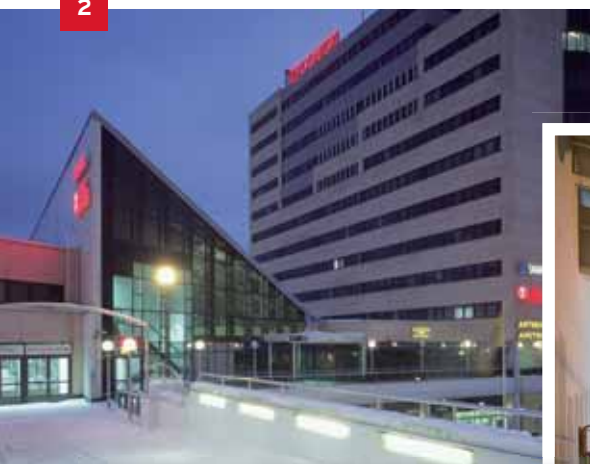
LIKEVAIHTO JA LIKEVOITTO



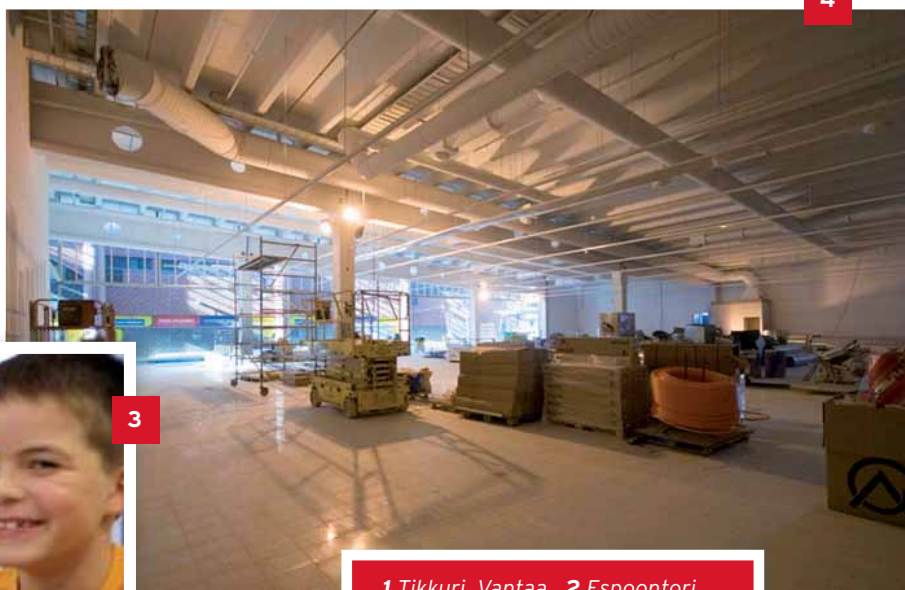
SIOJITETUN JA OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



2



4



3



1 Tikkuri, Vantaa. 2 Espoontori, Espoo. 3 Myyrmanni, Vantaa. 4 Hervanta, Tampere.

Vertailukelpoisten nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Vuoden 2006 nettorahoituskulut sisältävät 0,7 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainaan liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Tilikauden tulos kasvoi 111,5 prosenttia ja oli 126,4 miljoonaa euroa (59,8 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoja yhteensä 5,9 miljoonaa euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 16,8 prosenttia (13,5 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 25,8 prosenttia (22,5 %). Osakekohtainen tulos oli 0,78 euroa/osake (0,47 euroa/osake). Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 3,38 euroa (2,45 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NNNAV) 3,22 euroa (2,45 euroa).

Tase ja investoinnit

Citycon omisti vuoden 2006 lopussa 80 kiinteistökohdetta: 26 kauppakeskusta, 53 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden 2006 lopussa ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion mukaan oli 1 447,9 miljoonaa euroa (956,6 milj. euroa). Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 120,1 miljoonaa euroa.

Suomessa sijaitsevien kohteiden käypä arvo oli 1 009,7 miljoonaa euroa (820,1 milj. euroa), Ruotsissa sijaitsevien kohteiden 354,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa sijaitsevien kohteiden 83,3 miljoonaa euroa. Aberdeen Property Investors Finland Oy:n tekemä arviointiläusunto on tilinpäätösliitteessä sivulla 58.

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2006 yhteensä 436,4 miljoonaa euroa (178,5 milj. euroa), josta uusien hankin-

Tilikauden liikevoitto kasvoi 86,7 %

tojen osuus oli 400,9 miljoonaa euroa. Ruotsin hankintojen arvo vuonna 2006 oli 260,7 miljoonaa euroa, Suomen 124,3 miljoonaa euroa ja Baltian 15,9 miljoonaa euroa. Kehityshankkeisiin yhtiö investoi yhteensä 35,4 miljoonaa euroa, joista Ruotsin kohteisiin 6,5 miljoonaa euroa, Suomen kohteisiin 28,5 miljoonaa euroa ja Baltian kohteisiin 0,4 miljoonaa euroa.

Citycon myi katsauskaudella 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä. Myytyjen kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 73,9 miljoonaa euroa ja ne sijaitsevat kaikki Suomessa. Kaupasta kirjattiin myyntivoittoa yhteensä 5,9 miljoonaa euroa.

Taseen loppusumma oli 1 486,4 miljoonaa euroa (983,1 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 21,3 miljoonaa euroa (15,6 milj. euroa).

Cityconin vuosien 1999 ja 2004 optio-oikeuksilla tehtyjen merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma nousi 3,7 miljoonalla eurolla. Osakepääoma oli vuoden 2006 lopussa 225,7 miljoonaa euroa ja emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä 565,3 miljoonaa euroa (356,6 milj. euroa).

Rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi tilikauden aikana edelleen hyvänä.

Vieraan pääoman määrä tilikauden lopussa oli yhteensä 906,1 miljoonaa euroa (622,9 milj. euroa), mistä lyhytaikaista oli 134,4 miljoonaa euroa (74,4 milj. euroa) ja pitkäaikaista 771,7 miljoonaa euroa (548,4 milj. euroa).

Vuonna 2006 korollisen vieraan pääoman kesikorko oli 4,35 prosenttia (4,83 %). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 4,8 vuotta (2,7 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 4,1 vuotta (2,5 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 39,1 prosenttia (36,7 %).

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,3 (2,3). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 136,6 prosenttia (156,8 %). Yhtiö kasvatti korkosuojausastettaan ja vuoden 2006 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 77,5 prosenttia (87,3 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 76,2 prosenttia (69,8 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 541,7 miljoonaa euroa (336,5 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2006 oli -2,0 miljoonaa euroa (-14,7 milj. euroa).

Pääomamarkkinajärjestelyt

Citycon toteutti vuoden 2006 aikana kaksi pääomamarkkinajärjestelyä, suunnatun pääomalainaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ja merkintäetu oikeusannin. Kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnattu 110 miljoonan euron suuruinen vaihtovelkakirjalaina on noteerattu Helsingin Pörssissä 22.8.2006 alkaen. Vaihtovelkakirjalainan 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. 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. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetu oikeudesta poiketen

perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen.

Maalis-huhtikuussa järjestetyllä merkintäetu oikeusannilla 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.

Toteutetut järjestelyt vahvistivat yhtiön tasetta ja edesauttoivat yhtiön kasvustrategian toteuttamista.

Vuoden 2006 omavaraisuusaste oli

39,1 %

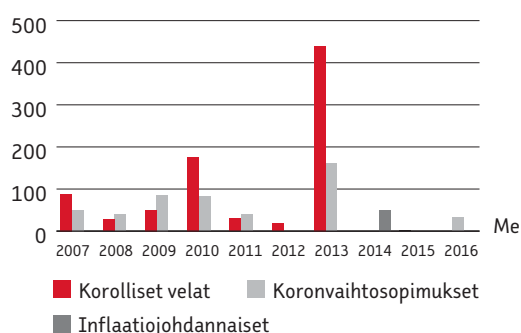
Velkarahoitusjärjestelyt

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

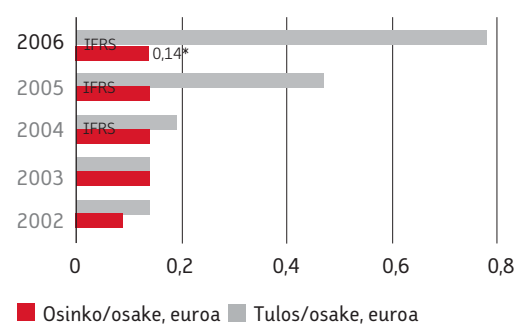
Helmikuussa 2006 Citycon allekirjoitti uuden 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ja korvasi tällä aikaisemmat yhteensä 60 miljoonan euron erilliset yritystodistusohjelmat.

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

KOROLLISTEN VELKOJEN JA JOHDANNAISSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN



TULOS/OSAKE JA OSINKO/OSAKE



* Hallituksen ehdotus

Rahoituksesta kilpailuetua

Cityconin rahoituksen kantavia periaatteita on saavuttaa liiketoiminnallista kilpailuetua käyttämällä monipuolisesti eri rahoituslähteitä. Kiinteistöalalla vallitsevan kovan kilpailutilanteen ja alan pääomavaltaisuuden johdosta rahoitukseen liittyvä osaaminen on yksi Cityconin ydinosamisaalueista. Cityconin vakavaraisuuden ja kannattavuuden turvaamiseksi yhtiö pyrkii erilaisia rahoitusinstrumentteja käyttämällä joustaviin ja monipuolisiin rahoitusratkaisuihin, jotka ovat välttämättömiä myös toiminnan laajuuden vuoksi. Tällaiset ratkaisut edellyttävät rahoitusalan ammattitaitoa ja kokemusta yhtiön henkilökunnalta.

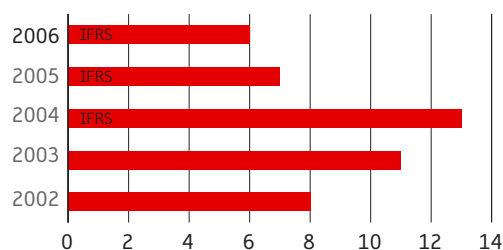
Cityconin tavoitteena on varmistaa rahoituksen saatavuus ja joustavuus, kilpailukykyiset rahoituskustannukset sekä erilaisten rahoitusvaihtoehtojen käyttömahdollisuus eri tilanteissa. Alan pääomavaltaisuuden takia pienelläkin korko- ja valuuttakurssien muutoksella voi olla suuri vaikutus rahoituskustannuksiin. Tämän johdosta yhtiön rahoitukseen liittyviä markkinariskejä hallitaan varsin konservatiivisten periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi ulkomaiset investoinnit rahoitetaan lähtökohtaisesti kohdemaan valuutassa valuuttariskin eliminoimiseksi. Vuonna 2006 lainasalkun suojausastetta nostettiin ja kiinteäkorkoisten lainojen osuutta lisättiin tarkoituksena suojautua entistä paremmin korkojen nousulta.

Cityconin vuoden 2006 rahoitusjärjestelyistä suurin oli kansainvälisen pankkiryhmän kanssa tehty 600 miljoonan euron syndikoitu luottosopimus, jolla samalla jälleenrahoitettiin vuonna 2004 nostettu aikaisempi luotto. Näin suuren rahoituksen järjestäminen edellyttää hyviä kansainvälisiä kontakteja sekä yhtiön omaa syvällistä rahoitusosaamista. Laina laskee yhtiön rahoituskustannuksia alhaisemman luottomarginaalin johdosta sekä samalla pidentää yhtiön lainasalkun keskimaturiteettia enintään seitsemän vuoden laina-ajan johdosta.

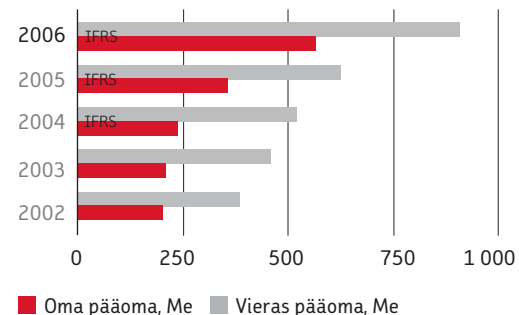
Vuonna 2006 toteutettiin lisäksi 75 miljoonan euron merkintäetuokeusanti ja laskettiin liikkeeseen merkittävä 110 miljoonan euron pääomalainaehtoinen vaihtovelkakirjalaina.

Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden luottamusta Cityconiin kuvaa hyvin se, että vaihtovelkakirjalaina ylimerkittiin selvästi ja että yhtiö olisi halutessaan voinut nostaa syndikoitua luottoa nyt toteutettua määrää selvästi enemmän. Myös merkintäetuokeusanti tuli niin ikään lähes täyteen merkityksi.

P/E-LUKU



OMA JA VIERAS PÄÄOMA



Riskit ja riskienhallinta

RISKIENHALLINNAN TAVOITTEENA ON AUTTAA VARMISTAMAAN CITYCONIN LIIKETOIMINNALLISTEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN. RISKILLÄ TARKOITETAAN TAPAHTUMAA, JOKA UHKAA ASETETTujen TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISTA.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyyden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan. 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.

Syksyllä 2006 toteutettiin laaja riskikartoitus, jossa riskit samoin kuin niiden hallintatoimenpiteet tunnistettiin ja tallennettiin riskirekisteriin.

Vähittäiskaupan rakenteeseen ja vuokralaisten vuokranmaksukykyyn liittyvät riskit

Kuluttajien käytettävissä olevat tulot yhdessä vallitsevan korkotason kanssa vaikuttavat kuluttajien kulutuskäyttäytymiseen ja sitä kautta yhtiön vuokralaisten vuokranmaksukykyyn. Suomessa jatkuva kiivas kauppakeskusrakentaminen aiheuttaa puolestaan osaltaan vuokratason laskupainetta.

Vuokralaisriskien hallinnan tavoitteena on minimoida yllätyksien, vuokralaisten taloudellisessa tilanteessa tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen. Vuokralaisriskien hallinta perustuu vuokralaisten liiketoiminnan tuntemiseen, kaupan kehitystrendien ja markkinatietojen aktiiviseen seurantaan, kauppakeskusten ennakoiwaan kehittämiseen sekä vuokrasopimusten pituuden sovittamiseen jokaiselle vuokralaiselle ja vuokralaisen toimialalle oikeaksi.

Cityconin vuokralaiset ovat tunnettuja kotimaisia ja kansainvälisiä erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjuja, supermarketteja ja tavarataloja sekä pienyrittäjiä. Cityconin vuokratuotoista noin 42 prosenttia perustuu viiden suurimman vuokralaisen kanssa

tehtyihin vuokrasopimuksiin. Merkittävimmät vuokralaiset ovat Keskon eri ketjut, jotka edustavat noin 33,7 prosenttia Cityconin vuokrasopimuksista. Suurin osa Cityconin vuokrasopimuksista Suomessa on Tilastokeskuksen elinkustannusindeksiin sidottuja.

Cityconin vuokrasopimuskannan keskimääräinen pituus on 2,9 vuotta. Osa vuokrasopimuksista on ns. toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joiden irtisanomisaika vuokralaisen puolelta on 3,6 tai 12 kuukautta. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia ei mielletä Suomessa lyhyiksi vuokrasopimuksiksi, koska ne ovat yleensä voimassa useamman vuoden ajan.

Kiinteistöomaisuuteen ja sen kehittämiseen liittyvät riskit

Cityconin kiinteistöomaisuus muodostuu lähes kokonaan vähittäiskaupan liiketoimintoihin. Kiinteistöistä 69,7 prosenttia sijaitsee Suomessa. Suomen ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen osuus kiinteistöomaisuudesta on 30,3 prosenttia. Citycon kehittää jatkuvasti kauppapaikkojaan vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeita.

Koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli vuoden 2006 lopussa 97,1 prosenttia. Kauppakeskusten vuokrausaste oli 97,6 prosenttia ja muiden liiketoimintojen 95,4 prosenttia. Liiketoimintojen kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla jo useamman vuoden, eikä Cityconin tilojen vuokrausasteessa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Cityconin liiketoimintojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen odotetaan pysyvän lähitulevaisuudessa edelleen vakaina yhtiön toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.

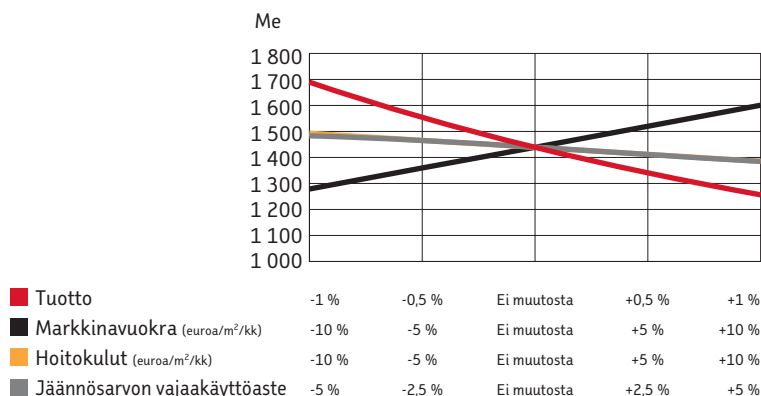
Kiinteistöomaisuus on vakuutettu mm. tulipalojen ja muiden vahinkojen varalta täydestä arvostaan ja sen arvoa ylläpidetään jatkuvalla huoltotoiminnalla sekä kehittämällä ja laajentamalla Cityconin nykyisiä kauppapaikkoja.

Liikekiinteistöjen arvonkehitykseen liittyvät riskit

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kiinteistömarkkinoihin on ollut vilkasta, mikä on heijastunut halutuimpien kohteiden tuottovaatimuksiin ja hintatasoon. Kiinteistöjen arvon muutokset vaikuttavat yhtiön liikelukemaan, mutta eivät osinonmaksukykyyn.

Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttajia 10 vuoden kassavirta-analysissä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyys eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2006 eli 1 438,5 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyyysin mukaan, jos koko kiinteistökannan tuottovaatimus olisi ollut esimerkiksi yhden prosenttiyksikön matalampi tai korkeampi, olisi kiinteistöjen käypä arvo ollut 17 prosenttia korkeampi tai 13 prosenttia matalampi.

HERKKYYSANALYYSI



Kasvuun ja uusiin markkina-alueisiin liittyvät riskit

Kansainväliseen liiketoimintaan liittyy paitsi valuuttakurssien muutoksiin liittyviä riskejä myös uudenlaisia haasteita: paikallisen lainsäädännön muutokset, kohteiden hallinnolliset vaatimukset sekä kohdemaan markkinoiden ja toimintatapojen tuntemus. Myös uusilla markkina-alueilla sijaitsevien kohteiden haltuunotto asettaa omat vaatimuksensa. Ruotsin kruunun ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Cityconin taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ulkomaan rahan määräiset liike-tapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Cityconin raportointivaluutta on euro ja kaikki ulkomaisten kohteiden tase-erät ja ulkomaisista kohteista tulevat tuotot ja kulut muutetaan euroiksi. Ruotsin, Viron ja Liettuan investoinnit on rahoitettu pääasiassa paikallisessa valuutassa valuutarisikin minimoimiseksi. Viron ja Liettuan valuutat on perustuslailla kiinnitetty euroa vastaan ja kyseisten maiden odotetaan ottavan euron käyttöön seuraavien 2-4 vuoden kuluessa.

Rahoituksen ja pääoman saatavuuteen liittyvät riskit

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa, mikä vaatii sekä omaa että vierasta pääomaa. Mikäli pääoman saaminen vaikeutuisi, se hankaloittaisi kasvustrategian toteuttamista.

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkorisikin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositioista vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava suojattuna. Vuoden 2006 lopussa lainasalkun kokonaissuojausaste oli 81,6 prosenttia. Korkorisikin hallinnassa yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia.

Cityconin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Konsernin omavaraisuusaste oli 39,1 prosenttia. Pitkän aikavälin omavaraisuus-astetavoite on 40 prosenttia. Nettovelkaantumisaste oli vuoden 2006 lopussa 136,6 prosenttia. Vuoden 2006 lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 77,5 prosenttia vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 76,2 prosenttia oli muutettu kiinteäkor-koiseksi koronvaihtosopimuksilla.

Rahoitusriskejä on käsitelty laajemmin tilinpäätöslitteen sivuilla 32-33.

Henkilöriskit

Cityconin organisaatio on suhteellisen pieni ja monien avainhenkilöiden asiantuntemus ei välttämättä ole nopeasti täysin korvattavissa. Asiantuntemuksen laajentamiseen kiinnitetään yhtiössä erityistä huomiota.

Compliance-riskit

Varsinkin laajentuminen ulkomaille lisää huomattavasti erilais-ten huomioonotettavien lakien ja asetusten määrää. Ruotsin ja Baltian liiketoimintojen eriyttäminen omiksi alueorganisaatioik-seen helpottaa paikallisen lainsäädännön seurantaa.

Lainasalkun kokonaissuojausaste

81,6 %

Corporate Governance

CITYCONIN HALLINNOINTIPERIAATTEET

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 julkaisemaa Suositusta pörssiyhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Suosituksia täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekovelvoitteen työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

HALLITUS



Hallituksen puheenjohtaja
Thomas W. Wernink

Kauppateiden maisteri
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Cityconin hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja
vuodesta 2005, puheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Wernink Consultancy & Investment B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2004. Corio N.V., toimitusjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtaja 2001-2003.
VIB N.V., toimitusjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtaja 1993-2001. Vaste Waarden Nederland (VWN) N.V., toimitusjohtaja ja osakkeenomistaja 1986-1993

Luottamustoimet:
Delta Deelnemingen Fonds N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003. Q-park N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003. Hillgate Properties N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2004. Slough Estates plc, hallituksen jäsen vuodesta 2005. AZL Vastgoed Winkels N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2005. Dim Vastgoed N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2006. ING Real Estate Dutch Funds, hallituksen jäsen vuodesta 2006. Annexum Invest B.V., hallituksen jäsen 2004-2006. Veer Palthe Voute N.V., hallituksen jäsen 2001-2006. European Public Real Estate Association (EPRA), hallituksen puheenjohtaja 2002-2005.

Diplomi-insinööri
Suomen kansalainen, s. 1947
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2006

Merkittävä työura:
OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003. EPO.Com AB, sivuliike Suomessa, toimitusjohtaja 1998-2002. Metsäliitto International Oy, toimitusjohtaja 1995-1998. Rauma-Repola Oy, kassahallintajärjestelmien kehitysjohtaja, 1987-1991. MM Maschinen und Metalle GmbH, toimitusjohtaja 1984-87.

Luottamustoimet:
Helsingin juutalainen seurakunta, puheenjohtaja vuodesta 1988. Suomen Juutalaisten Seurakuntien Keskusneuvosto ry, puheenjohtaja vuodesta 1989. European Jewish Congress, johtoryhmän jäsen vuodesta 2003.



Hallituksen jäsen
Gideon Bolotowsky

Ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta on Cityconin toimielimillä, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään päätöksenteon niin vaatiessa.

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksissa käsiteltävistä asioista muun muassa julkaisemalla materiaalin kotisivuillaan sekä toimittamalla pyydettyä tietoa osakkeenomistajalle postitse. Yhtiökokoukset pyritään järjestämään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Cityconin toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat kokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololeen ole painavia syitä.

Varsinainen yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää voittovarojen käytöstä sekä valitsee yhtiölle hallituksen ja tilintarkastajan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista sekä myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Cityconin hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausien lukumäärää ei ole rajoitettu eikä hallituksen jäsenille ole asetettu eläkeikää.

Cityconin yhtiökokous 14.3.2006 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Amir Galin, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Carl G. Nordmanin, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin ja Thomas W. Werninkin. Hallituksesta jäi pois Stig-Erik Bergström ja hänen tilalleen hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Gideon Bolotowsky.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, joista kumpikaan ei voi olla yhtiön toimitusjohtaja. Vuonna 2006 hallituksen puheenjohtajana toimi ensin Stig-Erik Bergström 14.3.2006 asti ja tämän jälkeen Thomas W. Wernink, joka sitä ennen toimi hallituksen varapuheenjohtajana. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki 14.3.2006 alkaen.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thomas W. Wernink ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2006 Cityconin hallitus kokoontui 19 kertaa. Osallistumisprosentti oli 92,1. Hallituksen apuna toimii 4 valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, investointi-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Yhtiön toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin sekä valmistelee ja esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian,
- hyväksyy yhtiön toimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitus-suunnitelman ja valvoo niiden toteutumista,
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet,
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä investoinneista, kiinteistökohteiden ostoista ja myynneistä sekä muista liiketoiminnan vastuukysymyksistä,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän,
- päättää henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteista,
- laatii osinkopolitiikan.

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan sisäisen itsearvioinnin kautta.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa 4 valiokuntaa, jotka valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita. Valiokuntaan kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekovelvoitteen työjärjestyksessä.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on tukea hallitusta sen valvontatehtävissä sekä yhtiön taloudellisen raportoinnin laajomattomuuden ja luotettavuuden ylläpitämisessä. Tarkastusvaliokunta arvioi säännöllisesti yhtiön sisäistä valvontajärjestelmää, taloudellisten



Hallituksen jäsen
Amir Gal

Ph.D. candidate, LL.B., B.A. (Economics)
Israelin kansalainen, s. 1971
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit Europe, Inc., Iso-Britannia, toimitusjohtaja vuodesta 2006
Gazit Europe, Inc., Iso-Britannia, Executive Vice President 2004-2005
Dewey Ballantine, Iso-Britannia, lakimies 2002-2004
Leshem, Brandwein & Co., Israel, lakimies 1997-2001



Hallituksen jäsen
Raimo Korpinen

Varatuomari, Suomen kansalainen, s. 1950
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998
Yrityspankki SKOP Oyj, Senior Vice President 1994-1998
USF Holdings, Inc., Yhdysvallat, Vice President 1991-1993

Luottamustoimet:
Kruunuasunnott Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja puheenjohtaja vuodesta 2005. Edita Publishing Oy, hallituksen puheenjohtaja 2005-2006. Edita Oyj, hallituksen jäsen 2002-2006. Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2004.



Hallituksen varapuheenjohtaja
Tuomo Lähdesmäki

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004, varapuheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner vuodesta 2002
Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001
Leiras Oy, toimitusjohtaja 1991-1997

Luottamustoimet:
Turun Yliopistosäätiö, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1995. Aspocomp Group Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002. VTI Technologies Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2002, puheenjohtaja 2002-2006. Satel Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002. Amer Sports Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2000. Metsä Tissue Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2004. Scanfil Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2005. Helkama Forste Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2005. Meconet Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2006.

riskien hallintaa ja raportointia sekä tilintarkastusprosessia. Valiokunnan jäsenet voivat tarvittaessa kuulla yhtiön tilintarkastajaa kokouksensa yhteydessä. Tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu myös yhtiön tilintarkastajan valintapäätöksen valmistelu.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhdellä valiokunnan jäsenellä on ol-tava kattava tietämys ja kokemus laskentatoimesta ja yhtiöön



Hallituksen jäsen
Carl G. Nordman

Teollisuusneuvos, Suomen kansalainen, s. 1939
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 1999

Merkittävä työura:
Oy Aga Ab, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen
1978-1999
AGA-konsernin maa-aluejohtaja 1991-1999

Luottamustoimet:
Machinery Oy, hallituksen jäsen vuodesta 1998
ADR-Haapää Oy, hallituksen jäsen 2000-2005
PIC-Engineering Oy, hallituksen jäsen 1999-2005
Patria Industries Oyj, hallituksen jäsen 1996-2004
SKF Oy, hallituksen jäsen 1987-2004
Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2001



Hallituksen jäsen
Claes Ottosson

Sähköinsinööri, Ruotsin kansalainen, s. 1961
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
ICA Supermarket Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989
ICA Gourmet, tavaratalopäällikkö 1985-1989
Saga Sofiagatan, tavaratalopäällikkö 1980-1982

Luottamustoimet:
ICA Förbundet AB, hallituksen jäsen vuodesta 2005



Hallituksen jäsen
Dor J. Segal

Yhdysvaltain kansalainen, s. 1962
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit-Globe Ltd., Israel, toimitusjohtaja vuodesta
1998 ja hallituksen jäsen vuodesta 1993
First Capital Realty Inc., Kanada, toimitusjohtaja ja
hallituksen jäsen vuodesta 2000

Luottamustoimet:
Equity One, Inc., USA, hallituksen jäsen
vuodesta 2000

sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaatteista. Valiokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle tarkastusvaliokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen (puheenjohtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2006 valiokunta kokoontui 5 kertaa.

Investointivaliokunta

Investointivaliokunnan tehtävänä on valvoa investointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja. Valiokunta valmistelee kaikki hallituksen käsittelyyn tulevat investointiesitykset. Lisäksi valiokunta seuraa investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa. Investointivaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Carl G. Nordman, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink (puheenjohtaja). Vuonna 2006 valiokunta kokoontui 7 kertaa.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemisasiota koskeva ehdotus yhtiökokoukselle sekä etsiä hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Seuraajaehdokkaita etsiessään nimitysvaliokunnan on otettava huomioon hallituksen jäsenten lukumäärä, riippumattomuus, ikä, taidot ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Nimitysvaliokunnan on tällöin kuultava myös merkittäviä osakkeenomistajia. Valiokunta valmistelee lisäksi hallitukselle ehdotuksen hallituksen valiokuntien kokoonpanosta ja puheenjohtajista sekä järjestää hallituksen ja puheenjohtajan itsearvioinnin.

Nimitysvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja), Claes Ottosson ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2006 valiokunta kokoontui 3 kertaa.

HALLITUKSEN JÄSENTEN VUOSI- JA KOKOUSPALKKIOT 2006, EUROA

	Vuosipalkkio	Kokouspalkkio	Yhteensä
Gideon Bolotowsky	25 000	9 000	34 000
Amir Gal	25 000	10 000	35 000
Raimo Korpinen	25 000	10 400	35 400
Tuomo Lähdesmäki	60 000	14 200	74 200
Carl G. Nordman	25 000	10 000	35 000
Claes Ottosson	25 000	6 800	31 800
Dor J. Segal	25 000	9 200	34 200
Thomas W. Wernink	150 000	15 500	165 500
Yhteensä	360 000	85 100	445 100

Palkitsemisvaliokunta

Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on hallituksen vahvistamien suuntaviivojen ja antamien ohjeiden mukaisesti yksityiskohtaisemmin valmistella hallituksen päätettäväksi erityisesti Cityconin organisaatioon, johdon nimityksiin sekä henkilöstön palkkaukseen ja palkitsemisjärjestelmiin liittyviä asioita. Valiokunta on vastuussa myös toimitusjohtajan toiminnan arvioinnista, toimitusjohtajan seuraajasuunnitelmasta ja yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden seuraajien kartoittamisesta.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunta kokoon-

tuu tarvittaessa, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2006 valiokunta kokoontui 6 kertaa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös toimitusjohtajan esityksestä muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista. Hallituksen suomalaiset jäsenet ovat sitoutuneet käyttämään hallitusjäsenyydestä heille maksettavan vuosipalkkion vähennettynä lain mukaisella ennakonpidätyksellä Cityconin osakkeiden hankintaan. Hallituksen jäsenet eivät voi luovuttaa tai pantata näin hankkimiaan osakkeita ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta.

Vuoden 2006 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 150 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 25 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että puheenjohtajalle maksetaan 600 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio. Kokouspalkkio maksetaan myös hallituksen valiokuntien kokouksista.

Vuonna 2006 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut palkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen suomalaiset jäsenet ovat käyttäneet vuosipalkkionsa vähennettynä lain mukaisella ennakonpidätyksellä Cityconin osakkeiden hankintaan. Myös hallituksen muut jäsenet hankkivat vuosipalkkioiltaan tai osalla siitä Cityconin osakkeita: Gideon Bolotowsky hankki 4 048 osaketta, Amir Gal 4 313 osaketta, Raimo Korpinen 3 841 osaketta, Tuomo Lähdesmäki 6 370 osaketta, Carl G. Nordman 3 284 osaketta, Claes Ottosson 4 313 osaketta, Dor J. Segal 4 306 osaketta ja Thomas W. Wernink 15 000 osaketta.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Cityconin hallitus nimitää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitus-suhteen ehdoista. Toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä informaatio- ja päätösasiakirja-aineisto on asianmukaisesti valmisteltu ja että asetetut päämäärät, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkastusta varten. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen ja kehityksen seuraamiseksi.

- Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana,
- nimittää johtoryhmän jäsenen esityksestä muut esimiesasemassa olevat henkilöt sekä päättää johtoryhmän jäsenen alaisten palkkauksesta yhtiössä noudatettavien periaatteiden mukaisesti,
 - päättää yhtiössä noudatettavien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti luontoisetujen myöntämisestä henkilöstölle ja kulujen hyväksymisestä,
 - tiedottaa yhtiön hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

JOHTORYHMÄ



Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora

Diplomi-insinööri, MBA, s. 1957

Muu merkittävä työura:
Uponor Oyj, kiinteistöliiketoimintaryhmän johtaja 1996-2002
Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990-2002



Talousjohtaja
Eero Sihvonen

Kauppatieteiden maisteri, s. 1957

Muu merkittävä työura:
Dynea-konserni, rahoitusjohtaja 1999-2005
Neste-konserni, eri tehtävissä 1981-1999, viimeksi Chemicals-toimialan talousjohtaja



Lakiasiaintoimittaja
Outi Raekivi

Oikeustieteen kandidaatti, KJs, s. 1968

Muu merkittävä työura:
Citycon Oyj, lakiasiaintoimittaja ja hallintopäällikkö 2002-2003
Rasi-Kiinteistöt Oy (Nordea-konserni), hallintojohtaja 2000-2002
Aleksia Oyj, hallintojohtaja 1999-2000
Merita Kiinteistöt Oy, apulaisjohtaja 1997-1998, lakimies 1995-1997
Sabinvest Oy (Suomen Yhdyspankki-konserni), lakimies 1991-1995



Maajohtaja,
Suomen liiketoiminnot
Kaisa Vuorio

Diplomi-insinööri, AKA, s. 1967

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän johtaja 2004-2006
Citycon Oyj, kauppakeskusjohtaja 2003-2004
Citycon Oyj, aluejohtaja, muu Suomi 2002-2003
Citycon Oyj, liiketoimintajohtaja, marketit ja myymälät, 2000-2001
Catella Kiinteistökonsultointi Oy, eri tehtävissä 1993-2000, viimeksi asiakaspäällikkö ja kiinteistöanalyttikko



Maajohtaja,
Baltian liiketoiminnot
Harri Holmström

Diplomi-insinööri, AKA, s. 1956

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, kiinteistösijoitusjohtaja 2004-2006
SRV Viitokset Oy, johtaja, kansainvälinen markkinointi 2002-2004
Catella Property Consultants, Suomi, johtaja, kansainväliset palvelut 1999-2002
Catella Property Consultants, Iso-Britannia, johtaja, kansainväliset palvelut 1998-1999
Chesterton International Plc (London), konsultti 1997-1998



Maajohtaja,
Ruotsin liiketoiminnot
(1.1.2007 alkaen)
Ulf Attebrant

s. 1963

Muu merkittävä työura:

Atrium Fastigheter AB, eri tehtävissä 1999-2006, viimeksi kiinteistöliiketoiminnasta vastaava johtaja ja varatoimitusjohtaja
Drott AB, päällikkö ja ryhmänjohtaja 1998-1999
Näckebo AB, markkinointijohtaja 1997-1998
Fabege Cityfastigheter AB, markkinointi- ja kiinteistöpäällikkö 1992-1998

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa hallituksen hyväksymässä toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja muita palkkaan liittyviä etuisuuksia 269 207 euroa vuonna 2006. Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2006 johtoryhmän kokoonpano vaihteli viiden ja seitsemän välillä henkilövaihdosten ja marraskuun alussa voimaan tulleen organisaatiomuutoksen johdosta. Vuoden lopussa johtoryhmään kuului viisi jäsentä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmä koordinoi ja kehittää yhtiön eri toimintoja asetettujen tavoitteiden mukaisesti, edistää tiedonkulkua organisaation eri osien välillä ja valmistee päätösehdotuksia hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa.

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa erityisesti seuraavissa asioissa:

- valmistelee hallitukselle esitettäväksi yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti,
- laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelman ja budjetin sekä seuraa niiden toteutumista,
- suunnittelee ja valmistelee hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatiomuutokset,
- hyväksyy hallitukselle esitettäväksi vastineet sisäisiin ja ulkoisiin tilintarkastusraportteihin,
- huolehtii vuosisuunnitteluun liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ohjeiden mukaisesti.

Sisäpiiri

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu selventämään ja täydentämään arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Rahoitustarkastuksen sisäpiiristandardia sekä Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarkoittamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Vuoden 2006 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistusmuutostiedot ovat nähtävissä yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista

sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen.

Citycon ylläpitää julkista ja yrityskohtaista sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo si-

säpiiriläisten kauppvoja tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuosikatsauksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

MUUTOKSET LAKIMÄÄRÄISTEN SISÄPIIRILÄISTEN JA HEIDÄN LÄHIPIIRINSÄ ARVOPAPERIOMISTUKSISSA 1.1.-31.12.2006

Sisäpiiriläinen	Pvm 2006	Osakkeet	Optiot 1999 A/B/C	Optiot 2004A	Optiot 2004B	Optiot 2004C
Hallitus						
Stig-Erik Bergström	1.1.	35 789	-	-	-	-
hallituksen puheenjohtaja (14.3.2006 saakka)	14.3.	35 789	-	-	-	-
Gideon Bolotowsky	14.3.	-	-	-	-	-
hallituksen jäsen (14.3.2006 alkaen)	31.12.	4 048	-	-	-	-
Amir Gal	1.1.	3 918	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	8 231	-	-	-	-
Raimo Korpinen	1.1.	7 340	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	12 649	-	-	-	-
Tuomo Lähdesmäki	1.1.	31 882	-	-	-	-
hallituksen varapuheenjohtaja	31.12.	42 628	-	-	-	-
Carl G. Nordman	1.1.	23 783	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	4 823	-	-	-	-
Claes Ottosson	1.1.	3 918	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	9 015	-	-	-	-
Dor J. Segal	1.1.	1 971	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	6 277	-	-	-	-
Thomas W. Wernink	1.1.	-	-	-	-	-
hallituksen puheenjohtaja	31.12.	15 000	-	-	-	-
Johtoryhmä						
Petri Olkinuora	1.1.	100 000	1 000 000	150 000	140 000	-
toimitusjohtaja	31.12.	120 000	73 214	150 000	140 000	140 000
Ulf Attebrant	1.1.	-	-	-	-	-
maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot (1.1.2007 alkaen)	31.12.	-	-	-	-	-
Harri Holmström	1.1.	-	-	-	70 000	-
maajohtaja, Baltian liiketoiminnot (1.11.2006 alkaen, kiinteistösiirtosijoitusjohtaja 31.10.2006 saakka)	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Jyrki Karjalainen	1.1.	-	20 670	75 000	70 000	-
liiketoimintaryhmän johtaja (31.10.2006 saakka)	31.10.	-	-	75 000	70 000	70 000
Outi Raekivi	1.1.	-	80 000	75 000	70 000	-
lakiasiainjohtaja, hallituksen sihteeri	31.12.	-	-	75 000	70 000	70 000
Carl Slätis	1.1.	2 000	100 000	75 000	70 000	-
liiketoimintaryhmän johtaja (14.9.2006 saakka)	14.9.	2 400	100 000	75 000	-	-
Eero Sihvonen	1.1.	-	-	-	35 000	-
talousjohtaja	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Kaisa Vuorio	1.1.	1 000	150 000	75 000	70 000	-
maajohtaja, Suomen liiketoiminnot (1.11.2006 alkaen, liiketoimintaryhmän johtaja 31.10.2006 saakka)	31.12.	1 200	32 000	75 000	70 000	70 000
Päävastuullinen tilintarkastaja						
Tuija Korpelainen	1.1.	-	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-	-

Yhtiön julkinen sisäpiirirekisteri on yhtiön kotisivujen lisäksi nähtävillä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Valvontajärjestelmät

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatuun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteumaa ja ennustetta liukuvasti 3 ja 12 kuukauden jaksoissa. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana päivittäistä yritystoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen,
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö,
- toimintaan liittyvien riskien hallinta,
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus,
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen,
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen,
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassa olevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella. Tarkastusvaliokunta laatii vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2006 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Liiketoiminnassa tai muutoin havaitut sisäisen valvonnan puutteet ja kehittämiskohteet dokumentoidaan ja niistä raportoidaan toimitusjohtajalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskaupakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastusyhteisön nimeämä Cityconin päävastuullinen tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja raportoi yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastaja voi tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2006 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen.

Vuonna 2006 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin (IFRS = International Financial Reporting Standards), kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,1 miljoonalla eurolla.

Riskienhallinta

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Prosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittamisen, rajaamisen ja valvonnan.

Cityconissa käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessin, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.

Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 36-37.

Tiedottaminen

Cityconin konserniviestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

Vuosikertomuksessa käytetyt termit

Tunnuslukuja

Bruttotuotto - Kokonaisvuokratuotto sekä muut mahdolliset tuotot.

Netto(vuokra)tuotto - Bruttotuotto, josta on vähennetty kiinteistön hoitokulut (sisältäen korjaus- ja parannustyöt).

Nettotuottoaste - Netto(vuokra)tuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon.

Arvonmuutostuotto - Kauden alun ja lopun markkina-arvojen välinen erotus, jossa on huomioitu myös pääomatulot ja -menot, suhteutettuna kohteen markkina-arvoon kauden lopussa.

Kokonaistuotto - Netto(vuokra)tuotto-% + arvonmuutostuotto-%

NAV - Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus, joka Cityconin tapauksessa on sama kuin IFRS-tilinpäätöksen mukainen osakekohtainen oma pääoma.

NNNAV - EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus lasketaan lisäämällä rahoitusinstrumenttien tuloslaskelmaan kirjattu käyvän arvon muutos sekä yhtiön velkojen käyvän arvon oikaisu jälkimarkkina-arvoon yhtiön osakekohtaiseen nettovarallisuuteen.

Nettotuottovaatimus - Alin ensimmäisen vuoden nettovuokratuotto ilmaistuna prosentteina sijoitettavasta pääomasta, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä.

Määritelmiä

Kiinteistön hoitokulut t. käytön ja ylläpidon kustannukset - Sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta. Näihin kuuluihin kuuluu esimerkiksi lämmitys, sähkö, vartiointi ja yleisten alueiden siivous.

Ankkurivuokralainen - Liike- tai kauppakeskuksen merkittävä vuokralainen, usein liikeketju, jolla on vahva taloudellinen asema ja jonka vuokraama liikepinta-ala on huomattava. Ankkurivuokralaisten kanssa tehdään yleensä pitkät vuokrasopimukset.

Taloudellinen vuokrausaste - Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto jaettuna vapaiden tilojen markkinahintaisella arviovuokralalla, johon on lisätty vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto. Vuosikertomuksessa vuokrausasteella viitataan taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Vuokrausaste - Vuokratun pinta-alan osuus vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokrattavissa oleva ala - Pinta-ala, jonka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa ja josta vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa.

Liikevaihtoperusteinen vuokra t. liikevaihtosidonnainen vuokra - Vuokra, joka on jaettu liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Liikevaihtosidonnaisessa pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin.

Jos minimivuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan.

Vertailukelpoinen kohde - Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

Kauppakeskuksen vaikutusalue - Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä- ja ajoaikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsin ja Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon. Virossa vaikutusalueen väestö on määritetty 10 minuutin ajoajan perusteella.

Investoinnit / Bruttoinvestoinnit - Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestoinneilla tarkoitetaan sijoituskiinteistöjen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankintameno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transaktiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varainsiirtoverosta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin sekä kiinteistöjen perusparannukset ja vuokratilan muutustyöt.

EPRA - Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö ("The European Public Real Estate Association"), joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.



CITYCON

Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki
Puh. (09) 680 36 70, Fax (09) 680 36 788
info@citycon.fi, www.citycon.fi



Tilinpäätös

'06

CITYCON

Sisällys

3	Hallituksen toimintakertomus
14	Konsernituloslaskelma, IFRS
15	Konsernitase, IFRS
16	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
17	Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS
18	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
40	Konsernin kolmen vuoden tunnusluvut, IFRS
41	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS
42	Emoyhtiön tase, FAS
43	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS
44	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS
50	Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS ja FAS
51	Osakkeet ja osakkeenomistajat
53	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet
54	Tilinpäätöksen allekirjoitukset
54	Tilintarkastuskertomus
55	Kiinteistöluettelo
58	Kiinteistöjen arviolausunto

Hallituksen toimintakertomus

YHTEENVETO 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 on ensimmäistä kertaa laadittu uuden alueorganisaation mukaisesti.

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

AVAINLUVUT

	2006	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, 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 kertaluonteisten 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 NNNAV)		
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	6	7
P/E -luku, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluonteisten 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

Kolmen vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen liitetiedoista sivulta 40.

prosenttia (97,2 %) ja nettotuottoaste 7,6 prosenttia (8,5 %). Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 23,3 prosenttia 735 029 neliömetriin.

Investoinnit ja myynnit

- Yhtiön toiminta laajeni keväällä Liettuassa sen ostettua Vilnas- ssa 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 pääomalaiehtoisen vaihtovelkakirjalainan ja noin 75 miljoonan euron merkintätuokeusannin.
- 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 kiinteistösiijoitusyhtiöitä edustava The European Public Real Estate Association (EPRA) julkaisi tammi-

kuussa 2006 suosituksensa listatuille kiinteistösiijoitusyhtiöille 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 tuloksentekokykyä 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.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Liiketoiltojen 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 KIIINTEISTÖOMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin erikoistunut kiinteistösiijoitusyhtiö, joka toimii Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, ja sillä on merkittävä jalansija muillakin toimialueillaan. Yhtiön liiketoiminta perustuu koko

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

Suurimmat hankinnat 2006

Kohde	Yhtiö	Sijainti	Velaton kauppahinta kuluineen (hankintahetken valuuttakursseilla), Me	Omistussuus 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	Mölnådal, 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	BHM Centrumfastigheter AB	Järfälla,	106,6	100,0
Jakobsbergs Centrum		Suur-Tukholma		
Kauppakeskusprojekti Liljeholmen	Liljeholmsplan Fastighets AB	Tukholma	60,6	100,0
	Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB			
	Liljeholmstorget Development Services AB			
Kauppakeskus Tumba Centrum ²⁾	Tumba Centrumfastighets AB	Botkyrka, Suur-Tukholma	60,5	100,0
Liettua				
Kauppakeskus Mandarinas	UAB Prekybos Centras Mandarinas (ent. UAB Rimvesta)	Vilna	14,9	100,0

1) Kauppakeskus Columbuksen aiemmin tiedotettu kauppahinta 80,1 miljoonaa euroa sisältää hankinnan jälkeen tehdyn laajennushankkeen kustannukset.

2) Kauppa toteutui 31.1.2007

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 kotisivuilla.

Vuoden aikana yhtiön liiketoiminta laajeni Liettuaan ja yhtiö jatkoi voimakasta kasvuaan Ruotsissa. Tarkemmat tiedot vuoden

aikana tehdyistä kiinteistö- ja osakekaupoista ilmenevät oheisesta taulukosta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulostulokuitteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee 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.

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 sivuilla 16-17.

Kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 2006 loppuun mennessä	Arvioitu lopullinen valmistusaika
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	Seinäjoki, 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 kauppakeskuksesta 75 % ja sen osuus kehitysinvestoinnista on noin 27 miljoonaa euroa.

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 kesto-aika 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.

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

LIIKETOIMINTA-ALUEET

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, kaikki		
	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

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 Kauppa- paikkoihin 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
Kiinteistökannan 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 Vuosaaressa 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 Myrmanin kauppakeskuksen hankinta kokonaan Cityconin omistukseen, Tampereella sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin osto sekä kaupakeskus 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 Kaarinaa 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 neliometrin 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 neliometrin 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 Liettuuan. Mandarinaksen velaton kauppahinta oli noin 14,9 miljoonaa euroa hankinnan kuuluineen. 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.

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).

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta			
	2006	2005	2004
Keskimääräinen lukumäärä			
tilikaudella	62	43	40
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	4,6	3,1	2,3

LIKEVAIHTO 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 keskiprosentti oli 4,35 prosenttia (4,83 %). Keskimääräinen lainapääomalla 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 pankeille annettujen lainakovenanttien mukaan, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja, poistoja, käyvän arvon muutoksia ja kertaluonteisia 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. Cityconin suojauksista on kerrottu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 19 Rahoitusinstrumentit.

Nettorahoituskulut laskivat 0,2 miljoonaa euroa 30,9 miljoonaan euroon (31,1 milj. euroa). Vuoden 2006 rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteisia kuluja 0,9 miljoonaa euroa liittyen pankkilainan jälleenrahoitukseen (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 merkintätuetuusoikeusannin. 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 vaihto aika 12.9.2006 - 27.7.2013. Lainan eräpäivä on 2.8.2013.

Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintätuetuudesta 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. Vaihtovelkakirjalainan yksityiskohtaiset ehdot ja lainalle kertynyt korko löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 18 Korolliset velat. Liitetiedosta 18 löytyy myös Cityconin pääomaehtoisen lainan ehdot ja kertynyt korko.

Citycon järjesti maaliskuussa merkintätuetuusoikeusannin, 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 merkintätuetuusoikeusannin 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 jälleenrahoitukseen sekä yhtiön kiinteistöhankintojen rahoittamiseen. Lainajärjestely alentaa yhtiön rahoituskustannuksia jälleenrahoitettuun lainaan verrattuna vuositasolla noin 0,7 miljoonaa euroa.

RISKIENHALLINTA JA YMPÄRISTÖVASTUUS

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyyden 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. Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 36-37 ja tilinpäätöksen sivuilla 32-33.

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 Ratina 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

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kahdeksaan jäsentä, jotka valitaan näissä rajoissa yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsen voidaan erottaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Vuonna 2006 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 kaupankäyntitun- nus on CTY1S 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 Pörssis- sä 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 osakekohtai- nen keskurssi 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 yhtiö- järjestystä 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 merkintätuoikeusan- nin 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.

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 myyntitu- losta, joka on 3,52 euroa osakkeelta. Saadakseen osuutensa osak- keenomistajan tai muun oikeudenhaltijan on esitettävä vaatimus

Osakepääoman muutokset 1.1.-31.12.2006

Pvm 2006	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 (merkintätuoikeusanti)	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

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. Yhtiön optio-ohjelmia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 35-37. Siellä olevista taulukoista käyvät ilmi myös optio-oikeuksien uudet merkintäsuhteet ja merkintähinnat.

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.

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.

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 2 777 440 uutta osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Tässä luvussa ovat mukana joulukuussa merkityt 63 525 osaketta. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006.

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.

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.

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 jäsenien osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi/Sijoittajat/Osake/Sisäpiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjärjelys sopimuksen keskeiset ehdot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 39.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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).

Kehityshankkeet

Citycon ilmoitti helmikuun alussa, että se aloittaa alun perin kesällä 2005 ostetun kauppakeskus Rocca al Maren laajennuksen. Hanke käsittää kauppakeskuksen laajennuksen sekä 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.

Helmikuun alussa Citycon ilmoitti myös, että se rakentaa kauppakeskuksen Tukholman Liljeholmeniin. Hankkeen arvo on noin 110 miljoonaa euroa kiinteistöistä maksetun 60,6 miljoonan

euron lisäksi ja se on tällä hetkellä Cityconin suurin yksittäinen kehityshanke. Citycon osti Liljeholmenin kiinteistön elokuussa 2006. Kiinteistöllä on tällä hetkellä noin 20 000 neliömetrin toimisto- ja liikerakennus sekä rakennusoikeutta liiketiläkäyttöön. Olemassa olevaa rakennusta laajennetaan ja uudistetaan huomattavasti. Uuden kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on noin 91 000 neliömetriä kallioon louhittavat parkkitilat mukaan lukien. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella

Cityconin optio-ohjelmiin 1999 ja 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 91 272 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 123 217,20 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 9.2.2007. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006.

Ylimääräinen yhtiökokous ja suunnattu osakeanti

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.1.2007 Helsingissä. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 25 miljoonan uuden osakkeen liikkeeseen laskemisesta suunnatulla osakeannilla.

Tähän valtuutukseen perustuen Citycon Oyj:n hallitus päätti 13.2.2007 laskea liikkeeseen 25 000 000 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakkeiden merkintähinnaksi päätettiin 5,35 euroa osakkeelta. Osakeanti toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Suunnatussa osakeannissa merkittyjä 25 000 000 osaketta vastaava osakepääoman korotus 33 750 000,00 euroa merkittiin kaupparekisteriin 15.2.2007. Uudet osakkeet eivät oikeuta osinkoon tilikaudelta 2006. Yhtiön rekisteröity ja täysin maksettu osakepääoma on korotuksen jälkeen 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 192 274 452.

Yhtiön hallituksella ei suunnatun annin toteuttamisen jälkeen ole voimassa olevia valtuutuksia laskea liikkeeseen uusia osakkeita. Yhtiön hallitus on kuitenkin esittänyt 13.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että se valtuutettaisiin laskemaan liikkeeseen enintään 100 miljoonaa uutta osaketta. Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa viisi vuotta.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 27,5 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 26,9 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 13.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,14 euroa osakkeelta eli yhteensä 23 418 423,28 euroa. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 16.3.2007 ja että osinko maksetaan 23.3.2007.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että loput voitonjakokelpoiset varat, 4,1 miljoonaa euroa, kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Ehdotettu voitonjako ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon jatkaa hankinta- ja kehitysmahdollisuuksien 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 22.2.2007

Citycon Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	LIITE	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Kokonaistuotot	1	325,1	156,5
Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	2	-128,6	-51,2
Bruttovuokratuotto		115,1	89,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,2	3,1
Liikevaihto	3,4	119,4	92,2
Hoitokulut	6	36,0	24,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	5	0,6	0,5
Nettovuokratuotto		82,8	67,0
Hallinnon kulut	6,7	12,9	8,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	8	0,6	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		131,3	60,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		-11,2	-14,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		120,1	45,9
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		73,9	3,7
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		-67,9	-3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		5,9	0,3
Liikevoitto		196,5	105,2
Rahoitustuotot	9	12,2	0,8
Rahoituskulut	9	-43,0	-31,9
Rahoituskulut (netto)		-30,9	-31,1
Voitto ennen veroja		165,6	74,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	10	-7,4	-3,5
Laskennalliset verot	10	-31,8	-10,8
Tuloverot		-39,2	-14,3
Tilikauden voitto		126,4	59,8
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		124,9	59,2
Vähemmistölle		1,5	0,6
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	11	0,78	0,47
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	11	0,74	0,46

Konsernitase, IFRS

Me	LIITE	31.12.2006	31.12.2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	12	1 447,9	956,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13	0,6	0,7
Aineettomat hyödykkeet	14	0,3	0,2
Sijoitukset		0,0	0,1
Johdannaisopimukset	19	4,5	-
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 453,3	957,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	11,3	9,9
Johdannaisopimukset	19	0,4	-
Rahavarat ja pankkisaamiset	16	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	17		
Osakepääoma		225,7	184,1
Osakeanti		0,1	1,1
Ylikurssirahasto		131,1	78,8
Arvonmuutosrahasto		-1,3	-10,5
Muut rahastot		0,0	6,6
Muuntoerot		0,0	0,0
Kertyneet voittovar		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 velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	18	726,3	528,5
Johdannaisopimukset	19	4,8	14,2
Muut pitkäaikaiset korottomat velat		0,1	-
Laskennalliset verovelat	20	40,4	5,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		771,7	548,4
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	18	87,6	52,1
Ostovelat ja muut velat	21	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

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	165,6	74,2
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset	0,2	0,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-120,1	-45,9
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-5,9	-0,3
Rahoitustuotot	-12,2	-0,8
Rahoituskulut	43,0	31,9
Muut oikaisut	0,9	0,9
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 nettorahavirta	-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 nettorahavirta	300,8	78,9
Rahavarojen muutos	5,7	7,7
Rahavarat tilikauden alussa	15,6	7,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	21,3	15,6

Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, Me

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma											
	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Muut rahastot	Omat osakkeet	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2004	156,8	0,0	35,0	-13,3	6,6	-4,7	-	57,4	237,7	0,0	237,7
Rahavirran suojaus				2,8					2,8		2,8
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,8
Tilikauden tulos								59,2	59,2	0,6	59,8
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	59,2	61,9	0,6	62,6
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2			4,7		-4,7	0,0		0,0
Osakeanti	31,3		38,6						69,9		69,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1,2	1,1						0,2	2,5		2,5
Osingonjako								-15,7	-15,7		-15,7
Muuntoerot									0,0		0,0
Muut muutokset								0,2	0,2	3,0	3,2
Oma pääoma 31.12.2005	184,1	1,1	78,8	-10,5	6,6	-	0,0	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				9,3					9,3		9,3
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	9,3
Tilikauden tulos								124,9	124,9	1,5	126,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	124,9	134,1	1,5	135,7
Osakeanti	36,8		37,1						73,9		73,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla	4,8	-0,9	0,1						3,9		3,9
Osingonjako					-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus			15,1						15,1		15,1
Muuntoerot							0,0		0,0		0,0
Muut muutokset								0,9	0,9	9,9	10,7
Oma pääoma 31.12.2006	225,7	0,1	131,1	-1,3	0,0	-	0,0	209,7	565,3	15,0	580,3

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösi-joitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 22.2.2007.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandarden (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2006 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvoitettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödynsaamiseksi sen toiminnasta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus on pääsääntöisesti kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Kiinteistöjen hankintaa käsitellään kiinteistön hankintana silloin kun tosiasiallisesti hankitaan osuus kiinteistöstä. Tällaisesta hankinnasta ei synny liikearvoa, vaan koko kauppahinta kohdistuu maa-alueille, rakennuksille sekä muille varoille ja veloille.

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen-standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti. Mikäli hankittu netto-varallisuus ylittää hankintahinnan, syntyy liikearvoa.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränä omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus - tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt - standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Silloin kun olennaisia markkinamuutoksia ei ole havaittu, arviolaskelmat päivitetään neljännesvuosijakson perustiedoilla ja markkinamuuttujien osalta käytetään viimeisimmän ulkopuolisen arvioijan markkinamuuttujia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu nettotuotto diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohdittaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden

kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksena ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimallin käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti. Malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perustella. Rakentamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omilla riveillään tuloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Rakenteilla oleviin kiinteistöihin, joita tullaan valmistumisen jälkeen käyttämään sijoituskiinteistöinä, sovelletaan IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardia valmistumiseen asti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt kirjataan sijoituskiinteistöihin hankintamenoonsa, joka muodostuu valmistumishetkeen mennessä kertyneistä kustannuksista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneita ja kalustoa sekä muita

aineellisia hyödykkeitä. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi.

Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 - 10 vuodessa.
- Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-ohjelmistoja. Ne poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - standardia on sovellettu 1. tammikuuta 2004 lähtien. Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitar-

koituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatava luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määritelmätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonalentumistappioita. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaisopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Johdannaisvelkoihin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituksessa kuuluvat muihin velkoihin, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja -velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenoonsa, ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintamenoan.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Johdannaisopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti,

kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahan määräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimukseen sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisinä johdannaisina käsiteltäviä kytkeytyjä johdannaisia.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot,

joita voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Verot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero laskeaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomaisten kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytär yritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotoille.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohdanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisenä pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskel-

maan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta.

Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella. Tällä hetkellä Cityconilla ei ole etuuspohjaisia eläkejärjestelyitä.

Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005. Tällaiset optiot arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

Uusien standardien soveltaminen ja laskentaperiaatteiden muuttaminen

IFRS 7 ja IAS 1 -standardeja sovelletaan 1.1.2007 alkaen. IFRS 7-standardi vaikuttaa rahoitusinstrumenteista esitettäviin liitetietoihin ja IAS 1 pääomasta esitettäviin liitetietoihin.

Citycon muuttaa laskentaperiaatteitaan IAS 23 Vieraan pääoman menot -standardiin liittyen 1.1.2007 alkaen. Citycon siirtyy noudattamaan IAS 23 -standardin sallittua vaihtoehtoista menettelytapaa, jolloin vieraan pääoman menot, jotka välittömästi johtuvat ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta, aktivoidaan osana kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Laskentaperiaatteen muutoksella ei ole olennaista vaikutusta vuosien 2006 ja 2005 tilinpäätökseen.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyysiin. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen sekä investointien erotus. Kun tuotto-

vaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo.

Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuottoihin
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita harkintaa ja arvioita edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänä oloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiaikataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankkeen projektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käyttö vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

Laskennalliset verosaamiset

Harkintaa tai arvioita sisältyy myös laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyen arvioihin todennäköisesti käytettävissä olevaan verotettavaan tuloon.

LIITETIEDOT

1. KOKONAISTUOTOT

Me	2006	2005
Bruttovuokratuotto	115,1	89,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,2	3,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	131,3	60,3
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	73,9	3,7
Yhteensä	325,1	156,5

Kokonaistuotot erittely on tehty EPRA:n suositusten mukaisesti.

2. KOKONAISKULUT PL. RAHOITUSKULUT

Me	2006	2005
Hoitokulut	36,0	24,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,6	0,5
Hallinnon kulut	12,9	8,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	11,2	14,3
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	67,9	3,4
Yhteensä	128,6	51,2

Kokonaiskulut erittely on tehty EPRA:n suositusten mukaisesti.

Kokonaistuotot vähennettynä kokonaiskuluilla on liikevoitto.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisen ja liiketoiminnallisen segmenttijaon mukaisesti. 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 ja tästä syystä ensisijainen segmenttiraportointimuoto on maantieteellisten segmenttien mukainen. Vuoden 2005 luvut on muutettu uuden segmenttijaon mukaiseksi.

Maantieteelliset segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

MAANTIEEELLISET SEGMENTIT

Maantieteelliset segmentit ovat alueorganisaation mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin taloushallinnon ja muun hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 19 kauppakeskusta ja 46 muuta kauppapaikkaa, joista 32 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 33 muualla Suomessa.

Ruotsi

Citycon on kahden viimeisen vuoden aikana kasvanut erityisesti Ruotsissa, jossa sillä on viisi kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka kaikki on hankittu vuosien 2005 ja 2006 aikana. Kohteista kuusi sijaitsee Suur-Tukholman ja kuusi Suur-Göteborgin alueella.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kaksi kauppakeskusta. Ensimmäinen hankinta Baltian maissa oli heinäkuussa 2005 ostettu kauppakeskus Rocca al Mare, joka sijaitsee Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Vuonna 2006 Cityconin toiminta laajeni Liettuaan, kun yhtiö osti toukokuussa kauppakeskus Mandarinaksen.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT

Liiketoimintasegmentit muodostuvat kauppakeskuksista ja muista kauppapaikoista.

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-ryhmään kuuluu 26 kauppakeskusta, joista 19 sijaitsee Suomessa, yksi Virossa, yksi Liettuaassa ja viisi Ruotsissa. Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Muut kauppapaikat

Muut kauppapaikat -ryhmään kuuluu 53 kohdetta. Liiketoimintaryhmä palvelee päivittäis- ja erikoistavarakauppaa vuokraamalla ja kehittämällä market- ja myymäläkiinteistöjä.

BRUTTOINVESTOINNIT

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen sekä aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä.

Maantieteelliset segmentit

Me	1.1.-31.12.2006				
	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	93,1	15,9	6,1	-	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,7	1,4	0,1	-	4,2
Liikevaihto	95,8	17,3	6,2	0,0	119,4
Hoitokulut	26,4	8,1	1,5	0,0	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,6	0,0	-	-	0,6
Nettovuokratuotto	68,8	9,3	4,8	0,0	82,8
Hallinnon kulut	4,1	1,2	0,5	7,2	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	-	-	-	0,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	104,8	8,7	6,6	-	120,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	5,9	-	-	-	5,9
Liikevoitto	176,1	16,8	10,9	-7,2	196,5
Rahoituskulut (netto)	-	-	-	-30,9	-30,9
Tuloverot	-	-	-	-39,2	-39,2
Tilikauden voitto	-	-	-	-	126,4
Segmentin varat	1 016,6	358,0	83,6	28,2	1 486,4
Segmentin velat	9,8	21,8	0,4	874,1	906,1
Bruttoinvestoinnit	152,8	267,2	16,2	0,2	436,4

Me	1.1.-31.12.2005				
	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	84,8	2,5	1,8	-	89,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,6	0,2	0,3	-	3,1
Liikevaihto	87,4	2,7	2,1	0,0	92,2
Hoitokulut	23,4	0,9	0,5	-	24,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,5	0,0	0,0	-	0,5
Nettovuokratuotto	63,6	1,8	1,6	0,0	67,0
Hallinnon kulut	3,0	0,0	0,1	5,2	8,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0	0,0	-	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	45,4	1,7	-1,2	-	45,9
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	-	-	-	0,3
Liikevoitto	106,6	3,5	0,3	-5,2	105,2
Rahoituskulut (netto)	-	-	-	-31,1	-31,1
Tuloverot	-	-	-	-14,3	-14,3
Tilikauden voitto	-	-	-	-	59,8
Segmentin varat	821,9	78,8	60,6	21,8	983,1
Segmentin velat	7,9	1,0	0,1	614,0	622,9
Bruttoinvestoinnit	38,9	77,9	61,6	0,1	178,5

Liiketoimintasegmentit

Me	1.1.-31.12.2006				
	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	Muut	Yhteensä	
Liikevaihto	80,8	38,6	-	119,4	
Segmentin varat	1 058,5	399,8	28,1	1 486,4	
Investoinnit	321,4	114,8	0,2	436,4	

Me	1.1.-31.12.2005				
	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	Muut	Yhteensä	
Liikevaihto	57,0	35,2	-	92,2	
Segmentin varat	636,4	324,9	21,8	983,1	
Investoinnit	170,7	7,8	0,0	178,5	

4. HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Liiketoimintahankinta on tehty silloin, kun on hankittu muutakin kuin sijoituskiinteistö tai osa sijoituskiinteistöstä, kuten pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, tuotemerkki tms.

Vuonna 2005 Citycon käsitteli kauppakeskus Rocca al Maren, kauppakeskus Åkersbergan sekä Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskusten hankinnat IFRS 3:n mukaisesti liiketoimintojen hankintoina. Citycon hankki näiden sijoituskiinteistöjen kautta pääsyn Ruotsin ja Baltian markkinoille. Vuonna 2006 Cityconilla ei ollut IFRS 3:n mukaisia liiketoimintojen hankintoja.

5. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2006	2005
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,4	0,5
Luottotappiot	0,2	0,0
Yhteensä	0,6	0,5

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

6. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2006	2005
Palkat	4,6	3,1
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,7	0,5
Sosiaalikulut	0,3	0,4
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,9	0,2
Yhteensä	6,5	4,2

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat on kuvattu liitetiedossa 22. Työsuhde-etuudet.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella

Suomi	53	40
Ruotsi	3	0
Baltian maat	6	3
Yhteensä	62	43

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 24. Lähipiiritapaukset.

7. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,2 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2006	2005
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-	-
Yhteensä	0,6	0,3

Liiketoiminnan muut tuotot muodostuvat pääosin arvonlisä- ja kiinteistöveron palautuksista.

9. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Me	2006	2005
Korkotuotot	0,9	0,4
Valuuttakurssivoitot	9,3	0,5
Muut rahoitustuotot	2,0	-
Rahoitustuotot yhteensä	12,2	0,8
Korkokulut	31,6	31,4
Valuuttakurssitappiot	9,2	0,1
Muut rahoituskulut	2,2	0,4
Rahoituskulut yhteensä	43,0	31,9
Rahoituskulut (netto)	30,9	31,1

Vuonna 2006 suojauslaskennan ulkopuolisista koronvaihtosopimuksista on kirjattu 2,0 milj. euroa tuottoa "Muihin rahoitustuotoihin".

10. TULOVEROT

Me	2006	2005
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	7,3	3,5
Edellisten tilikausien verot	0,1	0,0
Laskennalliset verot	31,8	10,8
Tuloverot	39,2	14,3

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäyslaskelma:

Me	2006	2005
Tulos ennen veroja	165,6	74,2
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	43,1	19,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden käyvän arvon muutokset	-4,0	0,0
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-0,9	-0,4
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	0,7	0,0
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatatavat tappioista	0,9	0,0
Verotuksessa vähennetyt poistot	-1,0	-1,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,1	0,1
Kiinteistöosakeyhtiön fuusiosta johtuva ero	0,0	-3,5
Muut	0,3	0,0
Tuloverot	39,2	14,3
Efektiivinen verokanta	23,7 %	19,4 %

Cityconin Virossa omistamien yhtiöiden jakaessa osinkoa jakokelpoisten varojen verran, realisoituisi paikallisen verolainsäädännön mukaan maksettavaa veroa 9,8 milj. euroa. Tästä on kirjattu verovelkaa 0,7 milj. euroa vuonna 2006.

11. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto kauden aikana ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2006	2005
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	124,9	59,2
Osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000)	159 476,7	126 830,6
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euroa)	0,78	0,47

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita.

Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähina on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimentusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna tämä vaihtovelkakirjalainan laimentusvaikutus mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi on noin 25,3 milj. osaketta. Osakkeiden laimentusvaikutus on vuonna 2006 huomioitu liikkeeseenlaskupäivästä 2.8.2006 alkaen. Tilikauden tulokseen on lisätty laimentusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokulut verovaikutuksella vähennettynä.

	2006	2005
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	124,9	59,2
Tilikauden tulos laimentusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (Me)	127,2	59,2
Osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000)	159 476,7	126 830,6
Osakeoptioiden vaikutus (1 000)	1 243,8	2 465,4
Vaihtovelkakirjalainan vaikutus (1 000)	10 477,7	-
Osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimentusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (1 000)	171 198,2	129 296,1
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euroa)	0,74	0,46

12. SIOITUSKIINTEISTÖT

Me	2006	2005
Tilikauden alussa	956,6	738,7
Hankinnat	400,9	167,4
Investoinnit	35,4	8,0
Myynnit	-67,9	-3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	131,3	60,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-11,2	-14,3
Valuuttakurssierot	2,9	-
Tilikauden lopussa	1 447,9	956,6

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt - standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija netto-tuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Keskeisimpien muuttujien vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon on testattu herkkyyshanalyyysillä. Analyysi osoitti, että sijoituskiinteistöjen käypä arvo on kaikkien herkin tuottovaatimuksen muutokselle. Jos tuottovaatimus olisi ollut yhden prosenttiyksikön matalampi/korkeampi olisi sijoituskiinteistöjen käypä arvo ollut noin 17% / 13% korkeampi/matalampi. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyyssissä käyttämät tuottovaatimukset olivat segmenteittäin seuraavanlaiset 31.12.2006:

	Tuottovaatimus(%)
Suomi	6,6
Ruotsi	6,4
Baltian maat	7,1
Yhteensä	6,6

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kulu- van kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta.

13. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2006	2005
Hankintameno 1.1.	1,2	1,2
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31.12.	1,4	1,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,5	0,5
Poistot	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	0,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,7	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,7

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuivat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsoimuksilla, olivat 0,4 milj euroa (0,5 milj. euroa) vuonna 2006.

14. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2006	2005
Hankintameno 1.1.	0,4	0,4
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31.12.	0,6	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	0,2
Poistot	0,0	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,2

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa aineettomista oikeuksista.

15. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2006	2005
Myyntisaamiset	1,0	1,1
Siirtosaamiset	5,5	1,8
Muut saamiset	4,8	6,9
Yhteensä	11,3	9,9

16. RAHAVARAT

Me	2006	2005
Käteinen raha ja pankkitilit	19,4	7,4
Käyttörajoitetut rahat ja pankkitilit	-	1,0
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	1,9	7,2
Yhteensä	21,3	15,6

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

17. OMA PÄÄOMA

	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake- pääoma, Me	Osakeanti, Me	Ylikurssi- rahasto, Me	Omat osakkeet, Me	Yhteensä, Me
1.1.2005	116 133 358	156,8	0,0	35,0	-4,7	187,1
Osakeanti	23 200 000	31,3	-	38,6	-	69,9
Omien osakkeiden mitätöinti	-3 874 000	-5,2	-	5,2	4,7	4,7
Osakeoptioiden käyttö	922 660	1,2	1,1	0,0	-	2,3
31.12.2005	136 382 018	184,1	1,1	78,8	-	264,0
Uusmerkintä	27 274 949	36,8	-	37,1	-	73,9
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus	-	-	-	15,1	-	15,1
Osakeoptioiden käyttö	3 526 213	4,8	-0,9	0,1	-	3,9
31.12.2006	167 183 180	225,7	0,1	131,1	-	356,9

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.2006 oli 167 183 180 kpl ja vuoden 2005 lopussa 145 504 588 kpl. Osakkeiden enimmäismäärä on 370,4 miljoonaa kappaletta (370,4 miljoonaa kappaletta vuonna 2005). Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa ja yhtiön enimmäisosakepääoma on 500 milj. euroa (500 milj. euroa vuonna 2005). Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

OMAAAN PÄÄOMAAN SISÄLTYVÄT RAHASTOT

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää suojausrahaston rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muut rahastot

Muuna rahastona esitetään vuonna 1998 osakkeen nimellisarvon alentamisen seurauksena syntynyt vapaan oman pääoman rahasto.

MUUT OMAN PÄÄOMAN MÄÄRÄÄN VAIKUTTAVAT ERÄT

Omat osakkeet

Omiin osakkeisiin sisältyy konsernin hallussa olevien omien osakkeiden hankintameno. Se esitetään oman pääoman vähennyksenä.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,14 euroa/osake.

18. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset korolliset velat

Me	Efektiivinen korko (%)	2006	2005
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	4,08	418,7	-
165 Me luottolimitti	EURIBOR + 0,5	85,0	-
280 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,575	31,0	29,8
470 MEEK pankkilaina	TALIBOR + 0,5	-	30,0
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,525	15,0	-
Jälleenrahoitettu syndikoitu laina	EURIBOR + 0,8	-	392,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	13,3	6,1
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,58	92,9	-
Pääomalaina 1/2005	4,7	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,4	0,5
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		726,3	528,5

Lyhytaikaiset korolliset velat

Me	Efektiivinen korko (%)	2006	2005
Lainat rahoituslaitoksilta			
470 MEEK pankkilaina	TALIBOR + 0,5	30,0	0,0
Yritystodistukset	EURIBOR + 0,15-0,25	39,4	25,9
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	18,0	24,8
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	0,2	1,3
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		87,6	52,1

Syndikoidun lainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvot on kirjattu jaksoitettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 19 Rahoitusinstrumentit.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 milj. euroa on kirjattu oman pääoman ylikurs-sirahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2006	2005
1-2 vuotta	28,0	50,7
2-3 vuotta	50,4	82,0
3-4 vuotta	176,0	325,8
4-5 vuotta	30,3	70,0
yli 5 vuotta	441,7	-
Yhteensä	726,3	528,5

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2006	2005
EUR	485,4	462,8
EEK	-	30,0
SEK	225,9	35,6
LTL	15,0	-
Yhteensä	726,3	528,5

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2006	2005
EUR	49,5	52,1
EEK	30,0	-
SEK	8,1	-
LTL	0,0	-
Yhteensä	87,6	52,1

Rahoitusleasingvelat

Me	2006	2005
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,3
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,5
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,3
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,5
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,4	0,5

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa atk-laitteita ja koneita.

Pääomalainat

PÄÄOMALAINA 1/2005

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintaa oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

1) Pääomalainasta johtuvat veloitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.

2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2006 oli 1,8 miljoonaa euroa.

3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.

4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä.

PÄÄOMAehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan alkuperäinen vaihtohinta on 4,3432 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 25.326.948 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintaa oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006

pääasialliset ehdot:

1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat veloitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.

2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2006 oli 2,0 miljoonaa euroa.

3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron

4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan alkuperäinen vaihtohinta on 4,3234 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Alkuperäisen vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 25.326.948 osakkeen liikkeeseen laskuun.

5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 2.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana yli 140 % suurempi kuin vallitseva vaihtokurssi.

19. RAHOITUSINSTRUMENTIT

Me	Liite	Tasearvo 2006	Käypä arvo 2006	Tasearvo 2005	Käypä arvo 2005
Rahoitusvarat					
Rahavarat ja pankkisaamiset	16.	21,3	21,3	15,6	15,6
Sijoitukset		0,0	0,0	0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15.	11,3	11,3	9,9	9,9
Johdannaissopimukset	19.	4,9	4,9	-	-
Rahoitusvelat					
Lainat rahoituslaitoksilta	18.	650,6	652,1	510,0	510,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	18.	92,9	110,0	-	-
Pääomalaina 1/2005	18.	70,0	70,0	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	18.	0,4	0,4	0,5	0,5
Ostovelat ja muut velat	21.	46,8	46,8	23,7	23,7
Johdannaissopimukset	19.	4,8	4,8	14,2	14,2

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomodelmiä. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä. EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa Pääomalaina 1/2005 ja Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on markkina-arvostettu jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomalaina 1/2005 hinta oli 96,17% ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 hinta oli 126,85% per 31.12.2006.

Pääomalaina 1/2005

Pääomalaina 1/2005 on kiinteäkorkoinen joukkolaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Lainan tasearvo on sama kuin käypä arvo.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingosimusten vastaavaa korkoa.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Konsernin johdannaissopimukset

Me	Nimellisarvo 2006	Käypä arvo 2006	Nimellisarvo 2005	Käypä arvo 2005
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	-	-
yli 5 vuotta	242,7	3,8	-	-
Yhteensä	541,7	-2,0	336,5	-14,7
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	14,8	-	-	-
Yhteensä	14,8	0,0	0,0	0,0

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan.

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 ja taseen siirtovelkoihin. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,9 milj. euroa (0,0 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssitappioihin ja taseen siirtovelkoihin.

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 arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon otuna. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 4,16 %.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet. Yhdeksi liiketoiminnan kannalta huomioon otavaksi riskiksi on määritetty rahoitusriskit.

Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia. Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2006 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkina-

korkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2007 korkokustannuksia noin 1,3 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2007.

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2006 oli 150 miljoonaa euroa ja lisäksi yhtiöllä oli yritystodistusohjelmasta käyttämättä 60 miljoonaa euroa.

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisesa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään

myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

PÄÄOMARAKENTEN HALLINTA

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisen lainasopimuksen edellyttämä omavaraisuusaste on 32,5 prosenttia. Lainasopimuksen edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan IFRS:n mukaisesta kaavasta poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emitoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2006 oli 39,1 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste 49,8 prosenttia.

20. LASKENNALLISET VEROVELAT

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2006 aikana:

Me	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt tytär- yritykset	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,6	-0,3				0,3
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	3,7		-3,2			0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	4,3	-0,3	-3,2	0,0	0,0	0,8
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	-4,3					-0,8
Laskennalliset verosaamiset taseessa	0,0					0,0
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	10,1	28,7				38,8
Tytär-yhtiöiden jakamattomat voittovarot	-	0,7				0,7
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	-	0,5				0,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	-	1,5	-0,4			1,1
Varausten muutokset	-	0,1				0,1
Laskennalliset verovelat yhteensä	10,1	31,5	-0,4	0,0	0,0	41,2
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	-4,3					-0,8
Laskennalliset verovelat taseessa	5,8					40,4

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2005 aikana:

Me	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt tytär- yritykset	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,1	-0,5				0,6
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	4,7		-1,0			3,7
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	5,8	-0,5	-1,0	0,0	0,0	4,3
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	0,3					-4,3
Laskennalliset verosaamiset taseessa	6,1					0,0
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	-0,3	10,4				10,1
Laskennalliset verovelat yhteensä	-0,3	10,4	0,0	0,0	0,0	10,1
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	0,3					-4,3
Laskennalliset verovelat taseessa	0,0					5,8

Konserniyrityksillä oli 31.12.2006 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu verosaamista, 3,2 milj. euroa (4,1 milj. euroa vuonna 2005), koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Kyseiset tappiot vanhenevat vuosina 2007-2009.

21. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Ostovelat ja muut velat

Me	2006	2005
Ostovelat	4,5	1,4
Saadut ennakot	0,6	1,2
Siirtovelat	17,3	6,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	24,4	13,8
Yhteensä	46,8	22,3

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Me	2006	2005
Korkovelat	6,6	3,9
Muut velat	10,7	2,1
Yhteensä	17,3	6,0

22. TYÖSUHDE-ETUUDET

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluksi tilinpäätökseen. Vuonna 1999 päätettiin enintään 5 500 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstölle on myönnetty yhteensä 5 327 500 optio-oikeutta, loput 172 500 optio-oikeutta on annettu Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Vuonna 2004 päätettiin enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstön hallussa oli vuoden 2006 lopussa 3 380 000 optio-oikeutta A/B/C, joista 1 250 000 C-optio-oikeutta myönnettiin henkilöstölle vuonna 2006. Loput 520 000 optio-oikeutta 2004 A/B/C on annettu Veniamo-Invest Oy:lle, joka voi Cityconin hallituksen päätöksellä jakaa niitä myöhemmin konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tuleville henkilöille. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ole alkanut. Hallitus voi kuitenkin

erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Myönnettyjen optio-oikeuksien määrässä voi tämän vuoksi tapahtua muutoksia ennen edellä mainittua päivämäärää. Menetetty optiot palautuvat Veniamo-Invest Oy:lle, jolla ei kuitenkaan ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Yhtiön optio-ohjelmien ehtoja muutettiin tilikauden aikana toteutetun merkintäetuokeusannin johdosta. Muutokset koskivat osakkeiden merkintäsuhteita ja merkintähintoja. Uudet merkintäsuhteet ja merkintähinnat on merkitty oheiseen taulukkoon. Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes-option hinnoittelumallilla etuisuuksien myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2006 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,9 milj. euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2005). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Erittely optio-oikeuksista 31.12.2006:

1999 optiot

Optioita yhteensä	kpl	Merkintäsuhde optio/osake	Merkintähinta per osake, euroa	Osakkeiden merkintäaika alkaa	Osakkeiden merkintäaika 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.

2004 optiot

Optioita yhteensä	kpl	Merkintäsuhde optio/osake	Merkintähinta per osake, euroa	Osakkeiden merkintäaika alkaa	Osakkeiden merkintäaika päätyy
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, Veniamo-Invest Oy	260 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot, Veniamo-Invest Oy	210 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot, Veniamo-Invest Oy	50 000	1:1,0611	4,62	1.9.2008	31.3.2011
Yhteensä	3 900 000				

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. Vuoden 2006 loppuun mennessä 2004 A-optioilla oli merkitty yhteensä 89 715 osaketta.

Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeen vaihdolla painotettu keskimääräinen Helsingin Pörssissä:

2004A	ajalla 1.4.-30.4.2004
2004B	ajalla 1.4.-30.4.2005
2004C	ajalla 1.4.-30.4.2006

lisätyksi 20%:lla. Osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää puolella päätettävistä osakekohtaisista osingoista.

Vuoden 2004 optiojärjestelyn keskeiset ehdot on esitetty seuraavassa taulukossa:

	Optiojärjestely 2004A Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Optiojärjestely 2004B Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Optiojärjestely 2004C Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle
Järjestelyn luonne	Myönnetty osakeoptiot	Myönnetty osakeoptiot	Myönnetty osakeoptiot
Myöntämispäivä	26.5.2004	13.9.2005	27.4.2006
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	1 135 000	1 195 000	1 250 000
Toteutushinta, EUR	2,51	2,91	4,62
Osakkeen merkintähinta myöntämishetkellä, EUR	2,09	2,48	3,86
Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm)	1 770	1 660	1 799
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliiteetti, %	18,60	31,18	27,84
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm)	943	943	856
Riskiton korko, %	3,56	2,58	3,79
Odotettu osinko/osake, EUR	0,05 *	0,05 *	0,07 *
Odotetut henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä)	0	0	0
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo	0,09	0,96	0,75
Arvonmäärittäminen	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

* Osinko-oletus on 0,10 euroa optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B, sekä 0,14 euroa optiojärjestelyssä 2004C.

Arvonmäärittämissä on käytetty 0,05 euroa (optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B) sekä 0,07 euroa (optiojärjestelyssä 2004C) perustuen jaettavien osinkojen merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2006 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, e/osake	2005 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, e/osake	2006 Optioiden määrä	2005 Optioiden määrä
Tilikauden alussa	1,92	1,71	5 534 010	6 012 000
Myönnetty uudet optiot	4,57	2,91	1 390 000	1 195 000
Menetetty optiot	3,51	-	-245 000	-
Toteutuneet optiot	1,38	1,40	-2 627 642	-1 672 990
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,92	1,92	4 051 368	5 534 010
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa			1 711 368	3 299 010

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 1,38 euroa (1,40 euroa vuonna 2005) ja ne toteutettiin tasaisesti vuoden aikana. Yhtiö sai toteutetuista optioista vuonna 2006 yhteensä 4,0 milj. euroa (2,3 milj. euroa vuonna 2005). Tästä summasta 3,7 milj. euroa kirjattiin osakepääomaan, 0,1 milj. euroa ylikurssirahastoon ja 0,1 milj. euroa osakeantitilille.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	Toteuttamishinta, e	2006 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)	2005 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)
2007	1,35	826	3 299
2008	-	-	-
2009	1,35 - 2,23	1 104	1 040
2010	1,35 - 2,68	1 157	1 195
2011	1,35 - 4,62	1 326	-

23. VASTUUSITOUMUKSET

Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2006	2005
Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,4
1-5 vuoden kuluessa	0,6	0,8
Yli viiden vuoden kuluttua	-	0,0
Yhteensä	1,0	1,2

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleantajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Me	2006	2005
Yhden vuoden kuluessa	41,4	33,1
1-5 vuoden kuluessa	64,2	46,1
Yli viiden vuoden kuluttua	19,8	21,7
Yhteensä	125,4	100,9

Pääosa Citycon vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpito- vuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpito vuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 11 prosenttia (4,9 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2006	2005
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	13,2	6,1
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	21,1	7,8
Pankkitakaukset	37,1	-
Alv-palautusvastuut	9,9	4,4

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen peruseräparannusten ja uusinvestointien osalta arvonnalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonnalisäverotomaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

Omavaraisuussitoumus

Cityconin syndikoidun lainan ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuudella. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettoraahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2006 konsernin omavaraisuusaste oli 49,8 % ja korkokate oli 2,3 (vuonna 2005 omavaraisuusaste oli 40,8 % ja korkokate 2,3).

24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

LÄHIPIIRI

Cityconissa lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2006 oli 38,8 %. Yhteisyritykset ovat alle 100-prosenttisesti omistettuja suomalaisia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. 100-prosenttisesti omistetut suomalaiset keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja yli 50-prosenttisesti omistetut yhtiöt ulkomailla ovat tytäryhtiöitä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Emoyhtiö Citycon Oyj

Tytär-yhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus 100 %)	Kotimaa
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi
BHM Centrumfastigheter AB	Ruotsi
Citycon AB	Ruotsi
Citycon Centrum Sverige AB	Ruotsi
Citycon Estonia OU	Viro
Citycon Göteborg AB	Ruotsi
Citycon Sverige AB	Ruotsi
Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB	Ruotsi
Jakobsbergs Centrum Galleria AB	Ruotsi
Jakobsbergs 565 Fastighets AB	Ruotsi
Jyväskylän Forum Koy	Suomi
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi
Järfälla 7055 Fastighets AB	Ruotsi
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi
Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi
Kauppakeskus Columbus Oy	Suomi
Kauppakeskus Columbus Tontti Oy	Suomi
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Suomi
Kauppakeskus Tampereen Hermannin Koy	Suomi
Keijutie 15 Koy	Suomi
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi
Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi
Liljeholmsplan Fastighets AB	Ruotsi
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi
Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB	Ruotsi
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB	Ruotsi
Lintulankulma Koy	Suomi
Lippulaiva Koy	Suomi
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi
Minkkikuja 4 Koy	Suomi

Montalbas B.V.	Alankomaat
Myrmanin Koy	Suomi
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Suomi
Oulun Galleria Koy	Suomi
Porin Asema-aukio Koy	Suomi
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro
Runeberginkatu 33 Koy	Suomi
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi
Sverige 7059 Fastighets AB	Ruotsi
Säkylän Liiketalo Koy	Suomi
Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi
Tampereen Hatanpää Koy	Suomi
Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi
UAB Citycon	Liettua
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua
Ulapatori Koy	Suomi
Ultima Oy	Suomi
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi
Vantaan Laajavuorenkujat 2 Koy	Suomi
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi
Wavulinintie 1 Koy	Suomi
Veniamo-Invest Oy	Suomi
Vuosaari Investor Ab	Suomi

Tytär-yhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus alle 100 %)

	Kotimaa
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi

LÄHIPIIRIN KANSSA TOTEUTUNEET LIIKETAPAHTUMAT:

Yhteisyritykset:

Emoyhtiö on maksanut yhteisyrityksille hoitovastikkeita, jotka yhteisyritykset esittävät tuottoina tuloslaskelmissaan. Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu.

Muut lähipiiritapahtumat:

Yhtiön on hallituksen jäsenen Thomas W. Werninkin määräysvalta-yhteisön, Wernink Consultancy & Investments B.V.:n kanssa tehdyn sopimuksen perusteella maksanut kyseiselle yhtiölle 23 800 euroa vuonna 2006. Sopimus päättyi 14.3.2006.

Johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2006	2005
Palkat	0,7	0,6
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,1	0,1
Sosiaalikulut	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,7

Palkat ja palkkiot, euroa	2006	2005
Toimitusjohtaja	269 207	205 220
Hallituksen jäsenet		
Bergström Stig-Erik, hallituksen aiempi jäsen	4 500	60 020
Bolotowsky Gideon	34 000	-
Gal Amir	35 000	30 800
Kankuri Timo, hallituksen aiempi jäsen	-	2 800
Korpinen Raimo	35 400	31 890
Lähdesmäki Tuomo	74 200	30 400
Nordman Carl G.	35 000	28 450
Ottosson Claes	31 800	27 700
Segal Dor J.	34 200	31 800
Wernink Thomas W.	165 500	42 500
Yhteensä	449 600	286 360

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimisopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

Toimisopimukseen perustuen toimitusjohtajalle on vuonna 2002 luovutettu 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia, vuonna 2004 150 000 kpl 2004A- optio-oikeuksia, vuonna 2005 140 000 kpl 2004B-optio-oikeuksia ja vuonna 2006 140 000 kpl 2004C-optio-oikeuksia liittyen vuoden 2004 optio-ohjelmaan.

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. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön optio-ohjelmissa.

25. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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).

Kehityshankkeet

Citycon ilmoitti helmikuun alussa, että se aloittaa alun perin kesällä 2005 ostetun kauppakeskus Rocca al Maren laajennuksen. Hanke käsittää kauppakeskuksen laajennuksen sekä 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.

Helmikuun alussa Citycon ilmoitti myös, että se rakentaa kauppakeskuksen Tukholman Liljeholmeniin. Hankkeen arvo on noin 110 miljoonaa euroa kiinteistöstä maksetun 60,6 miljoonan euron lisäksi ja se on tällä hetkellä Cityconin 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.

Osakepääoman korotus optio-oikeuksien perusteella

Cityconin optio-ohjelmiin 1999 ja 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 91 272 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 123 217,20 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 9.2.2007. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006.

Ylimääräinen yhtiökokous ja suunnattu osakeanti

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.1.2007 Helsingissä. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 25 miljoonan uuden osakkeen liikkeeseen laskemisesta suunnatulla osakeannilla.

Tähän valtuutukseen perustuen Citycon Oyj:n hallitus päätti 13.2.2007 laskea liikkeeseen 25 000 000 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakkeiden merkintähinnaksi päätettiin 5,35 euroa osakkeelta. Osakeanti toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Suunnatussa osakeannissa merkittyjä 25 000 000 osaketta vastaava osakepääoman korotus 33 750 000,00 euroa merkittiin kaupparekisteriin 15.2.2007. Uudet osakkeet eivät oikeuta osinkoon tilikaudelta 2006. Yhtiön rekisteröity ja täysin maksettu osakepääoma on korotuksen jälkeen 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 192 274 452.

Yhtiön hallituksella ei suunnatun annin toteuttamisen jälkeen ole voimassa olevia valtuutuksia laskea liikkeeseen uusia osakkeita. Yhtiön hallitus on kuitenkin esittänyt 13.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että se valtuutettaisiin laskemaan liikkeeseen enintään 100 miljoonaa uutta osaketta. Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa viisi vuotta.

Konsernin kolmen vuoden tunnusluvut, IFRS

TUNNUSLUVUT					
Me	laskentakaava	viite	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto			119,4	92,2	84,7
Muut tuotot			0,6	0,5	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot			0,2	0,2	0,3
Liikevoitto			196,5	105,2	51,8
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja			165,6	74,2	25,7
Tulos ennen veroja			165,6	74,2	25,7
Tilikauden tulos			126,4	59,8	19,9
Tasetiedot					
Pysyvät vastaavat			1 453,3	957,6	745,6
Vaihtuvat vastaavat			33,1	25,5	12,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			565,3	356,6	237,7
Vähemmistöosuus			15,0	3,6	0,0
Vieras pääoma			906,1	622,9	520,0
Taseen loppusumma			1 486,4	983,1	757,7
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1		25,8	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		16,8	13,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	3		39,1	36,7	31,4
Omavaraisuusaste pankille, %			49,8	40,8	41,2
Quick ratio	4		0,2	0,3	0,5
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		136,6	156,8	201,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me			436,4	178,5	18,8
%-osuus liikevaihdosta			365,5	193,6	22,2
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake, euroa	6	1)	0,78	0,47	0,18
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1)	0,74	0,46	0,18
Oma pääoma/osake, euroa	8	1)	3,38	2,45	2,00
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	9		6	7	14
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,14	0,14	0,14
Osinko tuloksesta, %	10	2)	17,9	28,3	73,8
Efektiivinen osinkotuotto, %	11	2)	2,8	4,5	5,7

1) Tunnusluvun laskennassa käytetty osakeantioikaistua osakkeiden lukumäärää
2) Hallituksen esitys
Laskentakaavat sivulla 53.

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	LIITE	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Bruttovuokratuotto		89,5	84,2
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,1	1,6
Liikevaihto	1	91,6	85,8
Hoitokulut		31,4	31,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,6	0,5
Nettovuokratuotto		59,5	54,0
Hallinnon kulut	4, 5	11,7	9,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2	8,7	0,8
Liikevoitto		56,6	45,4
Rahoitustuotot		25,9	5,0
Rahoituskulut		-49,0	-36,6
Rahoituskulut (netto)	6	-23,1	-31,5
Voitto ennen veroja		33,5	13,8
Tuloverot	7	6,6	3,1
Tilikauden voitto		26,9	10,7

Emoyhtiön tase, FAS

Me	LIITE	31.12.2006	31.12.2005
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	2,3	3,2
Aineelliset hyödykkeet	9	30,4	30,5
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10,13	672,6	595,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	11,14	34,2	53,0
Muut sijoitukset	12	468,1	204,8
Sijoitukset yhteensä		1 174,9	853,5
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 207,5	887,2
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	15	13,9	8,3
Rahat ja pankkisaamiset		2,5	8,9
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		16,5	17,2
Vastaavaa yhteensä		1 224,0	904,5
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		225,7	184,1
Osakeanti		0,1	1,1
Ylikurssirahasto		133,0	79,7
Muut rahastot		0,0	6,6
Edellisten tilikausien voitto/tappio		0,6	2,5
Tilikauden voitto/tappio		26,9	10,7
Oma pääoma yhteensä		386,4	284,7
Vieras pääoma	17		
Pääomalaina		70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina		92,9	-
Pitkäaikainen vieras pääoma		559,8	477,4
Lyhytaikainen vieras pääoma		114,9	72,4
Vieras pääoma yhteensä		837,6	619,8
Vastattavaa yhteensä		1 224,0	904,5

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Me	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	33,5	13,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,5	1,2
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-0,1	-0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	23,1	28,0
Muut oikaisut	-2,0	-0,8
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	56,0	41,9
Käyttö pääoman muutos	2,5	21,5
Liiketoiminnan rahavirta	58,5	63,4
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-36,0	-34,7
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	1,5	0,7
Maksetut välittömät verot	-4,9	-5,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	19,0	24,3
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,5	-1,7
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,6	-0,2
Luovutustuotot tytäryhtiöosakkeista muista sijoituksista	6,9	3,7
Myönnettyt lainat	-298,9	-103,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	28,5	1,5
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-98,7	-60,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	56,1	0,0
Saadut korot investoinneista	-	0,0
Saadut osingot investoinneista	-	0,1
Investointien nettorahavirta	-311,2	-159,8
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	77,4	73,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	406,2	111,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-392,2	-85,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	675,3	199,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-461,8	-142,7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-19,2	-15,7
Rahoituksen nettorahavirta	285,8	140,1
Rahavarojen muutos	-6,4	4,7
Rahavarat tilikauden alussa	8,9	4,3
Rahavarat tilikauden lopussa	2,5	8,9

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lainsäädännön mukaan. Tilinpäätöksen tuloslaskelmamuoto on muutettu kulula-jikohtaisesta tuloslaskelmamuodosta toimintokohtaiseksi. Täten tuloslaskelmassa esitetään myös brutto- ja nettovuokratuotot.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyy myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 % menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksilla.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu käypään arvoon. Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän termiinihintoihin.

Pääomalaina

Pääomalaina on esitetty omana eräänä vieraassa pääomassa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty miljooniksi tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO		
Me	2006	2005
Toimialoitteinen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	23,7	22,4
Muu Suomi	33,0	27,7
Muut kauppapaikat	34,9	35,7
Yhteensä	91,6	85,8

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konsernilta veloitetuista isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja 0,9 milj. euroa vuonna 2006 ja vuonna 2005 0,7 milj. euroa.

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT		
Me	2006	2005
Tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitot		
	8,5	0,8
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot	0,2	0,0
Yhteensä	8,7	0,8

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT		
Me	2006	2005
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot		
	0,4	0,5
Luottotappiot		
	0,2	0,0
Yhteensä	0,6	0,5

4. HENKILÖSTÖKULUT		
Me	2006	2005
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana		
	54	40
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	4,2	2,7
Eläkekulut	0,7	0,4
Muut henkilöstökulut	0,4	0,4
Henkilöstökulut yhteensä	5,3	3,5
Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia palkkoja ja palkkioita:		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,3	0,2
Hallituksen palkat ja palkkiot	0,5	0,3
Yhteensä	0,8	0,5

5. POISTOT

Me	2006	2005
Hallinnon kuluihin sisältyy seuraavat suunnitelman mukaiset poistot:		
Aineettomista hyödykkeistä	0,7	0,7
Rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Koneista ja kalustosta	0,3	0,1
Yhteensä	1,5	1,2

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Me	2006	2005
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	2,5	0,1
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	2,5	0,1
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	13,4	4,2
Muilta	0,0	-
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	13,4	4,2
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Valuuttakurssivoitot	9,3	0,5
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,7	0,3
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	10,0	0,8
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä		
	25,9	5,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	4,3	0,8
Valuuttakurssitappiot	9,2	0,1
Muut korko- ja rahoituskulut, muille	35,5	35,6
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	49,0	36,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-23,1	-31,5

7. VÄLITTÖMÄT VEROT

Me	2006	2005
Tilikauden verot	-6,6	-3,1

Käyttöomaisuus on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

8. PYSYVÄT VASTAAVAT

Me	2006	2005
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	0,4	0,4
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31.12.	0,6	0,4
Kertyneet poistot		
Kertyneet poistot 1.1.	0,3	0,2
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,2
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,1
Lisäykset, fuusio	-	0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	5,9	5,4
Lisäykset	0,3	0,5
Vähennykset	0,9	0,0
Hankintameno 31.12.	5,3	5,9
Kertyneet poistot		
Kertyneet poistot 1.1.	3,1	2,6
Tilikauden poisto	0,3	0,6
Kertyneet poistot 31.12.	3,4	3,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,8	2,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	2,3	3,2

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2006	2005
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	1,9
Lisäykset, fuusio	-	5,1
Arvonalennus, fuusio	-	3,7
Hankintameno 31.12.	3,3	3,3
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	66,5	46,7
Lisäykset, fuusio	2,0	21,9
Vähennykset, fuusiovoitto	-	2,2
Siirto erien välillä	-2,0	0,0
Hankintameno 31.12.	66,5	66,5

Me	2006	2005
Kertyneet poistot 1.1.	42,1	24,9
Lisäysten kertyneet poistot, fuusio	-	0,4
Tilikauden poisto	0,5	0,5
Arvonalennus, fuusio	-	16,4
Kertyneet poistot 31.12.	42,6	42,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,9	24,3
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4,0	2,8
Lisäykset, fuusio	0,0	1,3
Vähennykset	-	0,0
Hankintameno 31.12.	4,0	4,0
Kertyneet poistot 1.1.	2,8	2,4
Lisäysten kertyneet poistot, fuusio	-	0,3
Tilikauden poisto	0,2	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	3,0	2,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,3
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 1.1.	0,2	0,0
Tilikauden poisto	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	1,6	0,8
Lisäykset	4,0	1,3
Vähennykset	3,4	0,1
Siirto erien välillä	-	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,2	1,6
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	30,4	30,5

10. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2006	2005
Hankintameno 1.1.	596,2	541,0
Lisäykset	134,5	71,2
Vähennykset	61,5	19,3
Siirto erien välillä	3,9	
Hankintameno 31.12.	673,1	596,2
Kertyneet poistot 1.1. ja 31.12.	0,5	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	672,6	595,7

11. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2006	200
Hankintameno 1.1.	53,0	58,0
Lisäykset	0,6	0,5
Vähennykset	15,8	2,0
Siirto erien välillä	3,6	3,6
Hankintameno 31.12.	34,2	53,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	34,2	53,0

12. MUUT SIJOITUKSET

Me	2006	200
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	17,9	18,8
Lisäykset	0,1	0,1
Vähennykset	13,1	1,0
Hankintameno 31.12.	4,9	17,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,9	17,9
Lainasaamiset		
Tytäryhtiöiltä	463,2	186,9
Osakkuusyhtiöiltä	-	0,0
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	468,1	204,8
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1174,9	853,5

13. TYTÄRYHTIÖT

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Vantaa	100,0%
Citycon AB	Tukholma	100,0%
Forssan Hämeentie 3 Koy	Forssa	100,0%
Jyväskylän Forum Koy	Jyväskylä	100,0%
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Jyväskylä	100,0%
Kaarinan Liiketalo Koy	Kaarina	100,0%
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Karjaa	100,0%
Karjalan Kauppakeskus Koy	Lappeenranta	100,0%
Kauppakeskus Columbus Oy	Helsinki	100,0%
Kauppakeskus Columbus Tontti Oy	Helsinki	100,0%
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Pori	100,0%
Kauppakeskus Tampereen Hermanni Koy	Tampere	100,0%
Keijutie 15 Koy	Lahti	100,0%
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Kotka	100,0%
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Kouvola	100,0%
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kuopio	100,0%
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kuusankoski	100,0%
Kuvernöörintie 8 Koy	Helsinki	100,0%
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Lahti	100,0%
Lintulankulma Koy	Rovaniemi	100,0%
Lippulaiva Koy	Espoo	100,0%
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Vantaa	100,0%
Minkkikuja 4 Koy	Vantaa	100,0%
Montalbas B.V.	Amsterdam	100,0%
Myymanni Koy	Vantaa	100,0%
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Naantali	100,0%
Oulun Galleria Koy	Oulu	100,0%
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	100,0%
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Pori	100,0%
Runeberginkatu 33 Koy	Porvoo	100,0%
Sinikalliontie 1 Koy	Espoo	100,0%
Säkylän Liiketalo Koy	Säkyä	100,0%
Talvikkitie 7-9 Koy	Vantaa	100,0%
Tampereen Hatanpää Koy	Tampere	100,0%
Tampereen Suvantokatu Koy	Tampere	100,0%
Ulappatori Koy	Espoo	100,0%
Ultima Oy	Vantaa	100,0%
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valkeakoski	100,0%
Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Vantaa	100,0%
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Varkaus	100,0%
Wavulinintie 1 Koy	Helsinki	100,0%
Vuosaari Investor Ab	Helsinki	100,0%
Veniamo-Invest Oy	Helsinki	100,0%
Vaakalintu Koy	Riihimäki	95,8%
Lahden Trio Koy	Lahti	93,8%
Linjurin Kauppakeskus Koy	Salo	88,5%
Mäntyyvuoksi Koy	Imatra	86,8%
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Lappeenranta	84,5%
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Vantaa	83,8%

Koskikeskuksen Huolto Koy	Tampere	81,7%
Orimattilan Markkinatalo Oy	Orimattila	77,3%
Lappeen Liikekeskus Koy	Lappeenranta	75,3%
Hervannan Liikekeskus Oy	Tampere	74,6%
Myymäen Kauppakeskus Koy	Vantaa	68,1%
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Kirkkonummi	66,7%
Espoonatori Koy	Espoo	66,6%
Tampereen Koskenranta Koy	Tampere	63,7%
Heikintori Oy	Espoo	61,5%
Vantaan Säästötalo Koy	Vantaa	61,2%
Kivensilmänkuja 1 Koy	Helsinki	60,0%
Ulappapaikointus Oy	Espoo	60,0%
Tullintori Koy	Tampere	57,4%
Laajasalon Liikekeskus Oy	Helsinki	50,4%

Tytäryhtiöitä yhteensä 63 kpl

14. OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Espoon Louhenkulma Koy	Espoo	48,9%
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Helsinki	43,9%
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Helsinki	42,7%
Länsi-Keskus Koy	Espoo	41,4%
Otaniemen Liikekeskus Oy	Espoo	39,2%
Kontulan Asemakeskus Koy	Helsinki	34,0%
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Kuopio	31,3%
Salpausseläntie 11 Koy	Helsinki	31,3%
Valtakatu 5-7 Koy	Valkeakoski	31,3%
Hakunilan Keskus Oy	Vantaa	29,5%
Soukan Itäinentorni As Oy	Espoo	27,3%
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valkeakoski	25,4%
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Helsinki	23,7%

Omistusyhteisyrityksiä yhteensä 13 kpl

15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2006	2005
Myyntisaamiset	0,4	0,8
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	12,2	4,0
Siirtosaamiset	0,0	0,1
Yhteensä	12,2	4,1
Muut saamiset	1,1	2,1
Siirtosaamiset	0,3	1,3
Lyhytaikaiset saamiset	13,9	8,3

16. OMA PÄÄOMA			
Me		2006	2005
Osakepääoma	1.1.	184,1	156,8
Suunnattu osakeanti			
	2.8.2005		16,2
	26.10.2005		15,1
	28.4.2006	36,8	
Optio-oikeuksien perusteella			
	29.4.2005		0,1
	21.7.2005		0,6
	20.9.2005		0,1
	19.10.2005		0,3
	20.12.2005		0,3
	16.2.2006	1,0	
	28.3.2006	0,0	
	18.4.2006	0,7	
	4.5.2006	0,1	
	20.6.2006	0,0	
	27.7.2006	0,4	
	21.9.2006	1,6	
	25.10.2006	0,1	
	14.12.2006	0,8	
	14.12.2006	0,1	
Omien osakkeiden mitätöinti			
	6.4.2005	-	-5,2
Osakepääoma	31.12.	225,7	184,1
Osakeanti	1.1.	1,1	1,1
Osakkeet merkitty kaupparekisteriin			
ja osakepääomaan		-1,1	-
Optio-oikeuksien perusteella		0,1	-
Osakeanti	31.12.	0,1	1,1
Ylikurssirahasto	1.1.	79,7	35,1
Omien osakkeiden mitätöinti		-	5,2
Lisäys		53,4	39,3
Ylikurssirahasto	31.12.	133,0	79,7
Omien osakkeiden rahasto	1.1.	-	4,7
Vähennys		-	-4,7
Omien osakkeiden rahasto	31.12.	-	0,0
Muut rahastot	1.1.	6,6	6,6
Siirto ed. tilikausien voittoon		-6,6	-
Muut rahastot	31.12.	0,0	6,6
Voitto edellisiltä tilikausilta	1.1.	13,3	18,2
Siirto muut rahastosta		6,6	
Osingonjako		-19,2	-15,7
Voitto edellisiltä tilikausilta	31.12.	0,6	2,5
Tilikauden voitto	31.12.	26,9	10,7
Oma pääoma yhteensä	31.12.	386,4	284,7

17. VIERAS PÄÄOMA			
Me		2006	2005
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pääomalaina 1)		70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1)		92,9	-
Kiinteäkorkoiset lainat		1,8	-
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista			
sovittu kiinteäkorkoisiksi			
koronvaihtosopimuksilla		491,6	336,5
markkinaehtosiin korkoihin			
sidottuja lainoja		91,0	140,1
Yhteensä		584,4	476,6
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet		-48,0	-24,8
Yhteensä		536,4	451,8
Pitkäaikaiset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta		536,4	451,8
Lainat saman konsernin yrityksiltä		23,4	25,6
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		559,8	477,4
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin			
kuin viiden vuoden kuluttua		254,6	0,0
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		87,4	50,7
Saadut ennakot		0,3	0,5
Ostovelat		1,1	0,2
Yhteensä		88,8	51,4
Velat saman konsernin yrityksille			
Muut velat		8,1	4,6
Siirtovelat		1,0	0,8
Yhteensä		9,1	5,4
Muut velat		13,6	10,0
Siirtovelat		3,4	5,5
Yhteensä		17,0	15,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		114,9	72,4
Vieras pääoma yhteensä		837,6	619,8
Merkittävät muut velat			
Korkovelka		6,6	3,9
Verovelka		1,1	0,3
Alv-velka		2,4	2,2
Muut		3,5	3,6
Yhteensä		13,6	10,0

1) Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 18. Korolliset velat.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia. Annettuja pankkitakauksia oli 37,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2005).

Leasingvastuut Me	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,7	0,4	0,6	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,7	0,3	0,7	0,2
Yhteensä	1,4	0,7	1,3	0,6
Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja .				
Alv-palautusvastuut	9,9	4,4	0,0	0,3

Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS ja FAS

TUNNUSLUVUT							
			IFRS	IFRS	IFRS	FAS	FAS
Me	laskentakaava	viite	2006	2005	2004	2003	2002
Tuloslaskelmatiedot							
Liikevaihto			119,4	92,2	84,7	78,1	79,0
Muut tuotot			0,6	0,6	0,7	-0,5	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot			0,2	0,2	0,3	6,5	6,8
Arvonalennuspoistot			-	-	-	0,0	0,8
Liikevoitto			196,5	105,2	51,8	43,3	43,9
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja			165,6	74,2	25,7	19,1	19,2
Tulos ennen veroja			165,6	74,2	25,7	19,1	19,2
Tilikauden tulos			126,4	59,8	19,9	14,3	13,8
Tasetiedot							
Pysyvät vastaavat			1 453,3	957,6	745,6	816,9	731,5
josta omat osakkeet			-	-	-	4,7	4,3
Vaihtuvat vastaavat			33,1	25,5	12,2	18,5	14,8
Oma pääoma ja omat osakkeet			565,3	356,6	237,7	209,6	204,0
Pääomalaina		3)	-	-	-	68,5	68,5
Vähemmistöosuus			15,0	3,6	0,0	99,8	90,5
Vieras pääoma			906,1	622,9	520,0	457,5	383,3
Taseen loppusumma			1 486,4	983,1	757,7	835,3	746,3
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1	1)	25,8	22,5	9,5	7,1	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		16,8	13,5	7,2	5,8	6,0
Omavaraisuusaste, %	3		39,1	36,7	31,4	36,7	39,1
Omavaraisuusaste pankille, %			49,8	40,8	41,2	40,4	44,2
Quick ratio	4		0,2	0,3	0,5	0,6	1,3
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		136,6	156,8	201,3	163,2	147,7
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me			436,4	178,5	18,8	84,2	5,9
%-osuus liikevaihdosta			365,5	193,6	22,2	107,9	7,4
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, euroa	6	1),4)	0,78	0,47	0,18	0,13	0,13
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1),4)	0,74	0,46	0,18	0,13	0,13
Oma pääoma/osake, euroa	8	1),4)	3,38	2,45	2,00	1,89	1,85
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	9	1)	6	7	14	12	9
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,14	0,14	0,14	0,14	0,09
Osinko tuloksesta, %	10	2)	17,9	28,3	73,8	100,0	66,5
Efektiivinen osinkotuotto, %	11	2)	2,8	4,5	5,7	9,2	8,2

1)Tunnusluvun laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

2) Hallituksen esitys

3) IFRS-luvuissa pääomalaina on esitetty osana vierasta pääomaa.

4) Tunnusluvun laskennassa käytetty osakeantioikaistua osakemäärää

Laskentakaavat sivulla 53.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2006

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Odin Forvaltnings AS	1 441 200	0,86
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 372 800	0,82
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	600 000	0,36
Fieandt von Johan	420 000	0,25
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	413 200	0,25
Tudeer Lauri	350 000	0,21
Odin Eiendom	254 000	0,15
Sijoitusrahasto Celeres Reit Kiinteistö	220 426	0,13
Tallberg Carl	180 000	0,11
BNP Arbitrage	164 097	0,10
10 suurinta yhteensä	5 415 723	3,24
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Nordea Pankki Suomi Oyj	110 509 461	66,10
Skandinaviska Enskilda Banken AB	37 742 800	22,58
Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland	6 985 189	4,18
Muut hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	2 057 897	1,23
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat yhteensä	157 295 347	94,09
Muut	4 472 110	2,67
Osakkeita yhteensä	167 183 180	100,00

Yhtiölle ei vuoden 2006 aikana ole tehty omistumuutoksia koskevia liputusilmoituksia.
 Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2006 yhteensä 64 860 920 osaketta, mikä vastasi 38,79 % yhtiön osake- ja äänimäärästä 31.12.2006.
 Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2006			
	Omistajien lukumäärä	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
1. Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	11	940 481	0,56
2. Yritykset	102	1 312 507	0,79
3. Kotitaloudet	1 563	5 274 744	3,15
4. Julkisyhteisöt	2	1 972 800	1,18
5. Ulkomaat	17	1 685 320	1,01
6. Voittoja tavoittelemattomat yhteisöt	26	387 301	0,23
Kaikki yhteensä	1 721	11 573 153	6,92
- joista hallintarekisteröityjä	9	155 610 027	93,08
Liikkeeseenlaskettu määrä		167 183 180	100,00

Osakeomistuksen jakauma 31.12.2006 osakkeiden määrän mukaan

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	814	47,30	334 570	0,20
1 001 - 5 000	664	38,58	1 495 272	0,89
5 001 - 10 000	106	6,16	776 962	0,47
10 001 - 50 000	109	6,33	2 188 263	1,31
50 001 - 100 000	6	0,35	392 000	0,23
100 001 -	22	1,28	161 996 113	96,90
Kaikki yhteensä	1 721	100,00	167 183 180	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	9		155 610 027	93,08
Liikkeeseenlaskettu määrä			167 183 180	

Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto

		IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	FAS 2003	FAS 2002
laskentakaava	viite					
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		3,02	2,36	1,52	1,00	0,98
Ylin kurssi		5,09	3,50	2,65	1,59	1,12
Keskikurssi	12	3,86	2,95	1,94	1,47	1,06
Osakekannan markkina-arvo, Me	13	844,3	424,1	273,9	154,9	112,1
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		51 193	40 695	115 056	104 487	8 581
Osuus, % osakkeista		30,6	29,8	102,5	102,5	8,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen						
osakemäärä, 1 000 kpl	1)	159 477	126 831	111 077	108 125	108 125
Osakeantioikaistu keskimääräinen						
osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl	1)	171 198	129 296	112 164	108 125	108 125
Osakkeiden osakeantioikaistu						
lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	1)	167 183	145 505	119 113	108 125	108 125
Omien osakkeiden rahasto, Me						
		0,0	0,0	4,7	4,7	4,3
Omia osakkeita, 1 000 kpl						
		0	0	3 874	3 874	3 874

1) Tunnuslukujen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

Laskentakaavat sivulla 53.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

1) Oman pääoman tuotto-% (ROE)	Tilikauden voitto- tai tappio Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + vähemmistöosuus	X 100
2) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	Voitto tai tappio ennen veroja Taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)	X 100
3) Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma + vähemm.osuus - omat osakkeet Taseen loppusumma - saadut ennakot - omat osakkeet	X 100
4) Quick ratio	Rahoitusomaisuus Lyhytaikainen vieras pääoma	
5) Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset Oma pääoma + vähemmistöosuus	X 100
6) Tulos/osake, euroa	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä	
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä	
8) Oma pääoma/osake, euroa	Oma pääoma - omat osakkeet Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
9) P/E luku (hinta/voitto -suhde)	Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi Tulos/osake	
10) Osinko tuloksesta, %	Osakekohtainen osinko Tulos/osake	X 100
11) Efektiivinen osinkotuotto, %	Osakekohtainen osinko Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	X 100
12) Keskikurssi	Euromääräinen osakevaihto Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
13) Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
14) Vuokrausaste, %	Vuokrattu pinta-ala Vuokrattava pinta-ala	X 100
15) Taloudellinen vuokrausaste, %	Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto	X 100
16) Nettotuotto,%	Nettovuokratuotot Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	X 100

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 31.12.2006 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 22. päivänä 2007

Thomas W. Wernink
Gideon Bolotowsky
Raimo Korpinen
Claes Ottosson

Tuomo Lähdesmäki
Amir Gal
Carl G. Nordman
Dor J. Segal

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 22. päivänä 2007

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö
Tuija Korpelainen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja

riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 22. päivänä helmikuuta 2007

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

Kiinteistöluettelo

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumis- vuosi/perus- korjaus vuosi	Omistus- osuus osakkeista	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m2	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen- vuokraus aste, % ¹⁾
SUOMI							
PÄÄKAUPUNKISEUTU							
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360 Vantaa	1986	100	1 900	100,0	100,0
Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130 Espoo	1963	49	880	100,0	100,0
Espoontori					9 000	94,5	97,0
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770 Espoo	1988	67			
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120 Espoo	1985	56	380	100,0	100,0
Hakunilan Keskus					2 980	100,0	100,0
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200 Vantaa	1982	30	2 200		
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200 Vantaa	1986	19	780		
Heikintori					5 500	90,1	93,4
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100 Espoo	1968	62			
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100 Helsinki	1958	9	1 300	100,0	100,0
Isomyyri					9 900	91,1	96,3
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600 Vantaa	1987	68			
Columbus					20 400	99,6	99,8
Kauppakeskus Columbus	Vuotie 45	00980 Helsinki	97 / 2007	100			
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 30	2400 Kirkkonummi	1991	67	5 000	100,0	100,0
Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390 Helsinki	1984	20	250	100,0	100,0
Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940 Helsinki	1988	34	4 400	100,0	100,0
Laajasalon Liikekeskus					3 760	100,0	100,0
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840 Helsinki	72 / 1995	50	3 400		
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840 Helsinki	1982	100	360		
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200 Helsinki	70 / 1995	24	1 500	100	100,0
Lippulaiva					23 000	99,7	99,9
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320 Espoo	1993	100	18 200		
Ulappatori Koy	Ulappakatu 1	02320 Espoo	1991	100	4 800		
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210 Espoo	1989	41	8 600	100,0	100,0
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620 Vantaa	1976	100	3 800	67,0	73,3
Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450 Vantaa	1989	100	2 300	100,0	100,0
Myllypuron Ostoskeskus					1 790	100,0	100,0
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920 Helsinki	1966	20	1 200		
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920 Helsinki	1988	60	590		
Myyrmani					40 200	99,2	99,5
Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600 Vantaa	1994	100			
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150 Espoo	1969	39	340	100,0	100,0
Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710 Helsinki	1970	43	1 200	100,0	100,0
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720 Helsinki	1968	44	630	100,0	100,0
Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 Helsinki	1973	31	600	100,0	100,0
Sampotori	Kauppamiehentie 1	02100 Espoo	1985	tontti	50	100,0	100,0
Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 Espoo	64 / 1992	100	15 700	95,4	97,4
Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 Espoo	1972	27	1 600	100,0	100,0
Talvikkitie 7-9 Koy / Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300 Vantaa	1989	100	9 800	100,0	100,0
Tikkuri					10 700	90,4	90,6
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 Vantaa	84 / 1991	84			

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumis- vuosi/perus korjaus vuosi	Omistus- osuus osakkeista	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m ²	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen- vuokraus aste, % ¹⁾
Ultima Oy	Äyritie 1	01510 Vantaa	tontti	100			
Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620 Vantaa	1976	100	2 000	100,0	100,0
Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300 Vantaa	1983	61	3 800	94,1	94,7
Wavulinintie 1 Kiint Oy	Wavulinintie 1	00210 Helsinki	50 / 1992	100	1 700	35,6	36,9
MUU SUOMI							
Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 Forssa	1978	100	4 500	0,0	0,0
Forum					17 300	96,9	97,6
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100 Jyväskylä	53/72/80/1991	100			
Galleria					3 500	97,3	98,7
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 Oulu	1987	100			
IsoKarhu					14 900	97,3	98,7
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Yrjönkatu 16	28100 Pori	72/01/2004	100			
IsoKristiina					18 200	93,0	99,2
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 Lappeenranta	1987	75	6 100		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 Lappeenranta	1993	84	3 700		
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 Lappeenranta	1987	100	8 400		
Isolinnankatu 18 Koy /							
Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100 Pori	1986	100	5 400	100,0	100,0
Jyväskeskus					5 800	98,6	99,8
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100 Jyväskylä	55 / 1993	100			
Kaarinan Liiketalo	Oskarinaukio 5	20780 Kaarina	79 / 1982	100	9 400	96,1	97,1
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 Karjaa	1993	100	3 100	100,0	100,0
*Duo					15 500	61,9	79,0
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720 Tampere	1979	75	5 200	61,9	79,0
Kauppakeskus Tampereen							
Hermannin Koy	Peitilänkatu 2	33720 Tampere	Huhtikuu/2007	100	10 300	0,0	0,0
Keijutie 15 KOy	Keijutie 15	15700 Lahti	1975	100	7 200	100,0	100,0
Koskikara					5 800	100,0	100,0
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600 Valkeakoski	1993	25	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600 Valkeakoski	1993	100	4 300		
Koskikeskus					25 800	99,3	99,8
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	6 950		
Otavalan tunneli	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	800		
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	88 / 1995	64	9 700		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	8 350		
Kotkan Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100 Kotka	1976	100	4 300	100,0	100,0
Kuopion Kauppakatu 41 Koy /							
Kuopion Anttila	Kauppakatu 41	70100 Kuopio	1977	100	11 200	97,5	98,9
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700 Kuusankoski	1980	100	2 100	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140 Lahti	1971	100	8 600	100,0	100,0
Linjurin Kauppakeskus Koy /							
Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100 Salo	1993	89	10 000	100,0	100,0
Mäntytuoksi Kiinteistö Oy	Vuoksenniskantie 50	55800 Imatra	1974	87	1 300	100,0	100,0
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100 Naantali	1985	100	4 400	74,6	82,9
Orimattilan Markkinatalo	Erkontie 3	16300 Orimattila	1983	77	3 500	100,0	100,0
Porin Asema-Aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130 Pori	57 / 1993	100	18 900	81,3	88,5
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200 Kuopio	1971	31	1 500	100,0	100,0
Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100 Porvoo	1988	100	6 300	100,0	100,0

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumis- vuosi/perus korjaus vuosi	Omistus- osuus osakkeista	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m2	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen- vuokraus aste, % ¹⁾
Sampokeskus					13 700	85,69	3,5
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31 A	96200 Rovaniemi	1990	100	11 700		
Lintulankulma	Maakuntakatu 29-31 A	96200 Rovaniemi	89 / 1990	100	2 000		
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800 Säkylä	69 / 1999	100	1 200	100,0	100,0
Torikeskus	Kauppatori 1	60100 Seinäjoki	1992	100	11 300	92,2	93,7
Trio					32 200	95,8	96,7
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140 Lahti	77 / 1987	94			
Tullintori					10 200	94,9	98,6
Tullintori Koy	Hammareninkatu 2	33100 Tampere	30 / 1990	57			
Vaakalintu Koy / Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100 Riihimäki	1980	96	6 700	100,0	100,0
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600 Valkeakoski	38 / 1992	31	460	100,0	100,0
Valtari					7 600	87,2	90,6
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15	45100 Kouvola	71-75 / 94-2002	100			
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200 Varkaus	1990	100	8 200	100,0	100,0
SUOMI YHTEENSÄ					484 720	94,5	97,2
RUOTSI							
TUKHOLMAN ALUE							
Åkersberga	Storängsvägen	18430 Åkersberga	85 / 95 / 1996	75	33 100	97,2	100,0
Åkermytan	Drivbänksvägen 1	16574 Hässelby	1977	100	8 400	97,5	97,7
Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677 Järfälla	1991	100	3 500	100,0	100,0
Jakobsberg	Tornérplatsen 30	17730 Järfälla	59 / 1993	100	67 000	95,5	97,8
Fruängen	Fruängsgången	12952 Hägersten	1965	100	14 600	97,8	97,7
Liljeholm	Liljeholmstorget 7	11763 Stockholm	73 / 1986	100	20 100	81,7	85,2
GÖTEBORGIN ALUE							
Stenungs Torg	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430 Stenungsund	67 / 1993	70	37 600	97,0	98,3
Backa	Backavägen 3-5	41705 Göteborg	1990	100	7 800	86,1	89,6
Floda	Rurik Holms väg	44830 Floda	60 / 1990	100	11 300	92,0	93,9
Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063 Hindås	78 / 1999	100	1 700	93,8	95,2
Landvetter	Brattåsvägen	43832 Landvetter	75 / 88 / 1999	100	4 800	96,9	97,3
Lindome	Almäsgången	43730 Lindome	1974	100	7 800	100,0	100,0
RUOTSI YHTEENSÄ					217 700	94,7	96,3
BALTIA							
VIRO							
Rocca al Mare					28 600	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse ASP	Paldiski mnt. 102	13522 Tallinna	98 / 2000	100			
LIETTUA							
Mandarinas					8 000	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324 Vilnius	2005	100			
BALTIA YHTEENSÄ					36 600	100,0	100,0
KAIKKI YHTEENSÄ					739 020	94,8	97,1

*) Kauppakeskus Duo valmistuu kokonaisuudessaan huhtikuussa 2007.

1) laskentakaavat ovat sivulla 53.

Kiinteistöjen arviolausunto

1 ARVIOINTIMENETELMÄ

Aberdeen Property Investors (API) on arvioinut Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tilanteessa 31.12.2006. Arviointi tehtiin nettotuottoon perustavana 10 vuoden kassavirta-analyysinä.

1.1 Kassavirtamenetelmä

Cityconin voimassa olevista vuokrasopimuksista on laskettu vuotuinen kassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla on käytetty API:n arvioimaa markkinavuokraa. Potentiaalisien bruttovuokratuottoon (PGI) sisältyvät vuokrattujen tilojen sopimusvuokrat sekä vapaiden tilojen markkinavuokrat. Kun tästä vähennetään sopimuksen päättymisen ja uuden sopimuksen oletetun voimaantumisen välisen ajanjakson markkinavuokra sekä oletettu yleinen vajaakäyttöaste, saadaan efektiivinen bruttovuokratuotto. Operatiivinen nettotuotto (NOI) saadaan vähentämällä efektiivisestä bruttovuokratuotosta käyttö- ja ylläpitokulut (ml. ajanmukaistamiskulut ja vuokralaismuutostyöt). Kun operatiivisesta nettotuotosta vähennetään sijoitusluonteiset ajanmukaistamiskulut (CAPEX), saadaan lopullinen kassavirta, joka on diskontattu tulovirran nykyarvon määrittelemiseksi.

Arviointijakson jäännösarvo on laskettu siten, että 11. vuoden kassavirta (perusvuosi) on pääomitettu jäännösarvon tuottovaatimuksella.

Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvoon lasketaan yhteensä diskontatut vuosituotot, diskontattu jäännösarvo laskentakauden lopusta sekä muu omaisuus kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit.

1.2 Vertailukaupat ja markkinatietoon perustuva arvio

Kaikki muuttujat on arvioitu API:n tekemän markkina-analyysin perusteella, jossa on tarkasteltu vertailukauppoja, vuokratasoa ja muita vastaavia markkinamuuttujia. Arviot tehtiin yhteistyössä Cityconin kanssa API:n käyttäessä objektiivista veto-oikeutta esitettyihin tietoihin nähden.

1.3 Tuottovaatimuksen määrittely

Viime kuukausina kiinteistömarkkinat ovat olleet erittäin vilkaat. Kilpailu tietyn tyyppisistä kohteista tietyillä alueilla on ollut erittäin voimakasta, ja tämä on lisännyt painetta tuottovaatimuksille monissa Suomen kaupungeissa. Voimakkaan ja laajalle levinneen kysynnän takia kohteiden tuottovaatimusten likviditeettiriski on alentunut ja tämä on painanut kiinteistöjen tuottovaatimuksia yhä alemmas usealla eri alueella. Likviditeettillisä on alentunut viime aikoina. Kauppojen kasvavat määrät, kiinteistörahojen alkanee poistumiset markkinoilta ja nykyisten sijoittajien portfolioiden uudelleenjärjestelyt ovat lisänneet markkinoiden likviditeettiä. Useat sijoittajat ovat valmiita laittamaan premiumin kauppahintaan, sillä he ottavat huomioon vuokratuottojen mahdollisen nousun arvioissaan. Ulkomaiset sijoittajat hankkivat yleensä suuria portfolioita, mikä työntää tuottovaatimuksia alaspäin. Korot ovat nousseet yhä

edelleen neljännellä kvartaalilla, mutta korkojen nousu ei ole vielä vaikuttanut kiinteistöjen hintoihin.

Markkinatilanteen muutoksesta johtuen API on muuttanut tuottovaatimusten markkinamuuttujia vastaamaan paremmin nykyistä markkinatilannetta. Tuottovaatimustasot kuvaavat nyt API:n mukaan normaalia, voimassa olevaa markkinatilannetta.

Määritelmä käytetylle tuottovaatimukselle: Sijoitukselta vaadittu tuotto (riskiton korko + markkinariski + kiinteistöriski). Tuottovaatimuksen kohteittain on määrittänyt Aberdeen Property Investors.

1.4 Kehityshankkeet

Muutamit kehityshankkeet on arvioitu erillistä projektimallia käyttäen. Erillistä projektimallia käytetään ainoastaan silloin kun 1) Cityconin hallitus on hyväksynyt hankkeen ja 2) kun hankkeesta on tarpeeksi luotettavaa tietoa saatavilla. Tarvittava tieto on kasassa, kun hankkeesta on valmiina kattava projektisuunnitelma, hankkeella on useita uusia vuokrasopimuksia ja tulevaisuuden investoinnit ovat selvillä. Arvioija tekee viimeisen päätöksen projektimallin käyttöajankohdasta.

Projektimalli on tavallinen 10 vuoden kassavirtamalli, joka ottaa huomioon myös kehityshankkeen tulevat investoinnit ja muuttuvat kassavirrat. Se sisältää nykyiset kassavirrat kehityshankkeen valmistumiseen asti ja tämän jälkeen se sisältää tulevat uudet kassavirrat.

Projektimallia käytettiin kahden kiinteistön arvioinnissa: Seinäjoen Torikeskuksen ja Hervannan Liikekeskuksen.

Potentiaaliset kehityshankkeet on jätetty arvion ulkopuolelle. Kaikki kiinteistöt on arvioitu tämän hetkisen tilanteen ja tämän hetkisen arvioidun vuokra-arvon perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu tämän hetkisen kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella. Käyvän arvon määrittäminen perustuu markkinahavaintoihin.

2. ARVIOINNIN TULOS

Koko kiinteistöomaisuus koostuu erityyppisistä, eriarvoisista ja erilaatuisista kohteista. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on saatu laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä lasketut arvot yhteen. Citycon on vuoden 2006 viimeisen puoliskon aikana tehnyt 4 uutta kauppakeskus hankintaa. Columbus kauppakeskus Vuosaaressa oli ainoa kotimainen hankinta. Citycon laajeni Ruotsissa ja hankki Stenungs Torg, Jakobsberg ja Liljeholm -kauppakeskukset Ruotsista. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo kasvoi huomattavasti hankintojen myötä. Neljännen kvartaalin aikana ei tehty kiinteistöjen myyntejä. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 31.12.2006 oli 1 438,5 miljoonaa euroa (sisältäen 100% Åkersberga ja Stenungs Torg -kauppakeskuksista). Markkina-arvon tarkkuustaso on +/- 10 prosenttia.



CITYCON

Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki
Puh. (09) 680 36 70, fax (09) 680 36 788
info@citycon.fi, www.citycon.fi