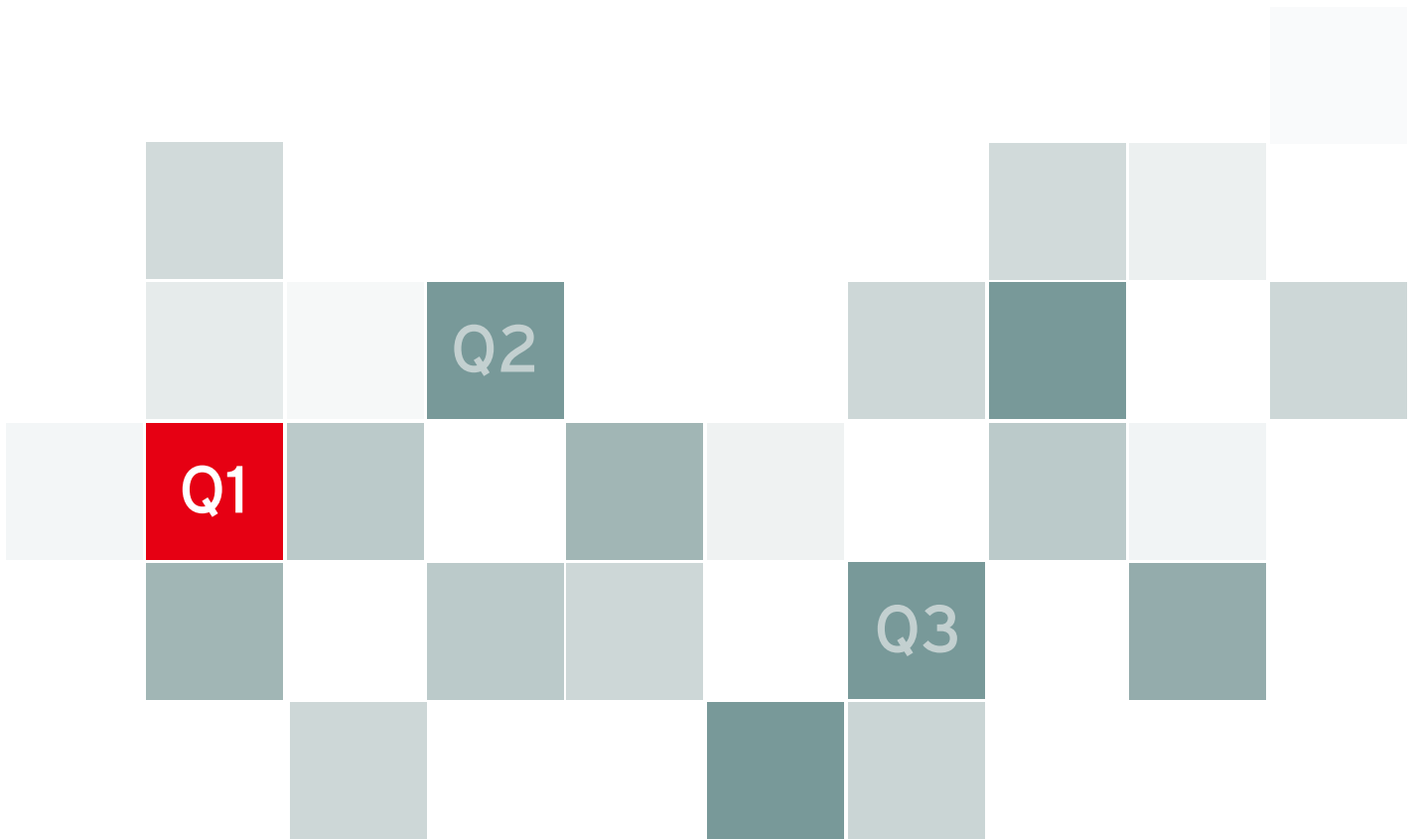


# 2006 | Osavuositarkastus 1.1.-31.3.



CITYCON

# Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2006

## Yhteenveto

- Liikevaihto kasvoi 27,3 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-31.3.2005: 21,2 milj. euroa)
- Voitto ennen veroja oli 24,9 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa), sisältäen 15,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon korotuksia
- Voitto ennen veroja ilman sijoituskiinteistöjen arvonkorotuksia kasvoi 9,4 miljoonaan euroon (7,8 milj. euroa)
- Tulos/osake oli 0,13 euroa (0,05 euroa), tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta ja siitä aiheutuvaa verovaikutusta oli 0,05 euroa (0,05 euroa)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,11 euroa (0,11 euroa)
- Kauden merkittävimmät investoinnit Suomessa kohdistuivat kauppakeskus Tullintoriin Tampereella ja Vantaan Myyrmanniin, joka siirtyi kokonaan Cityconin omistukseen
- Ruotsista hankittiin viisi liikekeskusta suur-Göteborgin alueelta
- Yhtiö päätti maaliskuussa 75 miljoonan euron suuruudesta merkintäetuoikeusannista, joka toteutettiin huhtikuussa

## Avainluvut

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	27,3	21,2	92,2
Liikevoitto, Me	31,9	14,2	105,2
% liikevaihdosta	117,0	67,2	114,1
Voitto ennen veroja, Me	24,9	7,8	74,2
Katsauskauden voitto, Me	18,9	5,9	59,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 057,6	736,4	956,6
Tulos/osake, euroa	0,13	0,05	0,49
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,13	0,05	0,49
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen vaikutusta, euroa	0,05	0,05	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,11	0,11	0,21
Oma pääoma/osake, euroa	2,63	2,17	2,60
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	8	12	6
Oman pääoman tuotto (ROE), %	20,9	9,6	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	12,4	7,6	13,5
Omavaraisuusaste, %	33,8	31,7	36,7
Nettovelkaantumisaste, %	178,9	198,8	156,8
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,2	8,7	8,4
Vuokrausaste, %	96,7	96,4	97,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa	59	45	57

## Toimintaympäristön kehitys

Kauppakeskusliiketoiminnan markkinatilanne säilyi kiristyvästä kilpailusta huolimatta katsauskaudella suotuisana ja kansainvälinen kiinnostus pohjoismaisia liiketiloja kohtaan jatkui vilkkaana. Suomessa vähittäiskaupan myynti jatkoi kasvua huolimatta kuluttajien luottamusindikaattorin heikkenemisestä maaliskuussa. Vähittäiskaupan liiketilojen kysyntä oli edelleen hyvä ja käyttöasteet säilyivät korkeina. Myönteistä kehitystä edisti alhainen inflaatio. Korkotason lievällä nousulla ei ollut merkittävää vaikutusta markkinatilanteeseen.

## Taloudellinen kehitys

Cityconin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 28,3 prosenttia 27,3 miljoonaan euroon (edellisvuoden vastaavalla jaksolla 21,2 milj. euroa). Liikevaihdon kasvu oli pääosin seurausta vuoden 2005 ja 2006 aikana toteutetuista kiinteistöhankinnoista Suomessa, Ruotsissa ja Virossa.

Voitto ennen veroja kasvoi 217,7 prosenttia ja oli 24,9 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa). Voitto ennen veroja sisältää 28,3 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua ja 12,8 miljoonaa euroa käyvän arvon laskua. Tulos/osake oli 0,13 euroa (0,05 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksesta johtuvia eriä oli 0,05 euroa (0,05 euroa).

## Kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Cityconin liiketoiminta käsittää koko liikekiinteistön omistamisen ketjun, eli kohteiden kehittämisen, omistamisen, vuokrauksen sekä kiinteistöjen johtamisen. Cityconilla on kolme liiketoimintaryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 28 (16) kauppaja- ja liikekeskusta ja 127 (128) markettia ja myymälää. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.3.2006 oli 1057,6 miljoonaa euroa, josta kauppaja- ja liikekeskusten osuus oli 69,1 prosenttia (60,8 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen osuus 30,9 prosenttia (39,2 %). Kiinteistöistä 83,8 prosenttia sijaitsee Suomessa, 10,4 prosenttia Ruotsissa ja 5,8 prosenttia Virossa. Osuudet on laskettu käyvästä arvosta.

Markkinatilanteesta ja sijoittajien kiinnostuksesta johtuen Citycon ilmoitti helmikuussa harkitsevansa noin 75:n ydinliiketoimintaansa kuulumattoman kiinteistön myymistä. Kaikki myytävät kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja niiden kokonaispinta-ala on noin 96 000 neliometriä. Kauppa on tarkoitus toteuttaa vuoden 2006 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset katsauskaudella

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan ulosvaikutteisesti. Aberdeen Property Investors Finland Oy on määritellyt Cityconin koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon katsauskauden lopussa. 18.4.2006 päivätty arviolausunto on saatavilla yhtiön kotisivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Arviointimenetelmä on kuvattu Cityconin vuoden 2005 vuosikertomuksessa sivulla 14.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 15,5 miljoonaa euroa. Katsauskaudelle kirjattiin arvonnousua yhteensä 28,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 12,8 miljoonaa euroa.

## Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 2 327 vuokrasopimusta 1 414 vuokralaisen kanssa. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,7 prosenttia (96,4 %) ja nettotuottoaste 8,2 prosenttia (8,7 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 26,5 prosenttia 19,5 miljoonaan euroon.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	122	77	298
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	39 465	19 684	51 476
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,7 %	96,4 %	97,2 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,6	3,2

## Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 42,6 prosenttia 13,1 miljoonaan euroon. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 67,4 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista.

## Kauppakeskusliiketoimintaryhmän avainluvut

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	93	56	233
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	16 293	6 051	29 160
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,3 %	97,0 %	98,0 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,4	2,7	2,6

### Taloudellinen kehitys, kauppakeskukset

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	18,4	12,7	57,4
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	10,2	-	22,1
Liikevoitto, Me	22,3	9,1	61,2
Bruttovuokratuotot, Me	18,3	12,4	56,1
Nettovuokratuotot, Me	13,1	9,2	40,6
Nettotuotto-%	8,0	8,2	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,1	8,4	8,3
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	730,4	447,4	636,7
Bruttoinvestoinnit, Me	83,8	0,8	174,9

Nettotuotto-%:n laskennassa käytetään Kiinteistöalan instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

### Investoinnit ja kehityshankkeet

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän suurimmat investoinnit katsauskaudella olivat suur-Göteborgin alueelta Ruotsista hankitut Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset. Investoinnit näihin kohteisiin olivat yhteensä 33,4 miljoonaa euroa.

Suomessa merkittävimmät investoinnit olivat Vantaan Myyrmannin kauppakeskuksen hankinta kokonaan Cityconin omistukseen, Tampereen keskustassa sijaitsevan Tullintorin kauppakeskuksen osto sekä Kouvolassa sijaitsevan kauppakeskus Valtarin osto.

### Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä on erikoistunut marketti- ja myymäläkiinteistöjen kehittämiseen, vuokraamiseen ja hallinnointiin. Cityconin market- ja myymäläkiinteistöjen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 2,7 prosenttia 6,4 miljoonaan euroon.

### Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	29	21	65
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	23 172	13 633	22 316
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,5 %	95,7 %	95,8 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,3	4,8	4,2

## Taloudellinen kehitys, marketit ja myymälät

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	8,9	8,5	34,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	5,3	-	23,8
Liikevoitto, Me	11,6	6,7	49,6
Bruttovuokratuotot, Me	8,9	8,5	34,7
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,2	25,3
Nettotuotto-%	8,7	9,6	8,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,9	9,7	9,0
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	327,2	289,0	320,0
Bruttoinvestoinnit, Me	0,7	0,3	3,6

Nettotuotto-%:n laskennassa käytetään Kiinteistöalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Citycon harkitsee noin 75:n ydinliiketoimintaansa kuulumattoman kiinteistön myymistä. Myytävät kiinteistöt kuuluvat Marketit- ja myymälät -liiketoimintaryhmään. Myytävien kiinteistöjen osuus Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän vuokrattavasta pinta-alasta on noin 35 prosenttia.

## Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä

Kiinteistökehitys-ryhmän tehtävänä on kehittää ja laajentaa Cityconin nykyisiä ja uusia kauppapaikkoja yhdessä yhtiön muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Liiketoimintaryhmä vastaa myös uusien kauppapaikkojen rakennuttamisesta. Ryhmän tunnuslukuja ei raportoida erikseen, koska sillä ei ole kiinteistökantaa eikä vuokratuottoja.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän suurimmat meneillään olevat hankkeet katsauskaudella olivat Tampereen Hervannan kauppakeskuksen ja Espoon Lippulaivan laajennus- ja uudistushankkeet.

## Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 59 (45) henkilöä, joista 52 oli Suomessa ja 7 Virossa.

## Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 27,3 miljoonaa euroa (21,2 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 99,6 prosenttia (98,6 %). Liikevoitto kasvoi 31,9 miljoonaan euroon (14,2 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 24,9 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 18,9 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa). Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten vaikutus tulokseen verovaikutuksineen oli katsauskaudella 11,0 miljoonaa euroa. Kun otetaan huomioon käyvän arvon muutokset verovaikutuksineen on katsauskauden tulos verojen jälkeen 1,3 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason.

## Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 84,5 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa). Investoinneista 79,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan ja 5,0 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa) kiinteistökehitykseen.

## Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 077,8 miljoonaa euroa (769,4 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 12,3 miljoonaa euroa (23,1 milj. euroa). Konsernin rahoitus tilanne säilyi edelleen hyvänä.

Kauden päättyessä konsernitaseen velat olivat yhteensä 713,2 miljoonaa euroa (525,6 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 134,8 miljoonaa euroa (32,4 milj. euroa).

Korolliset velat kasvoivat katsauskaudella 156,7 miljoonaa euroa ja olivat 664,6 miljoonaa euroa (507,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskimääräinen korkokanta oli 4,4 prosenttia (5,2 %). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 2,6 vuotta (3,3 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,1 vuotta (3,4 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 33,8 prosenttia (31,7 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,3. Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 178,9 prosenttia (198,8 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 89,2 prosenttia (86,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 56,7 prosenttia (80,6 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaissuojausaste oli 50,6 prosenttia. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 376,5 miljoonaa euroa (339,4 milj. euroa). Johdannaisoppimusten käypä-arvo 31.3.2006 oli -9,4 miljoonaa euroa (-19,3 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 7,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa korollisen nettovelan kasvusta.

## Yritystodistusohjelma

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

## Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 24.3.2006 75 miljoonan euron merkintäetuoikeusannista varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäväksi tarjottiin 27 429 469 uutta osaketta 2,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 3.4.2006 ja päättyi 21.4.2006. Osakkeenomistajalla oli oikeus merkitä jokaista omistamaansa viittä osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin yhteensä 27 274 949 uutta osaketta eli 99,4 prosenttia tarjotuista osakkeista. Tarjutut osakkeet vastasivat noin 20 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja merkityt osakkeet noin 16,5 prosenttia osakeannin jälkeen.

Citycon aikoo käyttää osakeannilla kerätyt nettovarot, n. 75 miljoonaa euroa, yhtiön kasvustrategian vaatiman rahoituksen turvaamiseksi ja vahvan taseen säilyttämiseksi. Kasvustrategiansa toteuttamisessa Citycon aikoo joustavasti hyödyntää sekä osakerahoitusta että muita osakeliitännäisiä rahoitusinstrumentteja optimaalisen taserakenteen varmistamiseksi ja ottaen huomioon myös suunniteltujen investointiensä etenemisen.

## Varsinaisen yhtiökokouksen 2006 päätökset

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 ja hallituksen palkkiot

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.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 150 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 25 000 euroa. Lisäksi päätettiin, että puheenjohtajalle maksetaan

600 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio. Kokouspalkkio maksetaan myös hallituksen valiokuntien kokouksista. Hallituksen suomalaiset jäsenet ovat yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti sitoutuneet hankkimaan yhtiön osakkeita vuosipalkkiosta verojen vähentämisen jälkeen saamallaan määrällä.

### Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, mukaan lukien Thomas W. Wernink, jonka yhtiön kanssa tekemä konsulttisopimus päättyi 14.3.2006. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thomas W. Wernink ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

### Hallituksen valiokunnat

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan myös hallituksen valiokuntien jäsenet. Tarkastusvaliokuntaan valittiin Raimo Korpinen (pj.), Gideon Bolotowsky ja Thomas W. Wernink, palkitsemisvaliokuntaan Tuomo Lähdesmäki (pj.), Gideon Bolotowsky ja Thomas W. Wernink, investointivaliokuntaan Thomas W. Wernink (pj.), Amir Gal, Carl G. Nordman ja Dor J. Segal sekä nimitysvaliokuntaan Tuomo Lähdesmäki (pj.), Amir Gal, Claes Ottosson ja Thomas W. Wernink.

### Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 67 500 000 eurolla antamalla yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi enintään 50 000 000 uutta nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään merkintähinnan määrittämisperusteista, merkintähinnasta sekä merkinnän muista ehdoista. Valtuutus ei oikeuta poikkeamaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 24.3.2006 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista. Osakeannin jälkeen yhtiön osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa vielä enintään 30 678 818,85 eurolla laskemalla liikkeeseen enintään 22 725 051 uutta osaketta. Valtuutus on voimassa 14.3.2007 saakka.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen lisäksi päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta, optio-oikeuksien antamisesta ja osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että yhtiön osakkeita merkittäessä, vaihtovelkakirjoja vaihdettaessa ja optio-oikeuksia käytettäessä yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 37 025 733 eurolla ja että uusia, nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeita voidaan tarjota enintään 27 426 468 kpl. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta ja se on voimassa 14.3.2007 asti. Optio-oikeuksia ei voida käyttää henkilöstön kannustinjärjestelmänä.

### 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 päivastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen.

### Osakepääoma ja osakkeet

Citycon Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukainen vähimmäispääoma on 100 miljoonaa euroa ja enimmäispääoma 500 miljoonaa euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan alentaa tai korottaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiön osakepääoma vuoden 2006 alussa oli 184 115 724,30 euroa ja osakkeita oli yhteensä 136 382 018 kpl. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa korotettiin optio-oikeuksilla yhteensä 1 033 195,50 eurolla. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 185 148 919,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä 137 147 348 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Tammi-maaliskuun aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 13,4 (7,8) miljoonaa osaketta ja 51,6 (21,1) miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 4,23 (3,03) euroa ja alin 3,20 (2,40) euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 3,85 (2,71) euroa ja päätöskurssi 4,11 (2,45) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 563,7 (275,0) miljoonaa euroa.

## Optio-oikeudet

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

## Osakeannista johtuneet muutokset Cityconin optioehtoihin

Cityconin hallitus päätti 24.3.2006 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisesta osakeannista. Yhtiön optio-oikeuksien haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi yhtiön hallitus, optio-ohjelmien ehtojen mukaisesti, päätti samalla myös osakeannin johdosta optio-oikeuksien ehtoihin tehtävistä muutoksista. Muutetut optioehdot tulivat voimaan 24.3.2006 ja tärkeimmät muutokset on koottu alla olevaan taulukkoon.

### Yhteenveto optio-oikeuksien ehtojen muutoksista:

1999 optiot	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
Vapaana	172 500	1:1,0927	1,35	1.9.2004	30.9.2007
Yhteensä	5 500 000				
2004 optiot					
A-optiot	1 040 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot	1 195 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
A-optioita vapaana	260 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optioita vapaana	105 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot, vapaana	1 300 000	1:1,0611	-	1.9.2008	31.3.2011
Yhteensä	3 900 000				

Muutosten jälkeen jäljellä olevilla vuoden 1999 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 3 776 928 osaketta ja yhtiön osakepääoma voi nousta vielä enintään 5 098 852,80 eurolla. 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.

Yhtiön optio-ohjelmista löytyy lisätietoja vuosikertomuksen 2005 tilinpäätöslitteen sivuilta 8-9 ja 26-28.



## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiön hallitus päätti 24.3.2006 yhtiökokouksen 14.3.2006 antaman valtuutuksen perusteella 75 miljoonan euron merkintäoikeusannista. Merkintäoikeusanti päättyi onnistuneesti 21.4.2006. Osakeannissa merkittiin 27 274 949 miljoonaa osaketta 2,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, mikä vastasi noin 99,4 prosenttia tarjotuista osakkeista. Merkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 36 821 181,15 euroa, on tarkoitus merkitä kaupparekisteriin 28.4.2006. Uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä ns. väliaikaisina osakkeina 24.4.2006 alkaen ja ne yhdistetään yhtiön nykyiseen osakelajiin (kaupankäyntitunnus CTY1S) sen jälkeen kun osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 28.4.2006 ja uudet osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälistalla yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa arviolta 2.5.2006 alkaen.

Merkintäoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin maaliskuussa 2006 julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Huhtikuun alussa yhtiön vuoden 1999 optio-oikeuksilla merkittiin uusien ehtojen mukaisesti 546 350 osaketta. Merkintöjä vastaava osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 18.4.2006. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 19.4.2006.

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin 19. huhtikuuta 38 244 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 51 629,40 euroa, merkitään kaupparekisteriin arviolta 4.5.2006 ja uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi arviolta 5.5.2006.

Optioilla merkittyjen osakkeiden osakekohtainen merkintähinta oli 1,35 euroa. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2006. Muut osakeoikeudet astuvat voimaan osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä. Kullakin osakkeella on yksi ääni.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 3 192 334 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 4 309 650,90 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyi 30.9.2007.

Edellä mainittujen korotusten jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 222 759 302,85 euroa ja osakkeiden lukumäärä 165 006 891.

## Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen pysyvän edelleen vakaina pääkaupunkiseudulla, Suomen suurimmissa kaupungeissa, Ruotsissa ja Virossa. Kiristyvässä kilpailuympäristössä yhtiö hakee edelleen mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa Suomessa, Skandinaviassa ja Baltiassa.

Myönteisten markkinanäkymien ja vuosien 2005 ja 2006 aikana toteutettujen hankintojen ja laajennushankkeiden johdosta Citycon arvioi liiketoimintansa ja operatiivisen tuloksensa kasvavan vuonna 2006.

**Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS**

Me	1-3 2006	%	1-3 2005	%	1-12 2005
Liikevaihto	27,3	100,0	21,2	100,0	92,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,9	0,0	0,0	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,5	56,9	-	0,0	45,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	0,0	0,3	1,3	0,3
Kulut					
Poistot ja arvonalennukset	0,1	0,3	0,0	0,0	0,2
Liiketoiminnan kulut	11,0	40,5	7,3	34,2	33,3
Liikevoitto	31,9	117,0	14,2	67,1	105,2
Rahoituskulut (netto)	7,0	25,8	6,4	30,2	31,1
Voitto ennen veroja	24,9	91,2	7,8	36,9	74,2
Tuloverot	-6,0	-22,0	-2,0	-9,3	-14,4
Katsauskauden voitto	18,9	69,2	5,9	27,5	59,8
Katsauskauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	18,1		5,9		59,2
Vähemmistölle	0,8		-		0,6
Tulos/osake, euroa	0,13		0,05		0,49
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,13		0,05		0,49

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 057,6	736,4	956,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,5	0,2	0,7
Laskennalliset verosaamiset	-	5,4	-
Muut pitkäaikaiset varat	0,3	0,0	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 058,5	742,0	957,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7,0	4,2	9,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	12,3	23,1	15,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	19,4	27,4	25,5
Varat yhteensä	1 077,8	769,4	983,1

Me	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	185,1	156,8	184,1
Osakeanti	-	-	1,1
Ylikurssirahasto ja muut rahastot	78,8	41,5	85,4
Arvonmuutosrahasto	-6,0	-13,0	-10,5
Omat osakkeet	-	-4,7	-
Kertyneet voittovarot	102,3	63,3	96,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	360,3	243,9	356,6
Vähemmistön osuus	4,3	-	3,6
Oma pääoma yhteensä	364,7	243,9	360,2
Velat			
Pitkäaikaiset velat	566,5	493,2	542,7
Laskennalliset verovelat	11,9	-	5,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	578,5	493,2	548,4
Lyhytaikaiset velat	134,8	32,4	74,4
Velat yhteensä	713,2	525,6	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 077,8	769,4	983,1

#### Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
Me	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi rahasto ja muut rahastot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2005	156,8	-	41,5	-13,3	-4,7	57,4	237,7	-	237,7
Rahavirran suojaus				0,3			0,3		0,3
Katsauskauden tulos						5,9	5,9		5,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				0,3		5,9	6,1		6,1
Muut muutokset						0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2005	156,8	-	41,5	-13,0	-4,7	63,3	243,9	-	243,9
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				4,5			4,5		4,5
Katsauskauden tulos						18,1	18,1	0,7	18,8
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				4,5		18,1	22,7		22,7
Osakepääoman muutos	1,0	-1,1	0,0				0,0		0,0
Osingonjako			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 31.3.2006	185,1	-	78,8	-6,0	0,0	102,3	360,3	4,3	364,6

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	24,9	7,8	74,2
Oikaisut voittoon ennen veroja	-8,7	6,3	-14,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	16,2	14,1	60,1
Käyttöpääoman muutos	-1,3	0,3	1,9
Liiketoiminnan rahavirta	14,9	14,4	62,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-1,9	-0,8	-32,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,0	0,1	0,4
Saadut ja maksetut välittömät verot	1,5	-0,9	-5,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	14,5	12,7	24,8
<b>Investointien rahavirta</b>			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-46,5	-	-92,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-38,0	-1,0	-7,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	-	2,8	2,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	-	1,0	1,0
Investointien rahavirta	-84,4	2,5	-96,1
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Osakeannista saadut maksut	-	-	74,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	101,0	-	134,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-36,0	-	-108,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	30,0	-	199,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10,8	-	-205,6
Maksetut osingot	-17,5	-	-15,7
Rahoituksen rahavirta	66,7	0,0	78,9
<b>Rahavarojen muutos</b>	-3,2	15,2	7,7
Rahavarat katsauskauden alussa	15,6	7,9	7,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	-	-
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	12,3	23,1	15,6

### Segmenttikohtaiset tiedot

Me	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
<b>Liikevaihto</b>			
Kauppakeskukset	18,4	12,7	57,4
Marketit ja myymälät	8,9	8,5	34,8
Kohdistamattomat	-	0,0	-
Yhteensä	27,3	21,2	92,2
<b>Liikevoitto</b>			
Kauppakeskukset	22,3	9,1	61,2
Marketit ja myymälät	11,6	6,7	49,6
Kohdistamattomat	-2,0	-1,6	-5,5
Yhteensä	31,9	14,2	105,2

### Tunnuslukuja

	1-3 2006	1-3 2005	1-12 2005
Tulos/osake, euroa	0,13	0,05	0,49
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,13	0,05	0,49
Oma pääoma/osake, euroa	2,63	2,17	2,60
Oman pääoman tuotto (ROE), %	20,9	9,6	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	12,4	7,6	13,5
Omavaraisuusaste, %	33,8	31,7	36,7

### Konsernin vastuusitoumukset

Me	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	7,8	2,4	7,8

### Konsernin johdannaissopimukset

Me	31.3.2006		31.3.2005		31.12.2005	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
<b>Korko- ja valuutta-johdannaissopimukset</b>						
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
2007 erääntyvät	78,2	0,4	78,2	-0,7	78,2	-0,1
2008 erääntyvät	50,0	-1,0	50,0	-2,3	50,0	-1,5
2009 erääntyvät	145,3	-4,3	128,2	-8,5	125,3	-6,3
2010 erääntyvät	83,0	-4,6	83,0	-7,7	83,0	-6,8
2011 erääntyvät	20,0	0,2	-	-	-	-
Yhteensä	376,5	-9,4	339,4	-19,3	336,5	-14,7

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten arvoa, mikäli kaikki sopimukset olisi suljettu tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät katsauskauden kertyneet korot 1,4 milj. euroa (1,7 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyy 0,8 milj. euroa (0,0 milj. euroa) positiivisia arvoja ja 10,2 milj. euroa (19,3 milj. euroa) negatiivisia arvoja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätösliitteessä 31.12.2005 esiteltyjä IFRS tilinpäätöksen laadintaperiaatteita on noudatettu tässä osavuositarkastuksessa.

Tilinpäätöksessä 31.12.2005 on siirrytty laskemaan kokonaan omistettujen kotimaisten kiinteistöyhtiöiden laskennallinen verovelka yhtiöiden osakkeiden velattoman hankintamenon ja käyvän arvon väliaikaisen eron perusteella. Vertailukauden luvut 1.1.-31.3.2005 on muutettu vastaamaan uutta laskentakäytäntöä.

## Taloudellinen informaatio vuonna 2006

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2006 julkaistaan 21.7.2006.

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

Helsinki 27.4.2006

CITYCON OYJ  
Hallitus

### Lisätiedot:

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

Talousjohtaja Eero Sihvonen  
Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

### Jakelu:

Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

## Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-31.3.2006 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-31.3.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan kansainvälisen suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin antaen siten tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. Emme ole suorittaneet tilintarkastusta emmekä siten anna tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, ettei osavuositarkastusta olennaisilta osin ole laadittu sen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti siten, että se ei anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa Citycon Oyj:n taloudellisesta asemasta.

Helsingissä 27 huhtikuuta 2006  
Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen  
KHT