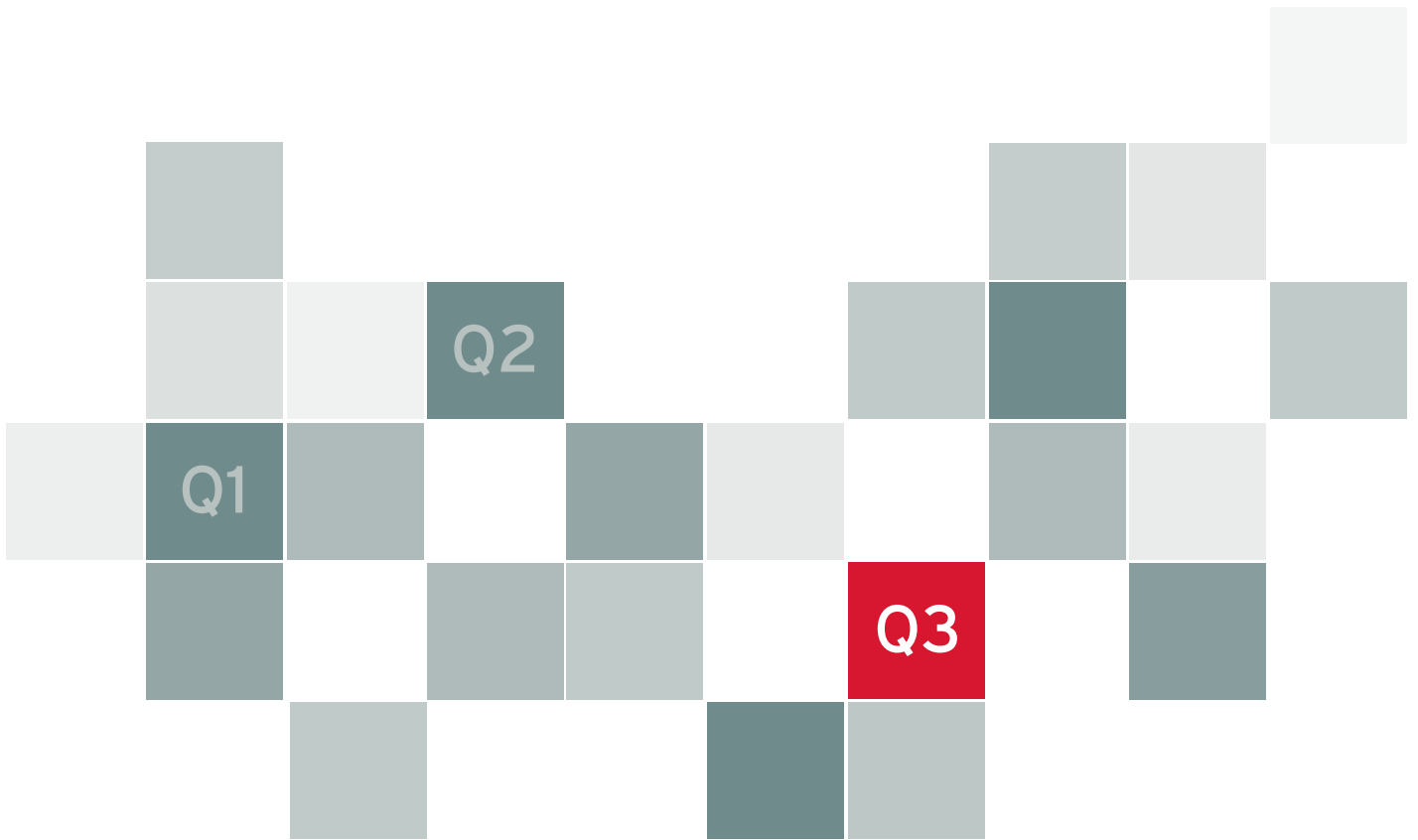


2006 | Osavuositarkastus 1.1.-30.9.



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2006

Yhteenveto

- Liikevaihto kasvoi 29,9 prosenttia 86,4 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-30.9.2005 66,5 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 25,9 prosenttia 60,6 miljoonaan euroon (48,2 milj. euroa), vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,7 prosenttia.
- Voitto ennen veroja oli 131,9 miljoonaa euroa (33,3 milj. euroa), sisältäen 97,0 miljoonaa euroa (16,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua. Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon olivat kolmannella neljänneksellä 21,6 miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli 0,64 euroa (0,20 euroa), tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta, myyntivoittoa, muita kertaluontoisia eriä ja niistä aiheutuvia verovaihtokurssien vaikutuksia oli 0,15 euroa (0,14 euroa).
- Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo kasvoi vertailukaudella 57,1 prosenttia ja oli 1 404,5 miljoonaa euroa (894,2 milj. euroa).
- Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsastuskauden lopussa oli 690,9 milj. euroa (435,6 milj. euroa).
- Citycon myi 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta liikekiinteistöä Suomessa. Myynnistä kirjattiin kolmannella vuosineljänneksellä 5,8 miljoonaa euroa myyntivoittoa ennen veroja.
- Suomessa ja Ruotsissa on toteutettu kauden aikana useita kauppakeskushankintoja. Toiminta laajeni keväällä Liettuun.
- Citycon laajensi pääomapohjaansa laskemalla liikkeeseen 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan ja uudelleenjärjesteli rahoitustaan sopimalla kansainvälisen pankkiryhmän kanssa 600 miljoonan euron syndikoidusta luotosta.

Avainluvut

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	86,4	66,5	92,2
Liikevoitto, Me	154,0	58,8	105,2
% liikevaihdosta	178,4	88,5	114,1
Voitto ennen veroja, Me	131,9	33,3	74,2
Katsauskauden voitto, Me	100,0	25,0	59,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 404,5	894,2	956,6
Tulos/osake, euroa	0,64	0,20	0,47
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,62	0,20	0,46
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	0,15	0,14	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,14	0,18	0,19
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,21	2,12	2,45
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	3,15	2,12	2,45
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	5	13	7
P/E -luku, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	21	19	13
Oman pääoman tuotto (ROE), %	29,4	13,9	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	17,9	10,6	13,5
Omavaraisuusaste, %	36,2	31,3	36,7
Nettovelkaantumisaste, %	156,9	198,9	156,8
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	7,5	8,7	8,5
Vuokrausaste, %	96,7	96,9	97,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa	70	52	57

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi katsauskautta:

"Cityconin vahva kasvu jatkui. Liiketoiminta kehittyi suunnitelmien mukaisesti ja toiminta laajeni sekä Suomessa että erityisesti Ruotsissa.

Katsauskaudella toteutunut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti terävöittää entisestään strategiaamme keskittyä kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköihin. Kaupan jälkeen pystymme suuntaamaan enemmän voimavaroja kauppakeskustemme parantamiseen ja kehittämiseen ja kauppakeskus-portfoliomme kasvattamiseen. Myynnistä saaduilla tuloilla rahoitetaan kasvua.

Haemme jatkossakin kasvumahdollisuuksia hankkimalla ja uudistamalla kohteita Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Citycon myös panostaa kohteidensa kehittämiseen."

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 on noudattanut näitä suosituksia raportoinnissaan edellisestä osavuositarkastuksesta lähtien. Suositukset täydentävät, eivät korvaa IAS/IFRS -standardeja. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

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

Koska Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, vastaa IFRS:n mukainen Cityconin tulos EPRA:n suositusten mukaista tulosta. IFRS:n mukainen laimennettu tulos/osake on sama kuin EPRA tulos/osake. EPRA NAV vastaa myös Cityconin julkaisemaa IFRS:n mukaista emoyhtiön omistajille kuuluvaa omaa pääomaa.

EPRA:n suositusten mukaiset avainluvut

	Me			/ osake laimennettu, euroa		
	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
EPRA NAV	534,9	280,9	356,6	3,21	2,12	2,45
(i) Rahoitusinstrumenteista tulokseen kirjattu käyvän arvon muutos	-	-	-	-	-	-
(ii) Velkojen käyvän arvon ja tasearvon erotus	-11,0	-0,6	0,5	-0,07	0,00	0,00
(iii) Laskennalliset verot	-	-	-	-	-	-
EPRA NNNAV	523,9	280,3	357,1	3,15	2,12	2,45

Cityconin NNNAV eli oikaistu nettovarallisuus nousi 46,7 prosenttia 523,9 miljoonaan euroon katsauskauden aikana. NNNAV/osake oli 3,15 euroa.

Toimintaympäristön kehitys

Liiketilojen kysyntä jatkui katsauskaudella hyvänä ja tilojen käyttöasteet pysyivät korkealla tasolla. Hyvän markkinakehityksen myötävaikuttajana oli vähittäiskaupan edelleen jatkunut kasvu. Kuluttajien luottamusindikaattorit olivat edelleen hyvällä tasolla Suomessa, myöskään korkotason ja inflaation muutokset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet markkinatilanteeseen.

Kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostus suomalaisia liiketiloja kohtaan jatkui vilkkaana, mikä kiristää kilpailua liikepaikkojen hankinnoista.

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 33 (18) kauppaja- ja liikekeskusta ja 52 (127) markettia ja myymälää.

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo 30.9.2006 oli 1 404,5 miljoonaa euroa (31.12.2005 956,6 milj. euroa), josta kauppaja- ja liikekeskusten osuus oli 79,6 prosenttia (66,9 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen osuus 20,4 prosenttia (33,1%). Kiinteistöistä 70,3 prosenttia sijaitsee Suomessa, 23,9 prosenttia Ruotsissa, 4,7 prosenttia Virossa ja 1,1 prosenttia Liettuassa. Osuudet on laskettu käyvästä arvosta.

Citycon myi katsauskaudella 75 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä. Myytyjen kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 73,8 miljoonaa euroa. Kaupan tavoitteena on parantaa yhtiön mahdollisuuksia ydinliiketoimintansa kehittämiseen Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa.

Myytyjen kiinteistöjen käypä arvo Cityconin taseessa 30.6.2006 oli 67,9 miljoonaa euroa. Kauppa toteutui lopullisesti 2.10.2006, mutta kauppa kirjattiin jo kolmannelle vuosineljännekselle, koska kohteiden omistukseen liittyvät merkittävät riskit ja edut siirtyivät ostajalle jo kolmannen vuosineljänneksen aikana. Citycon kirjasi kaupasta myyntivoittoa ennen veroja 5,8 miljoonaa euroa. Kaupan arvioidaan nostavan yhtiön vuoden 2006 osakekohtaista tulosta noin 0,01 eurolla ja tulosta noin 2,1 miljoonalla eurolla ottaen huomioon myyntivoiton, kaupan kulut, menetyt nettovuokratuotot neljänneltä kvartaalilta ja verot.

Kaikki mydyt kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja niiden vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 77 000 neliometriä. Luettelo myydyistä kohteista on saatavilla yhtiön kotisivuilta. Kaupan jälkeen Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmään kuuluu 52 market- ja myymäläkiinteistöä Suomessa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset katsauskaudella

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Aberdeen Property Investors Finland Oy on määritellyt Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon katsauskauden lopussa. 10.10.2006 päivätty arviolausunto on saatavilla yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi. Arviointimenetelmä on kuvattu Cityconin vuoden 2005 vuosikertomuksessa sivulla 14.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos oli 97,0 miljoonaa euroa. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 104,5 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 7,5 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Aberdeen Property Investors Finland Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 6,9 prosenttiin (31.12.2005 keskimääräinen nettotuottovaatimus oli 7,6 prosenttia). Tuottovaatimuksen lasku oli pääosin seurausta erittäin aktiivisista kiinteistömarkkinoista.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 060 vuokrasopimusta 2 059 vuokralaisen kanssa. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,7 prosenttia (96,9 %) ja nettotuotto 7,5 prosenttia (8,7 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,9 prosenttia 60,6 miljoonaan euroon. Bruttovuokratuotot kasvoivat 29,4 prosenttia 83,4 miljoonaan euroon. Vuokratuottojen kasvu oli pääosin seurausta kiinteistöhankinnoista katsauskauden aikana.

Vertailukelpoisten (like-for-like) kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,7 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

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	267	187	298
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	58 478	32 661	51 476
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,7 %	96,9 %	97,2 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,4	3,2

Kauppakeskukset

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 43,3 prosenttia 41,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 7,5 prosenttia. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 68,3 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista.

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	212	147	233
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	30 852	14 564	29 160
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,0 %	97,5 %	98,0 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika kauden lopussa, vuotta	2,4	2,7	2,6

Taloudellinen kehitys

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	59,8	40,7	57,4
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	75,4	14,3	22,1
Liikevoitto, Me	114,4	42,1	61,2
Bruttovuokratuotot, Me	57,1	38,9	54,5
Nettovuokratuotot, Me	41,4	28,9	41,3
Nettotuotto-%	7,2	8,4	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,9	8,3	8,3
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	1 117,9	598,1	636,7
Bruttoinvestoinnit, Me	386,6	125,7	174,9

Investoinnit

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

Suomessa Citycon hankki katsauskaudella omistukseensa Helsingin Vuosaaressa sijaitsevan kauppakeskus Columbuksen 80,1 miljoonalla eurolla. Columbuksen laajennushanke valmistui lokakuun alussa, minkä jälkeen kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 20 000 neliometriä.

Muista Suomessa toteutetuista investoinneista suurimmat olivat Vantaan Myyrmannin kauppakeskuksen hankinta kokonaan Cityconin omistukseen, Tampereella sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin osto sekä kauppakeskus Valtarin osto Kouvolassa. Yhteensä näiden hankintojen arvo oli noin 45,7 miljoonaa euroa.

Ruotsissa toteutettiin kauden aikana Suur-Göteborgin alueella sijaitsevien Lindomen, Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskusten hankinta. Näiden investointien arvo oli yhteensä noin 25,4 miljoonaa euroa. Kauden aikana Citycon osti lisäksi Stenungs Torg Fastighets AB -nimisen yhtiön kaikki osakkeet noin 41,9 miljoonalla eurolla. Yhtiö omistaa pääosan StenungsTorg -nimisestä kauppakeskuksesta, joka sijaitsee Stenungsundin kunnassa Göteborgin pohjoispuolella.

Ruotsista ostettiin kauden aikana myös BHM Centrumfastigheter AB:n kaikki osakkeet noin 104,5 miljoonalla eurolla. Yhtiö omistaa Jakobsbergs Centrum -nimisen kauppakeskuksen Suur-Tukholman luoteisosassa sijaitsevassa Järfällan kunnassa. Elokuussa Citycon ilmoitti ostaneensa Liljeholmsplan Fastighets AB:n, Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB:n ja Liljeholmstorget Development Services AB:n kaikki osakkeet noin 61,9 miljoonalla eurolla. Yhtiöt omistavat noin 20 000 neliömetrin toimisto- ja liikerakennuksen sekä huomattavan määrän rakennusoikeutta uuden kauppakeskuksen rakentamista varten Tukholman Liljeholmenissa.

Baltiassa Cityconin toiminta laajeni Liettuaan Vilnassa sijaitsevan Mandarinas-kauppakeskuksen oston myötä. Mandarinak-sen velaton kauppahinta oli noin 14,6 miljoonaa euroa.

Kauden aikana toteutettujen investointien jälkeen Citycon omistaa yhteensä 19 kauppakeskusta Suomessa, 12 kauppa- ja liikekiinteistöä Ruotsissa ja kaksi kauppakeskusta Baltiassa.

Marketit ja myymälät

Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä on erikoistunut marketti- ja myymäläkiinteistöjen kehittämiseen, vuokraamiseen ja hallinnointiin. Katsauskaudella Citycon myi 75 marketti- ja myymälät -liiketoimintaryhmään kuulunutta liikekiinteistöä. Myynnin jälkeen ryhmään kuuluu edelleen 52 kiinteistöä. Tämä kiinteistökanta vastaa paremmin Cityconin asettamia strategisia tavoitteita. Kohteiden myynnin myötä yhtiö pystyy myös keskittämään henkilöstöresursseja entistä tehokkaammin olemassa olevien kiinteistöjen kaupalliseen kehittämiseen.

Cityconin marketti- ja myymäläkiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 19,2 milj. euroa ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 0,4 prosenttia.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, marketit ja myymälät

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	55	40	65
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	27 626	18 097	22 316
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,5 %	95,8 %	95,8 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika kauden lopussa, vuotta	4,2	4,6	4,2

Taloudellinen kehitys, marketit ja myymälät

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Liikevaihto, Me	26,6	25,8	34,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	21,5	1,8	23,8
Liikevoitto, Me	46,4	21,2	49,6
Bruttovuokratuotot, Me	26,3	25,6	34,5
Nettovuokratuotot, Me	19,2	19,3	25,6
Nettotuotto-%	8,3	9,3	9,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,5	9,5	9,2
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	286,6	296,1	320,0
Bruttoinvestoinnit, Me	0,7	3,3	3,6

Kiinteistökehitys

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.

Kehityshankkeet

Strategiansa mukaisesti Citycon pyrkii kohdistamaan hankintansa sellaisiin kohteisiin, joita laajentamalla ja kehittämällä on mahdollista tuottaa lisäarvoa asiakkaille, vuokralaisille ja omistajille.

Suomessa suurimmat käynnissä olevat hankkeet ovat Tampereen Hervannan kauppakeskus Duon ja Espoon Lippulaivan uudistus- ja laajennushankkeet. Kauppakeskus Duon uudistus- ja laajennushanke etenee suunnitellussa aikataulussa, samoin kauppakeskus Lippulaivan uudistushanke. Lippulaivan laajennushanketta viivästyttää kaavavalitus.

Lisäksi yhtiö rakentaa Kaarinaan uutta liikekeskusta noin viiden kilometrin päähän Turun keskustasta. Hankkeen arvo on noin 8,2 miljoonaa euroa. Seinäjoella käynnistetyn Torikeskuksen uudistushankkeen arvo on puolestaan noin 4 miljoonaa euroa.

Ruotsissa Citycon kehittää ja uudistaa Åkersbergan kauppakeskusta Suur-Tukholman alueella. Käynnistetty hanke on arvoltaan yhteensä noin 247 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 27 milj. euroa) ja siihen kuuluu kauppakeskuksen modernisointi ja 9 000 neliömetrin laajennus. Kehityshanke toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan muutoksia olemassa olevaan osaan kauppakeskusta, laajennusosan rakentaminen aloitetaan vuoden 2007 ensimmäisen puoliskon aikana. Uudistunut kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis kevään 2009 aikana.

Kehitys- ja laajennushankkeen jälkeen Åkersberga Centrumin vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 neliömetriä. Åkersberga Centrum AB omistaa lisäksi asuntoja yhteensä noin 12 000 neliömetriä. Kauppakeskuksen yhteyteen on tarkoitus rakentaa myöhemmin lisää asuntoja, joiden kokonaispinta-ala on noin 5 800 neliömetriä.

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 70 (52) henkilöä, joista 55 oli Suomessa, yhdeksän Ruotsissa, viisi Virossa ja yksi Liettuassa. Hallinnon kulut kasvoivat 9,7 miljoonaan euroon (5,9 milj. euroa) sisältäen 0,6 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) henkilöstöoptioihin liittyviä laskennallisia kuluja ja 0,6 miljoonaa euroa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä aiheutuneita kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti myös yhtiön toiminnan laajeneminen.

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 86,4 miljoonaa euroa (66,5 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,6 prosenttia (97,0 %).

Liikevoitto kasvoi 154,0 miljoonaan euroon (58,8 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 131,9 miljoonaa euroa (33,3 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 100,0 miljoonaa euroa (25,0 milj. euroa).

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus tulokseen verovaiikutuksineen oli katsauskaudella 75,8 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on katsauskauden tulos verojen jälkeen 7,0 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason. Tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta nettovuokratuottojen kasvusta. Katsauskauden nettorahoituskulut sisälsivät kertaluontoisia kuluja 0,6 miljoonaa euroa (5,7 milj. euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta, myyntivoittoa ja muita kertaluontoisia eriä oli 0,15 euroa (0,14 euroa).

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,14 euroa (0,18 euroa). Heikkeneminen johtuu osaksi siitä, että vuonna 2005 korkojen maksut painottuivat viimeiselle vuosineljännekselle, kun taas katsauskaudella ja vuonna 2006 ne jakautuvat tasaisemmin. Lisäksi katsauskaudella toteutettujen rahoitusjärjestelyjen järjestelypalkkiot vaikuttivat kassavirtaan.

Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 387,5 miljoonaa euroa (129,1 milj. euroa). Investoinneista 364,1 miljoonaa euroa (127,5 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 23,2 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,2 milj. euroa (0,0 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla 75 miljoonan euron merkintäoikeusannilla, 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan liikkeeseen laskulla sekä nostamalla uutta korollista lainaa noin 200 miljoonaa euroa.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 513,9 miljoonaa euroa (911,0 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 24,9 miljoonaa euroa (8,8 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi edelleen hyvänä.

Kauden päättyessä konsernitaseen velat olivat yhteensä 966,5 miljoonaa euroa (627,2 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 141,9 miljoonaa euroa (56,5 milj. euroa).

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 310,9 miljoonaa euroa ja olivat 883,9 miljoonaa euroa (573,1 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporkko oli 4,3 prosenttia (4,8 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (2,9 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,4 vuotta (2,7 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,2 prosenttia (31,3 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja, poistoja, käyvän arvon muutoksia ja kertaluonteisia eriä suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,5. Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 156,9 prosenttia (198,9 %). Nettovelkaantumisasteen laskuun vaikuttivat vahva katsauskauden tulos sekä katsauskaudella toteutetut oman pääoman ehtoiset rahoitusjärjestelyt.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 79,8 prosenttia (87,4 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 63,4 prosenttia (69,9 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioituna yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 70,8 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 457,3 miljoonaa euroa (337,9 milj. euroa). Johdannaisopimusten käypä arvo 30.9.2006 oli -8,1 miljoonaa euroa (-21,5 milj. euroa). Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan.

Nettorahoituskulut olivat 22,2 miljoonaa euroa (25,5 milj. euroa). Katsauskauden rahoituskuluihin sisältyy kertaluonteisia kuluja 0,6 miljoonaa euroa (5,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisten nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä.

Pääomamarkkinajärjestelyt

Citycon toteutti katsauskauden aikana onnistuneesti kaksi pääomamarkkinajärjestelyä, suunnatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ja merkintätuoikeusannin. Toteutetut järjestelyt vahvistavat 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 liikkeeseenlaskun tarkoituksena on rahoittaa konsernin kasvustrategian mukaisia investointeja sekä parantaa yhtiön likviditeettiä. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjoja vaihdettaessa yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 34 191 378,45 eurolla ja yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 25 326 947 uudella osakkeella.

Citycon järjesti maaliskuussa merkintätuoikeusannin, jolla yhtiö hankki varoja yhteensä 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 merkintätuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin katsauskaudella julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Velkarahoitusjärjestelyt

Yhtiö paransi katsauskauden aikana velkarahoituksensa ehtoja, pidentänyt keskimääräistä laina-aikaa ja lisännyt 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 jälleerahoitukseen sekä yhtiön kiinteistöhankintojen rahoittamiseen. Lainajärjestely alentaa yhtiön rahoituskustannuksia jälleerahoitettuun lainaan verrattuna vuositasolla noin 0,7 miljoonaa euroa.

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 on korotettu merkintäetuoikeusannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena yhteensä 40 648 830,75 eurolla. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 224 764 555,05 euroa ja osakkeiden lukumäärä 166 492 263 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-30.9.2006

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
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
30.9.				224 764 555,05	166 492 263

Tammi-syyskuun aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 40,2 (32,0) miljoonaa osaketta ja 149,8 (90,9) miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 4,23 (3,50) euroa ja alin 3,02 (2,36) euroa. Jakson painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 3,73 (2,84) euroa ja päätöskurssi 4,15 (3,49) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 690,9 (435,6) miljoonaa euroa.

Arvo-osuuksiksi vaihtamattomat osakkeet

Citycon Oyj myi elokuun lopussa 6 250 arvo-osuuksiksi vaihtamatta jäänyttä yhtiön osaketta niiden omistajien lukuun. Myynnistä saadut varat, joista on vähennetty yhtiölle ilmoittamisesta ja myynnistä aiheutuneet kulut, on talletettu Etelä-Suomen lääninhallitukseen 1.9.2006. Myyjien osakkeiden omistaja tai muu oikeudenhaltija on oikeutettu osakkeitaan vastaavaan osuuteen osakkeiden myyntitulosta. Osakekohtainen osuus myyntitulosta on 3,52 euroa.

Saadakseen osuutensa myyntituloista osakkeenomistajan tai muun oikeudenhaltijan on esitettävä vaatimus varoista ja luovutettava osakekirjat ja mahdolliset saantoselvitykset Nordea Pankki Suomi Oyj:n konttoriin viimeistään 31.8.2016. Osuus maksetaan Etelä-Suomen lääninhallitukseen talletetuista varoista edellä mainittujen asiakirjojen esittämistä vastaan.

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 osakkeenomistajien merkintäetuoi-
keudesta poiketen. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään heinäkuussa laskea liikkeeseen institutionaalisille sijoittajille
suunnatun päämaehtoisen vaihtovelkakirjalainan, jonka perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 34 191 378,45
eurolla ja osakkeiden lukumäärä 25 326 947 osakkeella.

Yhtiökokouksen muita päätöksiä on käsitelty yhtiön 14.3.2006 julkaisemassa pörssitiedotteessa ja 27.4.2006 julkistetussa
osavuositarkastuksessa.

Optio-oikeudet

Yhtiöllä on kaksi optio-ohjelmaa, 1999 A/B/C ja 2004 A/B/C. Optio-ohjelmat ovat osa konsernin henkilöstön kannustus- ja sitout-
tamisjärjestelmää.

Yhtiön optio-ohjelmien ehtoja muutettiin kauden aikana toteutetun merkintäetuoi-
keusannin johdosta. Muutetut ehdot tulivat
voimaan 24.3.2006, ja ehtoihin tehdyt muutokset käyvät ilmi samana päivänä julkaistusta pörssitiedotteesta.

Yhtiön hallitus päätti huhtikuussa jakaa yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelmaan liittyviä C-optio-oikeuksia konsernin henki-
löstölle. C-optioiden yhtiön osakkeen huhtikuun vaihdon perusteella määräytyneet merkintähinta on 4,62 euroa. Merkintähintaa
alennetaan puolella vuosittain jaettavien osinkojen määrästä.

Yhtiön hallitus päätti kesäkuussa vuoden 2004 optioiden siirtämisestä arvo-osuusjärjestelmään. Samalla hallitus päätti ha-
kea vuoden 2004 A-optioiden listaamista Helsingin Pörssiin, koska osakkeiden merkintäaika A-optioilla alkoi 1.9.2006. A-optiot
listattiin Helsingin Pörssiin 1.9.2006. Myös vuoden 1999 optio-oikeudet on listattu Helsingin Pörssiin.

Yhtiön optio-oikeuksien keskeiset ehdot ja optio-oikeuksien lukumäärät käyvät ilmi alla olevista taulukoista.

1999 optiot	kpl	Merkintäsuhde optio/osake	Merkintähinta per osake, euroa	Osakkeiden	Osakkeiden
				merkintäaika alkaa	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				

Vuoden 1999 optio-oikeuksilla voidaan muutettujen ehtojen mukaisesti merkitä enintään 5 820 418 osaketta ja yhtiön osake-
pääoma voi nousta enintään 7 857 564,30 eurolla. Vuoden 1999 optioilla oli katsauskauden loppuun mennessä merkitty yhteen-
sä 4 113 456 osaketta ja yhtiön osakepääoma oli noussut yhteensä 5 553 165,60 eurolla.

2004 optiot					
A-optiot	1 040 000	1:1,0611	2,2336	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot	1 120 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot	1 175 000	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	180 000	1:1,0611	2,6766	1.9.2007	31.3.2010
C-optioita vapaana	125 000	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 osake-
pääoma voi nousta enintään 5 586 691,50 eurolla. Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei ole merkitty osakkeita.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistukset käyvät ilmi yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin lokakuussa 74 766 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 100 934,10 euroa, merkitään kaupparekisteriin arviolta 25.10.2006 ja uudet osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi arviolta 26.10.2006.

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 1 632 196 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 2 203 464,60 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyy 30.9.2007.

Korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 224 865 489,15 euroa ja osakkeiden lukumäärä 166 567 029.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Cityconin liiketoiminta sisältää mm. vuokralaisiin, asiakkaisiin, kiinteistöomaisuuteen, hintojen kehitykseen, laajentumiseen ja korkotasoon 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	7-9 2006	7-9 2005	1-9 2006	%	1-9 2005	%	1-12 2005
Bruttovuokratuotto	30,6	23,2	83,4	96,6	64,5	97,0	89,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	0,7	0,7	2,9	3,4	2,0	3,0	3,1
Liikevaihto	31,3	23,9	86,4	100,0	66,5	100,0	92,2
Hoitokulut	9,5	6,8	25,4	29,4	18,0	27,0	24,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,1	0,4	0,5	0,3	0,5	0,5
Nettovuokratuotto	21,6	17,0	60,6	70,2	48,2	72,5	67,0
Hallinnon kulut	3,7	2,0	9,7	11,2	5,9	8,8	8,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	21,6	8,3	97,0	112,3	16,1	24,2	45,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	5,8	-	5,8	0,0	0,3	0,0	0,3
Liikevoitto	45,4	23,3	154,0	178,4	58,8	88,5	105,2
Rahoituskulut (netto)	9,3	7,2	22,2	25,7	25,5	38,4	31,1
Voitto ennen veroja	36,1	16,1	131,9	152,7	33,3	50,2	74,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-3,4	-2,1	-6,4	-7,4	-2,2	-3,3	-3,5
Laskennalliset verot	-5,4	-2,4	-25,5	-29,6	-6,2	-9,3	-10,8
Katsauskauden voitto	27,3	11,7	100,0	115,8	25,0	37,6	59,8
Katsauskauden voiton jakautuminen:							
Emoyhtiön omistajille	27,5	11,6	99,9		24,9		59,2
Vähemmistölle	-0,2	0,1	0,0		0,1		0,6
Tulos/osake, euroa	0,17	0,09	0,64		0,20		0,47
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,15	0,09	0,62		0,20		0,46

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 404,5	894,2	956,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8	0,5	0,7
Laskennalliset verosaamiset	1,4	0,8	-
Muut pitkäaikaiset varat	0,3	0,3	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 407,0	895,9	957,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	82,0	6,3	9,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	24,9	8,8	15,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	106,9	15,1	25,5
Varat yhteensä	1 513,9	911,0	983,1

Me	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	224,8	168,5	184,1
Osakeanti	-	-	1,1
Ylikurssirahasto ja muut rahastot	131,1	66,3	85,4
Arvonmuutosrahasto	-5,4	-15,9	-10,5
Kertyneet voittovarot	184,4	62,0	96,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	534,9	280,9	356,6
Vähemmistön osuus	12,5	2,9	3,6
Oma pääoma yhteensä	547,4	283,7	360,2
Velat			
Pitkäaikaiset velat	791,9	570,7	542,7
Laskennalliset verovelat	32,7	0,0	5,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	824,6	570,8	548,4
Lyhytaikaiset velat	141,9	56,5	74,4
Velat yhteensä	966,5	627,2	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 513,9	911,0	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				-2,6			-2,6		-2,6
Katsauskauden tulos						24,9	24,9	0,1	25,0
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-2,6		24,9	22,3	0,1	22,4
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2		4,7	-4,7	0,0		0,0
Osingonjako						-15,7	-15,7		-15,7
Osakeanti	16,2		19,5				35,7		35,7
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,7	0,0	0,0				0,8		0,8
Muut muutokset						0,1	0,1	2,8	2,9
Oma pääoma 30.9.2005	168,5	-	66,3	-15,9	-	62,0	280,9	2,9	283,7
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				5,1			5,1		5,1
Katsauskauden tulos						99,9	99,9	0,0	100,0
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				5,1		99,9	105,1	0,0	105,1
Osakepääoman muutos	38,7	-1,1	37,2				74,8		74,8
Osingonjako			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	2,0						2,0		2,0
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus			15,1				15,1		15,1
Muut muutokset						0,6	0,6	8,8	9,4
Oma pääoma 30.9.2006	224,8	-	131,1	-5,4	-	184,4	534,9	12,4	547,4

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	131,9	33,3	74,2
Oikaisut voittoon ennen veroja	-79,8	10,6	-14,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	52,1	43,9	60,1
Käyttöpääoman muutos	-1,1	2,4	1,9
Liiketoiminnan rahavirta	50,9	46,3	62,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-26,6	-21,6	-32,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,7	0,3	0,4
Maksetut välittömät verot	-3,6	-3,1	-5,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	21,4	21,8	24,8
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-327,9	-82,7	-92,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-32,3	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23,5	-7,3	-7,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	0,6	2,8	2,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	-	1,0	1,0
Investointien rahavirta	-383,1	-86,2	-96,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut	73,6	38,4	74,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	344,0	99,6	134,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-241,0	-78,5	-108,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	675,3	199,7	199,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-461,8	-178,3	-205,6
Maksetut osingot	-19,2	-15,7	-15,7
Rahoituksen rahavirta	370,9	65,2	78,9
Rahavarojen muutos	9,3	0,8	7,7
Rahavarat katsauskauden alussa	15,6	7,9	7,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	24,9	8,8	15,6

Segmenttikohtaiset tiedot

Me	7-9 2006	7-9 2005	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Liikevaihto					
Kauppakeskukset	22,5	15,4	59,8	40,7	57,4
Marketit ja myymälät	8,8	8,6	26,6	25,8	34,8
Kohdistamattomat	-	-	-	-	-
Yhteensä	31,3	23,9	86,4	66,5	92,2
Liikevoitto					
Kauppakeskukset	27,6	20,1	114,4	42,1	61,2
Marketit ja myymälät	20,2	5,0	46,4	21,2	49,6
Kohdistamattomat	-2,5	-1,9	-6,7	-4,5	-5,5
Yhteensä	45,4	23,3	154,0	58,8	105,2

Tunnuslukuja

	1-9 2006	1-9 2005	1-12 2005
Tulos/osake, euroa	0,64	0,20	0,47
Tulos/osake, laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,62	0,20	0,46
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)	3,21	2,12	2,45
Oman pääoman tuotto (ROE), %	29,4	13,9	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	17,9	10,6	13,5
Omavaraisuusaste, %	36,2	31,3	36,7

Sijoituskiinteistöt

	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Katsauskauden alussa	956,6	738,7	738,7
Lisäykset	417,1	142,9	175,4
Myynnit	-67,9	-3,4	-3,4
Nettovoitot arvostuksesta käypään arvoon	97,0	16,1	45,9
Valuuttakurssiero	1,8	-	-
Katsauskauden lopussa	1 404,5	894,2	956,6

Konsernin vastuusitoumukset

Me	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	7,8	7,8	7,8
Pankkitakaukset	16,4	-	-

Konsernin johdannaissopimukset

Me	30.9.2006		30.9.2005		31.12.2005	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korko- ja valuutta-johdannaissopimukset						
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
2007 erääntyvät	50,0	0,4	78,2	-1,0	78,2	-0,1
2008 erääntyvät	40,0	-0,4	50,0	-2,6	50,0	-1,5
2009 erääntyvät	86,0	-3,5	126,7	-9,4	125,3	-6,3
2010 erääntyvät	83,0	-3,8	83,0	-8,5	83,0	-6,8
2011 erääntyvät	40,0	-0,3	-	-	-	-
2012 erääntyvät	-	-	-	-	-	-
2013 erääntyvät	158,3	-0,4	-	-	-	-
Yhteensä	457,3	-8,1	337,9	-21,5	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 0,8 milj. euroa (1,7 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyy 0,6 milj. euroa (0,0 milj. euroa) positiivisia arvoja ja 8,7 milj. euroa (21,5 milj. euroa) negatiivisia arvoja.

Uusien hankintojen yhdistäminen

Elo-syyskuussa 2006 hankittiin Stenungs Torg Fastighets AB, BHM Centrumfastigheter AB, Liljeholmsplan Fastighets AB, Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB sekä Liljeholmstorget Development Services AB. Cityconin osuudet hankintojen varoista ja veloista on arvostettu alustaviin käypiin arvoihin yhtiön taseessa.

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.-30.9.2005 on muutettu vastaamaan uutta laskentakäytäntöä.

Taloudellinen informaatio vuonna 2006

Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.-31.12.2006 julkaistaan 8.2.2007 klo 12.00.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi

Helsinki 19.10.2006

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.-30.9.2006 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1.-30.9.2006. 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 19. lokakuuta 2006

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT