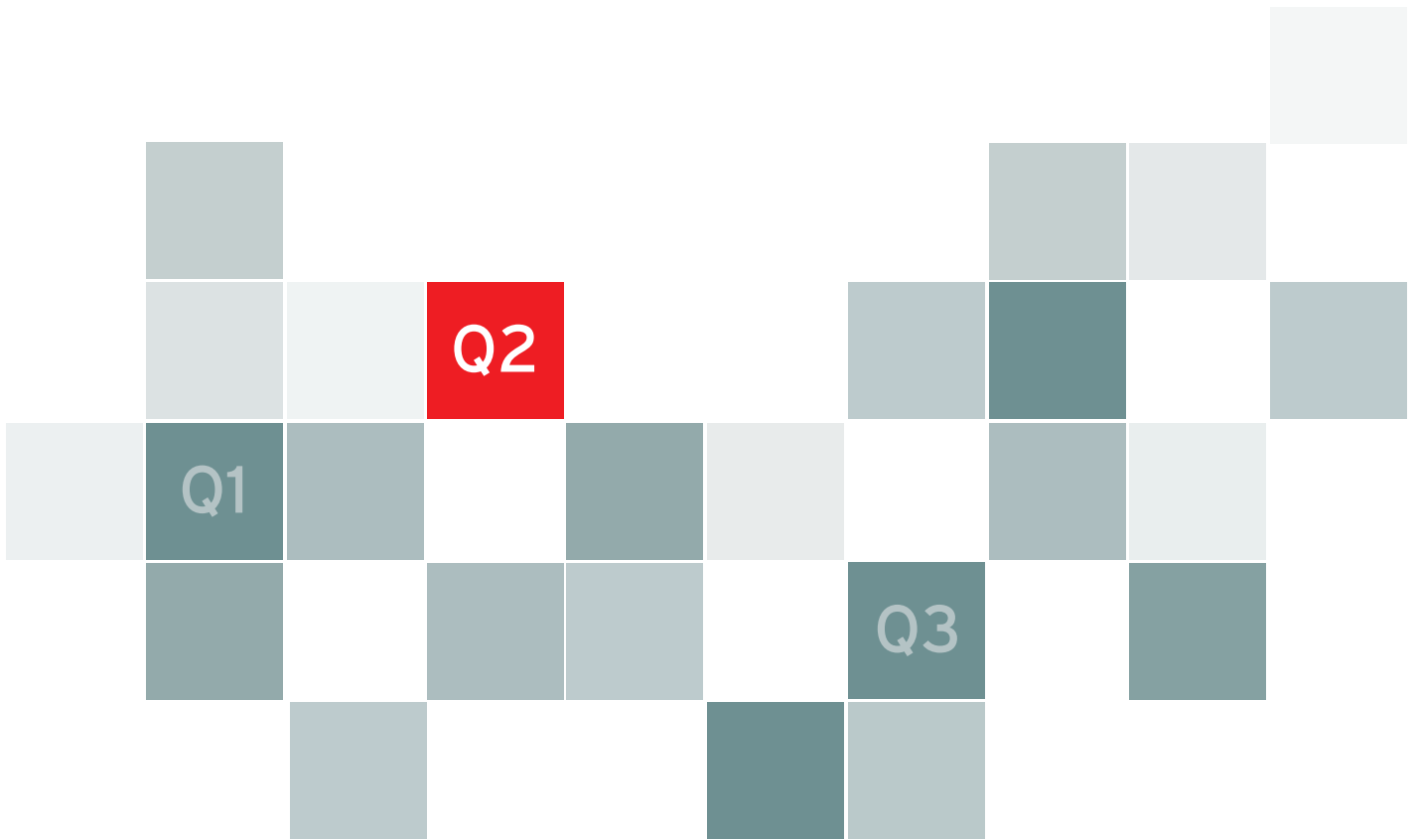


2006 | Osavuositarkastus 1.1.-30.6.



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.2006

Yhteenveto

- Liikevaihto kasvoi 29,5 prosenttia 55,0 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-30.6.2005 42,5 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 39,0 miljoonaan euroon (31,2 milj. euroa), vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 prosenttia.
- Voitto ennen veroja oli 95,8 miljoonaa euroa (17,2 milj. euroa), sisältäen 75,3 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Tulos/osake oli 0,47 euroa (0,11 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta ja siitä aiheutuvaa verovaikutusta oli 0,10 euroa (0,06 euroa).
- Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo kasvoi 51,5 prosenttia ja oli 1 143,2 miljoonaa euroa (30.6.2005: 754,7 milj. euroa).
- Nettorahoituskulut laskivat 29,5 prosenttia 12,9 miljoonaan euroon (18,3 milj. euroa). Vertailukauden luku sisälsi 5,7 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja.
- Yhtiön liiketoiminta laajeni Liettuaan, josta yhtiö osti Mandarinas-kauppakeskuksen. Kauden aikana tehtiin lisäksi useita merkittäviä investointeja Suomessa ja Ruotsissa.
- 75 miljoonan euron merkintätuoikeusanti toteutettiin onnistuneesti.

Avainluvut

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	55,0	42,5	92,2
Liikevoitto, Me	108,7	35,6	105,2
% liikevaihdosta	197,5	83,8	114,1
Voitto ennen veroja, Me	95,8	17,2	74,2
Katsauskauden voitto, Me	72,7	13,3	59,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 143,2	754,7	956,6
Tulos/osake, euroa	0,47	0,11	0,47
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,47	0,11	0,46
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen vaikutusta, euroa	0,10	0,06	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,10	0,05	0,19
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	2,98	1,94	2,45
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa (EPRA NNAV)	3,00	1,94	2,45
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	4	14	7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	35,0	11,2	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	20,4	9,5	13,5
Omavaraisuusaste, %	42,3	28,9	36,7
Nettovelkaantumisaste, %	122,9	217,2	156,8
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,0	8,8	8,5
Vuokrausaste, %	96,7	96,3	97,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa	61	46	57

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora: "Cityconin liiketoiminta on kehittynyt suunnitellusti. Kauden aikana on ilmoitettu noin 350 miljoonan euron investoinneista, joista noin 225 miljoonaa euroa toteutunee seuraavalla kvartaalilla. Yhtiön toiminta on laajentunut uusille markkina-alueille Liettuaan ja suur-Göteborgin alueelle Ruotsiin.

Toteutuneet bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 114,2 miljoonaa euroa ja Citycon kiinteistöomaisuuden markkina-arvo kasvoi 1 143,2 miljoonaan euroon. Kauppakeskusliiketoiminnan markkinatilanne säilyi kiristyvästä kilpailusta huolimatta hyvänä.

Cityconin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 29,5 prosenttia 55,0 miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvu on pääosin seurausta vuosien 2005 ja 2006 aikana toteutetuista strategian mukaisista kiinteistöhankinnoista Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa.

Katsauskauden voitto kasvoi 72,7 miljoonaan euroon ja tulos/osake oli 0,47 euroa.

Jatkamme edelleen kasvustrategiamme toteuttamista uusilla hankinnoilla edellyttäen, että hyviä kohteita löytyy. Lisäksi jatkamme omistamiemme kiinteistöjen kehittämistä."

EPRA:n suositukset (Best Practices Policy Recommendations)

Eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustava The European Public Real Estate Association (EPRA) julkaisi tammikuussa 2006 suosituksensa listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä. Citycon Oyj on tästä osavuositarkastuksesta alkaen siirtynyt noudattamaan näitä suosituksia taloudellisessa raportoinnissaan. Suositukset täydentävät, eivät korvaa IAS/IFRS -standardeja.

EPRA:n suositusten noudattamisen myötä Citycon Oyj:n tuloslaskelmamuoto on muutettu kululajikohtaisesta tuloslaskelmuodosta toimintakohtaiseksi. Täten tuloslaskelma esittää myös brutto- ja nettovuokratuoton.

Citycon Oyj uskoo, että suositusten noudattaminen auttaa sijoittajia arvioimaan paremmin konsernin tuloksentekeykyä ja lisää yhtiön sijoitusinformaation avoimuutta. Tuloslaskelmamuodon muuttamisen lisäksi Citycon Oyj julkaisee uuden avainluvun, oikais-
tun nettovarallisuuden (EPRA NNAV). Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

Koska Citycon Oyj 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 omaa pääomaa.

Cityconin NNAV nousi 114,1 prosenttia 494,3 miljoonaan euroon vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. NNAV/osake oli 3,00 euroa.

EPRA:n suositusten mukainen avainluku

	Me			per osake laimennettu, euroa		
	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
EPRA NAV	491,4	230,9	356,6	2,98	1,94	2,45
(i) Rahoitusinstrumenteista tulokseen kirjattu käyvän arvon muutos	-	-	-	-	-	-
(ii) Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	3,0	0,0	0,5	0,02	0,00	0,00
(iii) Laskennalliset verot	-	-	-	-	-	-
EPRA NNAV	494,3	230,9	357,1	3,00	1,94	2,45

Toimintaympäristön kehitys

Kansainvälinen kiinnostus suomalaisia liiketiloja kohtaan oli edelleen vilkasta. Suomessa vähittäiskaupan myynti jatkoi kasvuaan ja kaupan alan myönteiset odotukset vahvistuivat. Vähittäiskaupan liiketilojen kysyntä oli edelleen hyvä ja käyttöasteet säilyivät korkeina. Korkotason ja inflaation nousulla ei ollut merkittävää vaikutusta markkinatilanteeseen. Korot ovat edelleen viimeaikaisesta noususta huolimatta alhaisella tasolla.

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 29 (16) kauppaja- ja liikekeskusta ja 127 (127) markettia ja myymälää. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 30.6.2006 oli 1 143,2 miljoonaa euroa (31.12.2005 956,6 milj. euroa), josta kauppaja- ja liikekeskusten osuus oli 70,1 prosenttia (60,9 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen osuus 29,9 prosenttia (39,1 %). Kiinteistöistä 83,2 prosenttia sijaitsee Suomessa, 10,0 prosenttia Ruotsissa, 5,6 prosenttia Virossa ja 1,3 prosenttia Liettuassa. Osuudet on laskettu käyvästä arvosta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Aberdeen Property Investors Finland Oy on määrittellyt Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon katsauskauden lopussa. 10.7.2006 päivätty arviolausunto on saatavilla yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi. Arviointimenetelmä on kuvattu Cityconin vuoden 2005 vuosikertomuksessa sivulla 14.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos oli 75,3 miljoonaa euroa. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 82,5 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 7,1 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Aberdeen Property Investors Finland Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 7,1 prosenttiin (31.12.2005 keskimääräinen nettotuottovaatimus oli 7,6 prosenttia). Tuottovaatimuksen lasku on pääosin seurausta erittäin aktiivisista kiinteistömarkkinoista.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 2 373 vuokrasopimusta 1 475 vuokralaisen kanssa. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,7 prosenttia (96,3 %) ja nettotuottoaste 8,0 prosenttia (8,8 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,0 prosenttia 39,0 miljoonaan euroon. Bruttovuokratuotot kasvoivat 27,9 prosenttia 52,8 miljoonaan euroon. Vuokratuottojen kasvu oli pääosin seurausta kiinteistöhankinnoista katsauskauden aikana. EPRA:n suosituksen mukaan Cityconin tuloslaskelma esittää netto- ja bruttovuokratuotot.

Vertailukelpoisten (like-for-like) kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	201	130	298
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	48 986	24 895	51 476
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,7 %	96,3 %	97,2 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,4	3,2

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 41,8 prosenttia 26,0 miljoonaan euroon. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 66,7 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista.

Kauppakeskusliiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, kauppakeskukset

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	156	101	233
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	23 249	10 213	29 160
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,4 %	96,8 %	98,0 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,3	2,6	2,6

Taloudellinen kehitys, kauppakeskukset

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	37,3	25,3	57,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	62,1	4,4	22,1
Liikevoitto, Me	86,8	22,0	61,2
Bruttovuokratuotot, Me	35,2	24,3	54,5
Nettovuokratuotot, Me	26,0	18,4	41,3
Nettotuotto-%	7,7	8,3	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,2	8,4	8,4
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	801,8	459,4	636,7
Bruttoinvestoinnit, Me	113,4	2,4	174,9

Investoinnit ja kehityshankkeet

Kauden aikana Citycon teki useita merkittäviä investointeja Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa.

Suomessa Citycon hankki omistukseensa loput Vantaan Myyrmannin kauppakeskuksesta, Tampereen Tullintorin kauppakeskuksen sekä Kouvolassa sijaitsevan kauppakeskus Valtarin. Ruotsissa Citycon osti suur-Göteborgin alueelta Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset. Investoinnit näihin kohteisiin olivat yhteensä 80,1 miljoonaa euroa.

Baltiassa Cityconin toiminta laajeni Liettuaan, Vilnassa sijaitsevan Mandarinas-kauppakeskuksen oston myötä. Mandarinak-sen velaton kauppahinta oli noin 14,3 miljoonaa euroa.

Toukokuussa Citycon ilmoitti ostavansa Göteborgin lähistöllä sijaitsevan Stenungstorg-kauppakeskuksen 41,9 miljoonalla eurolla. Kaupan arvioidaan toteutuvan lopullisesti syyskuun 2006 alussa.

Kesäkuussa Citycon ilmoitti ostavansa Helsingistä kauppakeskus Columbuksen 80,1 miljoonalla eurolla ja suur-Tukholman alueella sijaitsevan Jakobsbergs Centrum -kauppakeskuksen 104,5 miljoonalla eurolla. Columbuksen kauppa toteutui heinäkuussa ja Jakobsbergin kaupan arvioidaan toteutuvan elokuun loppuun mennessä.

Kaikkien edellä mainittujen kauppojen toteuduttua Citycon omistaa yhteensä 19 kauppakeskusta Suomessa, 11 kauppa- ja liikekiinteistöä Ruotsissa ja kaksi kauppakeskusta Baltiassa.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä on erikoistunut marketti- ja myymäläkiinteistöjen kehittämiseen, vuokraamiseen ja hallintaan. Cityconin marketti- ja myymäläkiinteistöjen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 1,4 prosenttia 13,0 miljoonaan euroon.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, marketit ja myymälät

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	45	29	65
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	25 737	14 682	22 316
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,4 %	95,6 %	95,8 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,1	4,6	4,2

Taloudellinen kehitys, marketit ja myymälät

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	17,8	17,2	34,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	13,3	3,4	23,8
Liikevoitto, Me	26,1	16,2	49,6
Bruttovuokratuotot, Me	17,6	17,0	34,5
Nettovuokratuotot, Me	13,0	12,8	25,6
Nettotuotto-%	8,6	9,5	9,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,7	9,7	9,2
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	341,4	295,3	320,0
Bruttoinvestoinnit, Me	0,7	3,5	3,6

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 rakenteilla olevat hankkeet ovat Tampereen Hervannan kauppakeskuksen ja Espoon Lippulaivan laajennus- ja uudistushankkeet. Lisäksi yhtiö on päättänyt uuden liikekeskuksen rakennuttamisesta Kaarina, noin viiden kilometrin päähän Turun keskustasta. Hankkeen arvo on 8,2 miljoonaa euroa. Liikekeskus tulee Tokmanni Oy:n käyttöön ja se valmistuu arviolta 1.3.2007. Seinäjoella puolestaan on käynnistetty Seinäjoen Torikeskuksen uudistushanke, joka toteutetaan vaiheittain vuosina 2006–2008. Citycon investoi hankkeeseen noin 4 miljoonaa euroa.

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 61 (46) henkilöä, joista 55 oli Suomessa, 5 Virossa ja 1 Liettuassa. Hallinnon kulut kasvoivat 52,5 prosenttia 5,9 miljoonaan euroon. Kulujen kasvu oli seurausta mm. toiminnan laajenemisesta ja kiinteistöomaisuuden kasvusta.

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 55,0 miljoonaa euroa (42,5 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,0 prosenttia (97,2 %).

Liikevoitto kasvoi 108,7 miljoonaan euroon (35,6 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 95,8 miljoonaa euroa (17,2 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 72,7 miljoonaa euroa (13,3 milj. euroa). Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten vaikutus tulokseen verovaiikutuksineen oli katsauskaudella 57,0 miljoonaa euroa. Kun tämä otetaan huomioon, on katsauskauden tulos verojen jälkeen 8,1 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason. Tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta nettovuokratuottojen kasvusta ja nettorahoituskulujen laskusta. Vertailukauden nettorahoituskulut sisälsivät kertaluontoisia kuluja 5,7 miljoonaa euroa. Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta oli 0,10 euroa (0,06 euroa).

Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 114,2 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa). Investoinneista 101,0 miljoonaa euroa (4,1 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan ja 13,2 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen.

Investointeja rahoitettiin osittain kauden aikana järjestetyllä 75 miljoonan euron merkintäetuoikeusannilla.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 170,6 miljoonaa euroa (800,4 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 17,7 miljoonaa euroa (35,5 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Kauden päättyessä konsernitaseen velat olivat yhteensä 675,4 miljoonaa euroa (569,5 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 104,9 miljoonaa euroa (35,0 milj. euroa).

Korolliset velat kasvoivat katsauskaudella 89,3 miljoonaa euroa ja olivat 626,2 miljoonaa euroa (536,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporko oli 4,3 prosenttia (5,1 %). Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika oli 2,5 vuotta (3,2 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,4 vuotta (3,1 vuotta). Ruotsin, Viron ja Liettuan investointien rahoittamiseen liittyvää valuuttariskiä on suojattu rahoittamalla investointeja paikallisessa valuutassa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 42,3 prosenttia (28,9 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,5 (2,2). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 122,9 prosenttia (217,2 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 88,5 prosenttia (86,9 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 71,3 prosenttia (72,7 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaisuusaste oli 63,1 prosenttia. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 395,1 miljoonaa euroa (337,9 milj. euroa). Johdannaisopimusten käypä-arvo 30.6.2006 oli -6,0 miljoonaa euroa (-24,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 12,9 miljoonaa euroa (18,3 milj. euroa). Nettorahoituskulujen lasku oli pääasiassa seurausta siitä, että vuoden 2005 nettorahoituskulut sisälsivät kertaluontoisia kuluja 5,7 miljoonaa euroa.

Yritystodistusohjelma

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

Merkintäetuoikeusanti

Citycon toteutti katsauskaudella 75 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin. Merkintäetuoikeusanti päättyi onnistuneesti 21.4.2006. Osakeannissa merkittiin 27 274 949 osaketta 2,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, mikä vastasi noin 99,4 prosenttia tarjotuista osakkeista. Merkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 36 821 181,15 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 28.4.2006 ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälliställä 2.5.2006 alkaen.

Merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin maaliskuun huhtikuussa 2006 julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

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 merkintäetuoikeusannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena yhteensä 37 632 509,55 eurolla. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 222 781 429,35 euroa ja osakkeiden lukumäärä 165 023 281 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-30.6.2006

Pvm 2006	Peruste	Muutos,		Osakepääoma,	
		Muutos, euroa	osakkeet, kpl	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 (merkintäetuoikeusanti)	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
30.6.				222 781 429,35	165 023 281

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 29,1 (21,9) miljoonaa osaketta ja 108,4 (58,3) miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 4,23 (3,09) euroa ja alin 3,02 (2,40) euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 3,73 (2,66) euroa ja päätöskurssi 3,61 (3,05) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 595,7 (342,5) miljoonaa euroa.

Hallituksen valtuutukset

Maaliskuussa pidetty varsinainen 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. Valtuutus ei oikeuta poikkeamaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään maaliskuussa 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.

Yhtiökokouksen muita päätöksiä on käsitelty tarkemmin yhtiön 27.4.2006 julkistamassa osavuosisikatsauksessa.

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.

Yhtiön optio-ohjelmien ehtoja muutettiin kauden aikana toteutetun merkintätuoikeusannin johdosta optio-oikeuksien haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutetut ehdot tulivat voimaan 24.3.2006. Optio-oikeuksien voimassa olevat ehdot käyvät tiivistetysti ilmi alla olevasta taulukosta.

Yhtiön hallitus päätti huhtikuussa jakaa 1 250 000 kappaletta yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelmaan liittyviä C-optio-oikeuksia konsernin henkilöstölle. C-optioiden yhtiön osakkeen huhtikuun vaihdon perusteella määräytyne merkintähinta on 4,62 euroa. Merkintähintaa alennetaan puolella vuosittain jaettavien osinkojen määrästä.

Yhtiön hallitus on päättänyt vuoden 2004 optioiden siirtämisestä arvo-osuusjärjestelmään ennen kuin osakemerkinnän aika 2004 A-optioilla alkaa 1.9.2006. Hallitus on lisäksi päättänyt hakea A-optioiden listaamista Helsingin Pörssiin 1.9.2006 alkaen.

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	1 200 000	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-optioita vapaana	260 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optioita vapaana	100 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optioita vapaana	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.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistukset käyvät ilmi yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi. Yhtiön optio-ohjelmista löytyy lisätietoja vuosikertomuksen 2005 tilinpäätöslitteen sivuilta 8-9 ja 26-28.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Citycon ilmoitti 16.6.2006 ostavansa kauppakeskus Columbuksen Helsingin Vuosaaresta. Kauppa toteutui 4.7.2006. Velaton kauppahinta oli 80,1 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 5,8 prosentin nettotuottoa ensimmäisenä vuonna. Kauppakeskusta laajennetaan 7 500 m²:llä, minkä jälkeen keskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala nousee noin 20 000 m²:een.

Citycon ilmoitti helmikuussa harkitsevansa suotuisasta markkinatilanteesta ja sijoittajien kiinnostuksesta johtuen ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kiinteistöjen myymistä. Sopimus 76 kiinteistön myynnistä allekirjoitettiin 20.7.2006. Kaupan arvioidaan toteutuvan syyskuun 2006 loppuun mennessä. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 74 miljoonaa euroa. Myytyjen kiinteistöjen käypä arvo Cityconin taseessa 31.3.2006 oli 66,5 miljoonaa euroa ja 30.6.2006 67,9 miljoonaa euroa. Citycon kirjaa kaupasta kolmannella kvartaalilla myyntivoittoa ennen veroja 6,1 miljoonaa euroa, jos kauppa toteutuu suunnitellussa aikataulussa. 20.7.2006 tiedotettu myyntivoitto 7,5 miljoonaa euroa perustui kiinteistöjen käypiin arvoihin 31.3.2006. Kaupan arvioidaan nostavan yhtiön vuoden 2006 osakekohtaista tulosta noin 0,02 eurolla ja tulosta noin 2,5 miljoonalla eurolla ottaen huomioon myyntivoiton, kaupan kulut, menetetyt nettovuokratuotot neljänneltä kvartaalilta ja verot. 20.7.2006 tiedotettu 3,8 miljoonan euron vaikutus tulokseen perustui kiinteistöjen käypiin arvoihin 31.3.2006. Kaikki mydyt kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja niiden vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 77 000 neliometriä. Kaupan jälkeen Cityconin Marketit ja myymälät-liiketoimintaryhmään kuuluu 51 market- ja myymäläkiinteistöä Suomessa.

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin heinäkuussa 269 433 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 363 734,55 euroa, merkitään kaupparekisteriin arviolta 27.7.2006 ja uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi arviolta 28.7.2006.

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 2 906 511 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 3 923 789,85 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

Korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 223 145 163,90 euroa ja osakkeiden lukumäärä 165 292 714.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon totesi tulevaisuuden näkymistään 27.4.2006 julkaistussa osavuosisikatsuksessaan, että liiketilojensa kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen arvioidaan pysyvän edelleen vakaina pääkaupunkiseudulla, Suomen suurimmissa kaupungeissa, Ruotsissa ja Virossa. Näkymät eivät ole muuttuneet kuluneella kaudella.

Kirstyvässä kilpailuympäristössä yhtiö hakee edelleen mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa Suomessa, Skandinaviassa ja Baltiassa.

Cityconin liiketoiminta sisältää mm. vuokralaisiin, asiakkaisiin, kiinteistöomaisuuteen, hintojen kehitykseen, laajentumiseen ja rahoitukseen liittyviä riskejä. Kuitenkin myönteisten markkinanäkymien ja vuosien 2005 ja 2006 aikana toteutettujen hankintojen ja laajennushankkeiden ansiosta Citycon arvioi liiketoimintansa ja operatiivisen tuloksensa kasvavan vuonna 2006.

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	4-6 2006	4-6 2005	1-6 2006	%	1-6 2005	%	1-12 2005
Bruttovuokratuotot	26,7	20,6	52,8	96,0	41,3	97,2	89,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	1,1	0,7	2,2	4,0	1,2	2,8	3,1
Liikevaihto	27,8	21,3	55,0	100,0	42,5	100,0	92,2
Hoitokulut	8,1	5,5	15,9	28,8	11,1	26,1	24,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,5	0,5
Nettovuokratuotot	19,6	15,5	39,0	70,9	31,2	73,4	67,0
Hallinnon kulut	2,7	2,2	5,9	10,8	3,9	9,2	8,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,2	0,3	0,5	0,2	0,5	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	59,8	7,8	75,3	136,9	7,8	18,4	45,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	-	-	0,0	0,3	0,0	0,3
Liikevoitto	76,8	21,3	108,7	197,5	35,6	83,8	105,2
Rahoituskulut (netto)	5,9	11,9	12,9	23,4	18,3	43,1	31,1
Voitto ennen veroja	70,9	9,4	95,8	174,0	17,2	40,5	74,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,6	-3,2	-3,0	-5,5	-3,8	-9,0	-3,5
Laskennalliset verot	-15,5	1,3	-20,1	-36,6	-0,1	-0,2	-10,8
Katsauskauden voitto	53,7	7,5	72,7	132,0	13,3	31,4	59,8
Katsauskauden voiton jakautuminen:							
Emoyhtiön omistajille	54,3	7,5	72,4		13,3		59,2
Vähemmistölle	-0,6	-	0,2		-		0,6
Tulos/osake, euroa	0,34	0,06	0,47		0,11		0,47
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,33	0,06	0,47		0,11		0,46

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 143,2	754,7	956,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	1,1	0,7
Laskennalliset verosaamiset	-	3,8	-
Muut pitkäaikaiset varat	0,4	0,0	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 144,3	759,6	957,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8,6	5,2	9,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	17,7	35,5	15,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	26,3	40,7	25,5
Varat yhteensä	1 170,6	800,4	983,1

Me	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	222,8	151,6	184,1
Osakeanti	-	-	1,1
Ylikurssirahasto ja muut rahastot	116,0	46,8	85,4
Arvonmuutosrahasto	-4,2	-17,8	-10,5
Omat osakkeet	-	-	-
Kertyneet voittovarot	156,7	50,3	96,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	491,4	230,9	356,6
Vähemmistön osuus	3,8	-	3,6
Oma pääoma yhteensä	495,2	230,9	360,2
Velat			
Pitkäaikaiset velat	542,7	534,5	542,7
Laskennalliset verovelat	27,7	-	5,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	570,5	534,5	548,4
Lyhytaikaiset velat	104,9	35,0	74,4
Velat yhteensä	676,4	569,5	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 170,6	800,4	983,1

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2005	156,8	-	41,5	-13,3	-4,7	57,4	237,7	-	237,7
Rahavirran suojaus				-4,5			-4,5		-4,5
Katsauskauden tulos						13,3	13,3		13,3
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-4,5		13,3	8,8		8,8
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2		4,7	-4,7	0,0		0,0
Osingonjako						-15,7	-15,7		-15,7
Oma pääoma 30.6.2005	151,6	-	46,8	-17,8	-	50,3	230,9	-	230,9
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				6,3			6,3		6,3
Katsauskauden tulos						72,4	72,4	0,2	72,7
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				6,3		72,4	78,8		78,8
Osakepääoman muutos	38,7	-1,1	37,2				74,8		74,8
Osingonjako			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Muut muutokset						0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.6.2006	222,8	-	116,0	-4,2	0,0	156,7	491,4	3,8	495,2

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	95,8	17,2	74,2
Oikaisut voittoon ennen veroja	-62,2	9,6	-14,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	33,5	26,9	60,1
Käyttöpääoman muutos	0,0	1,9	1,9
Liiketoiminnan rahavirta	33,5	28,8	62,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-17,0	-20,4	-32,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,2	0,2	0,4
Maksetut välittömät verot	-2,1	-2,8	-5,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	14,7	5,8	24,8
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-66,7	-9,8	-92,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-32,3	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-13,2	-1,6	-7,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	-	2,8	2,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	-	1,0	1,0
Investointien rahavirta	-112,1	-7,7	-96,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut	73,6	-	74,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	180,0	13,0	134,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-132,0	-2,0	-108,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	30,0	169,7	199,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-32,8	-135,5	-205,6
Maksetut osingot	-19,2	-15,7	-15,7
Rahoituksen rahavirta	99,6	29,5	78,9
Rahavarojen muutos	2,1	27,6	7,7
Rahavarat katsauskauden alussa	15,6	7,9	7,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	-	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	17,7	35,5	15,6

Segmenttikohtaiset tiedot

Me	4-6 2006	4-6 2005	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Liikevaihto					
Kauppakeskukset	18,9	12,6	37,3	25,3	57,4
Marketit ja myymälät	8,9	8,7	17,8	17,2	34,8
Kohdistamattomat	-	-	0,0	-	-
Yhteensä	27,8	21,3	55,0	42,5	92,2
Liikevoitto					
Kauppakeskukset	64,5	12,9	86,8	22,0	61,2
Marketit ja myymälät	14,5	9,5	26,1	16,2	49,6
Kohdistamattomat	-2,1	-1,0	-4,1	-2,6	-5,5
Yhteensä	76,8	21,3	108,7	35,6	105,2

Tunnuslukuja

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Tulos/osake, euroa	0,47	0,11	0,47
Tulos/osake, laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,47	0,11	0,46
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	2,98	1,94	2,45
Oman pääoman tuotto (ROE), %	35,0	11,2	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	20,4	9,5	13,5
Omavaraisuusaste, %	42,3	28,9	36,7

Sijoituskiinteistöt

	1-6 2006	1-6 2005	1-12 2005
Katsauskauden alussa	956,6	738,7	738,7
Lisäykset	109,9	11,6	175,4
Myyntit	-	-3,4	-3,4
Nettovoitot arvostuksesta käypään arvoon	75,3	7,8	45,9
Valuuttakurssiero	1,3	-	-
Katsauskauden lopussa	1 143,2	754,7	956,6

Konsernin vastuusitoumukset

Me	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	7,8	2,4	7,8

Konsernin johdannaissopimukset

Me	30.6.2006		30.6.2005		31.12.2005	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korko- ja valuutta-johdannaissopimukset						
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
2007 erääntyvät	78,2	0,6	78,2	-1,5	78,2	-0,1
2008 erääntyvät	50,0	-0,4	50,0	-2,9	50,0	-1,5
2009 erääntyvät	143,9	-2,7	126,7	-10,1	125,3	-6,3
2010 erääntyvät	83,0	-3,5	83,0	-9,6	83,0	-6,8
2011 erääntyvät	40,0	0,0	-	-	-	-
Yhteensä	395,1	-6,0	337,9	-24,1	336,5	-14,7

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

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät katsauskauden kertyneet korot 0,3 milj. euroa (0,6 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyy 1,0 milj. euroa (0,0 milj. euroa) positiivisia arvoja ja 7,0 milj. euroa (24,1 milj. euroa) negatiivisia arvoja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tilinpäätösluonnoksessa 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.-30.6.2005 on muutettu vastaamaan uutta laskentakäytäntöä.

Taloudellinen informaatio vuonna 2006

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2006 julkaistaan 19.10.2006.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi

Helsinki 21.7.2006

CITYCON OYJ

Hallitus

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-30.6.2006 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-30.6.2006. 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 aiheutta 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 21. heinäkuuta 2006

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen

KHT