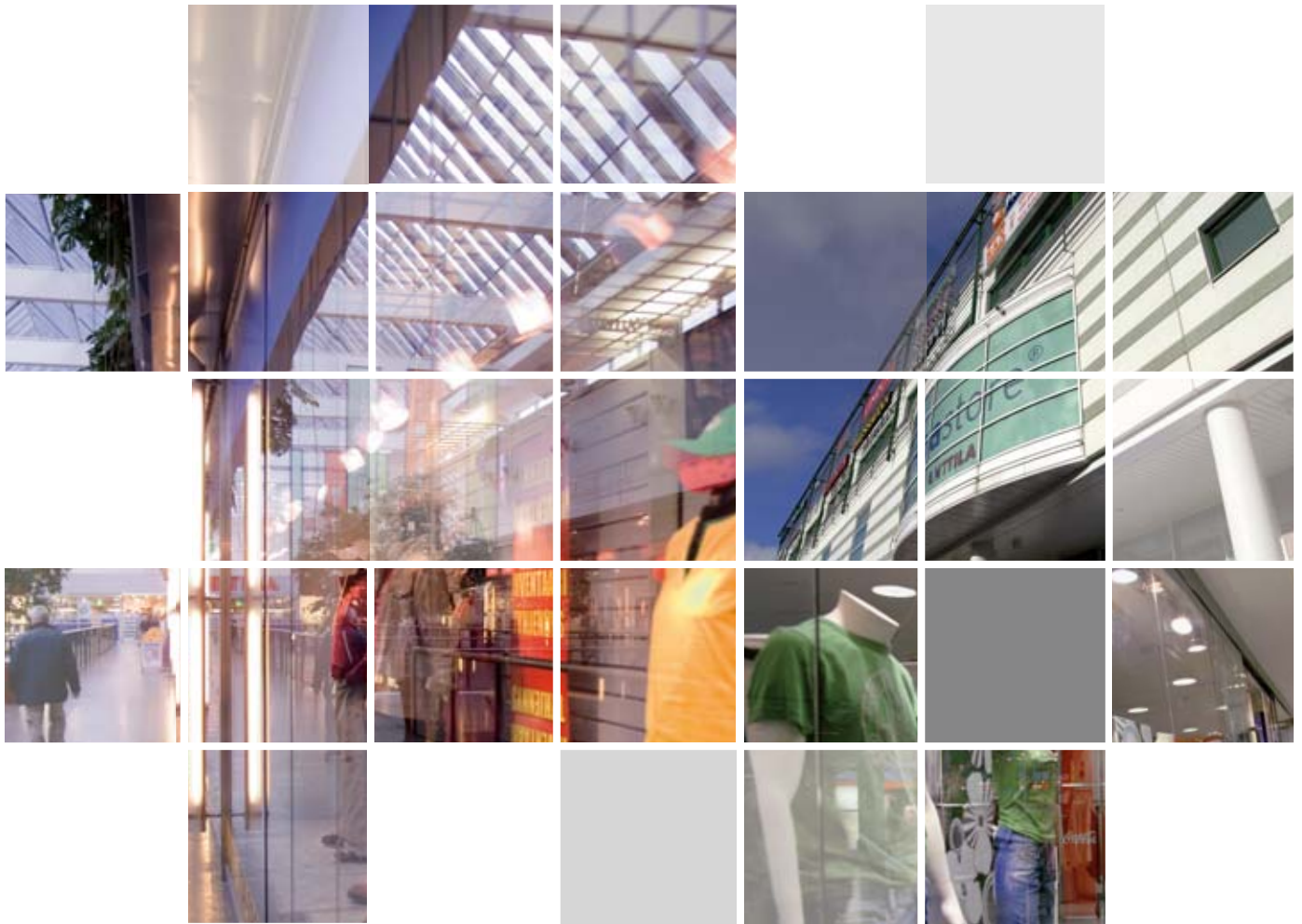


2005 | Vuosikertomus



CITYCON

SISÄLLYS

Citycon lyhyesti	3
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille	4
Missio, visio, tavoitteet ja strategia	6
Toimitusjohtajan katsaus	8
Toimintaympäristö	10
Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus	12
■ Kauppakeskukset	20
■ Marketit ja myymälät	24
■ Kiinteistökehitys	28
Henkilöstö	30
Talous ja rahoitus	32
Riskit ja riskienhallinta	35
Corporate Governance	37



CITYCON LYHYESTI

Kansainvälinen liikekiinteistöjen osaaaja

■ Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö omistaa, johtaa, vuokraa ja kehittää kauppakeskuksia sekä marketteja ja myymälöitä sekä suunnittelee ja rakennuttaa myös uusia vähittäiskaupan liiketiloja. Cityconilla on kolme asiakastarpeiden ja tilatyypin mukaan muodostettua liiketoimintaryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys.

Citycon on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla ja kuuluu toimialaluokkaan rahoitus ja toimialaryhmään kiinteistösijoitusyhtiöt. Cityconin markkina-arvo vuoden lopussa oli 424,1 miljoonaa euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2005 lopussa 93,2 prosenttia.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2005 yhtiön toiminta laajeni myös Ruotsiin ja Viroon. Citycon omistaa yhteensä 21 kauppa- ja liikekeskusta, 16 Suomessa, neljä Ruotsissa ja yhden Virossa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 127 market- ja myymäläkiinteistöä Suomessa.

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2005 lopussa oli 956,6 miljoonaa euroa, josta kauppakeskusten osuus oli 66,6 prosenttia ja market- ja myymäläkiinteistöjen osuus 33,4 prosenttia.

Avainluvut

	2005	2004
Liikevaihto, Me	92,2	84,7
Liikevoitto, Me	105,2	51,8
% liikevaihdesta	114,1	61,2
Voitto ennen veroja, Me	74,2	25,7
Tilikauden voitto, Me	59,8	19,9
Tulos/osake, euroa	0,49	0,19
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,49	0,19
Osinko/osake, euroa	0,14*	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,60	2,12
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	6	13
Oman pääoman tuotto (ROE), %	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	13,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	36,7	31,4
Nettovelkaantumisaste, %	156,8	201,3
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,4	8,8
Vuokrausaste, %	97,2	95,7
Henkilöstö tilikauden lopussa	57	45

*Hallituksen ehdotus

CITYCON SIJOITUSKOHTENA JA TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

■ Sijoitus Cityconiin

Sijoitus Cityconiin on sijoitus kasvavaan suomalaiseseen kiinteistösijoitusyhtiöön. Keskitäminen tuottaviin, hyvin valittuihin vähittäiskaupan liiketiloihin Suomessa, Virossa ja Ruotsissa, kohteiden kehittäminen ja suotuisat vähittäiskaupan markkinaennusteet luovat edellytykset Cityconin menestykselle jatkossakin. Citycon kehittää myös aktiivisesti toimialaansa ja lisää kiinteistöomaisuutensa arvoa ja tuottoa.

Vahvaa arvonnousua

Citycon on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla vuodesta 1988 ja kuuluu toimialaluokkaan rahoitus ja toimialaryhmään kiinteistösijoitusyhtiöt. Citycon on ollut suosittu sijoituskohde sekä kotimaisille että kansainvälisille sijoittajille. Osoituksena tästä on muun muassa se, että yhtiön vuonna 2005 järjestämät kaksi osakeantia ylimerkittiin 1,7-kertaisesti. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2005 lopussa 93,2 prosenttia. Cityconin markkina-arvo vuoden lopussa oli 424,1 miljoonaa euroa.

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

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa vähintään 50 prosenttia jakokelpoisista varoista per osake vähennettynä veroilla osinkona osakkeenomistajille. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos (IAS 40) ei sisälly jakokelpoisiin varoihin. Osinko vuoden 2004 jakokelpoisista varoista oli 63,4 prosenttia. Osinko vuoden 2005 jakokelpoisista varoista on 96,9

prosenttia, mikäli hallituksen osingonjakoehdotus hyväksytään yhtiökokouksessa 14.3.2006.

- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusaste tavoite on 40 prosenttia. Vuoden 2005 lopussa omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia.

Varsinainen yhtiökokous 2006

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 14.3.2006 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Osakkeenomistajalla, joka on viimeistään 3.3.2006 merkitty yhtiön osakasluetteloon, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jos osakkeenomistaja on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 9.3.2006 kello 16.00.

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

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

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitopaikka

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

Osingonjakoehdotus

Hallituksen ehdotuksen mukaan 0,14 euron osakekohtainen osinko vuodelta 2005 maksetaan 24.3.2006 osakkeenomistajille, jotka on merkitty yhtiön osakasluetteloon viimeistään 17.3.2006.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

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

Taloudellinen raportointi vuonna 2006

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2006 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 27.4.2006 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-maaliskuu
- 21.7.2006 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-kesäkuu
- 19.10.2006 kello 12.00, osavuositarkastus tammi-syyskuu.

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

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

IR-periaatteet

Citycon tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Tavoitteena on parantaa Cityconin toiminnan tunnettuutta, lisätä sijoitusinformaation avoimuutta ja siten Cityconin kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiön yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

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

Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

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

Talousjohtaja

Eero Sihvonon
Puhelin (09) 680 36 730
eero.sihvonon@citycon.fi

Sijoittajasuhdepäällikkö

Jukka Vakula
Puhelin (09) 680 36 742
jukka.vakula@citycon.fi

Cityconia analysoivat pankkiiriliikkeet

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat yhtiön saaman tiedon mukaan Citycon Oyj:tä. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan. Lista ei välttämättä ole täydellinen. Citycon ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

Evli Pankki Oyj

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

Goldman Sachs

International
Puhelin +44 207 552 5986
Peterborough Court
133 Fleet Street
London EC4A 2BB
Iso-Britannia

Opstock Oy

Puhelin 010 252 7390
Teollisuuskatu 1b, PL 362
00101 Helsinki

FIM Pankkiiriliike Oy

Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

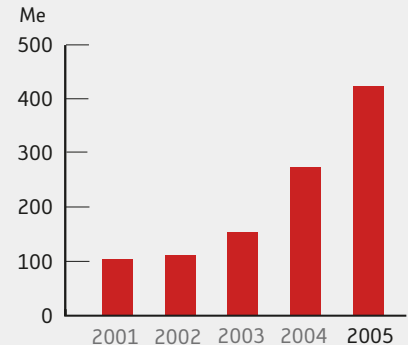
Kempen & Co N.V.

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

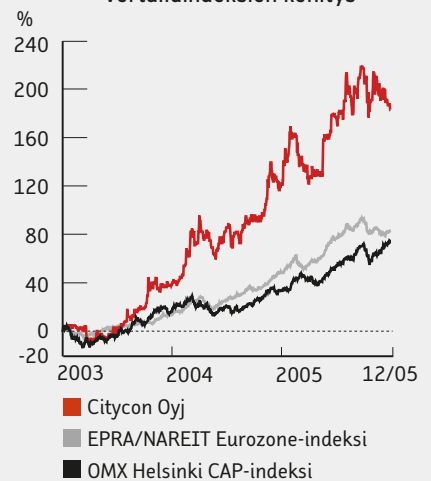
Standard & Poor's

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

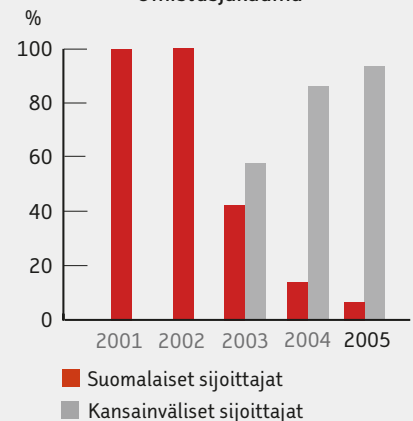
Osaakekannan markkina-arvo



Vertailuindeksien kehitys



Omistujajakauma



MISSIO, VISIO, TAVOITTEET JA STRATEGIA

Vähittäiskaupan strateginen kumppani

■ Missio

Citycon on vähittäiskaupan liikeilojen osaja. Yhtiö omistaa, johtaa, vuokraa ja kehittää kauppakeskuksia sekä marketteja ja myymälöitä. Yhtiö suunnittelee ja rakennuttaa myös uusia vähittäiskaupan liikeiloja. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Citycon on kannattavasti kasvava ja jatkuvasti kehittyvä kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija. Omistajilleen yhtiö on kilpailukykyinen sijoitus, jonka vahvuutena on hyvä osinonmaksukyky.

Visio ja tavoitteet

Citycon tavoittelee kiinteistöomaisuutensa kasvattamista ja sen arvon kohottamista. Nykyisten liikeilojen kehittäminen, uusien kohteiden rakentaminen ja strategian mukaisten kiinteistöjen hankkiminen luovat hyvät edellytykset tavoitteen saavuttamiseksi.

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

Yhtiön kyky kehittää vähittäiskaupan liikeilo- ja palveluratkaisuja luo kasvumahdollisuuksia sekä lisää yhtiön kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiön tavoitteena on säilyttää vahva ja kilpailukykyinen tuotto sijoittajalle myös tulevaisuudessa.

Strategia

Cityconin strategisena tavoitteena on kannattavan kasvun turvaaminen kansainvälistymällä ja olemassa olevaa liiketoimintaa kehittämällä. Citycon keskittyy vähittäiskaupan liikeiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on valmis myymään strategiaan kuulumattomia kohteita rahoittaakseen ydinliiketoiminnan kasvua. Cityconin liiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa.

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



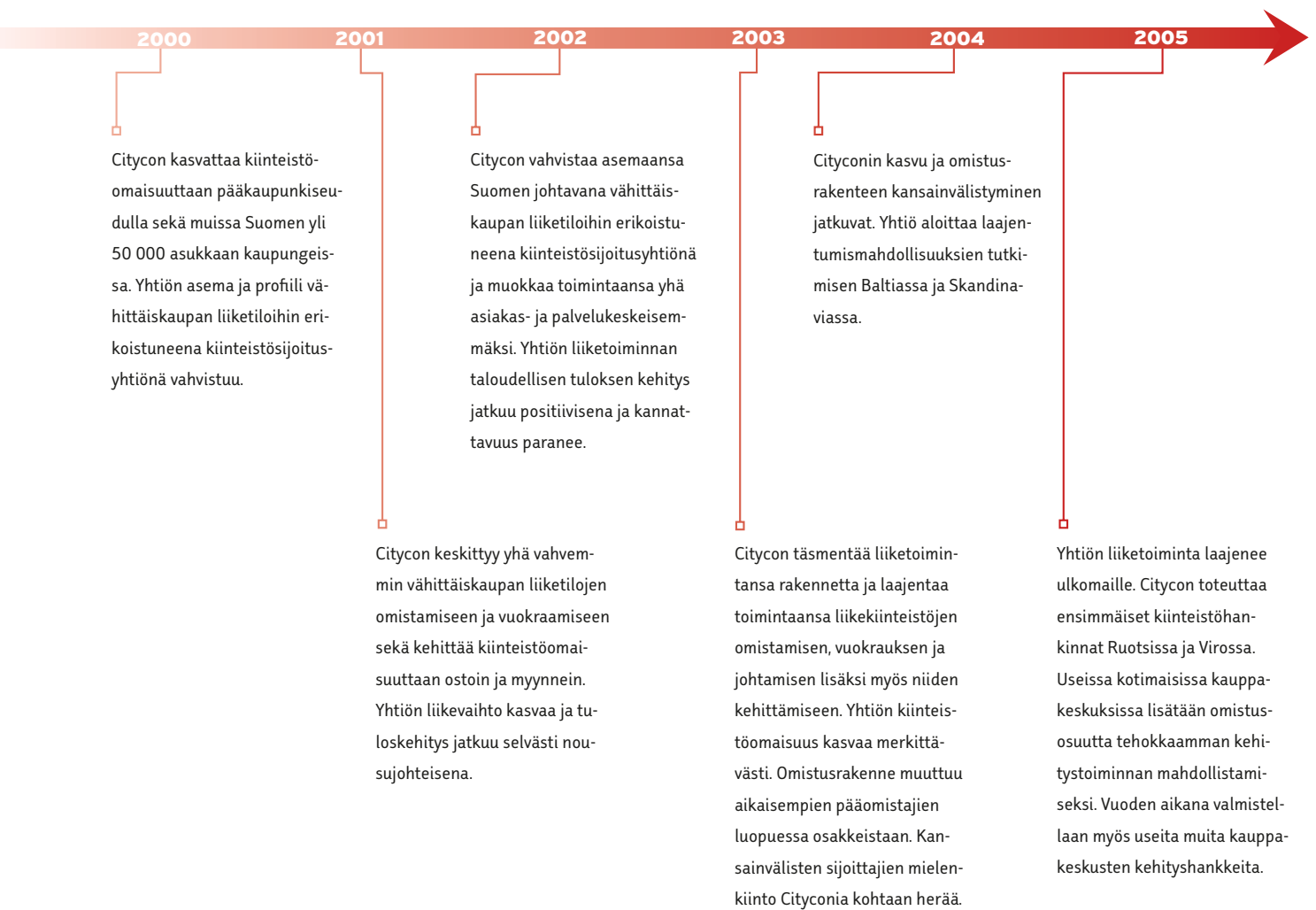
KAUPPAKESKUS ROCCA AL MARE

Tallinnassa oli Cityconin ensimmäinen kauppakeskushankinta Baltiassa. Rocca al Maren kokonaismyynti vuonna 2005 oli noin 50,0 miljoonaa euroa ja kävijämäärä noin 4,1 miljoonaa asiakasta. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on 28 700 m².



Historia

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kansainvälistyminen tuo kasvua

■ Vuosi 2005 oli Cityconille ennen kaikkea kasvun vuosi. Cityconin liikevaihto kasvoi vuoden aikana 8,9 prosenttia 92,2 miljoonaan euroon. Kasvu tuli suurimmaksi osaksi uusien liikeilojen hankinnasta. Investoinnit olivat yhteensä 178,5 miljoonaa euroa. Tilikauden tulos kasvoi 59,8 miljoonaan euroon. Tilikauden tulokseen sisältyy merkittävä 45,9 miljoonan euron erä kiinteistöjemme käyvän arvon nousua. Arvojen nousu on seurausta pääasiasiassa suotuisasta markkinatilanteesta.

Yhtiö aloitti vuoden 2005 aikana liike-toiminnan laajentamisen Ruotsiin ja Viroon. Nämä investoinnit naapurimaissa tukevat Cityconin strategiaa omistaa kauppakeskuksia ja liikekiinteistöjä Itämeren ympäristössä.

Cityconin toimintaa ei voi verrata perinteiseen kiinteistösijoittamiseen suoraan.

Citycon on aktiivinen kauppakeskusliiketoiminnan harjoittaja ja sen liiketoimintaan kuuluvat sekä kauppakeskusten johtaminen että kaupallinen kehittäminen. Tavoitteenamme on tarjota vähittäiskaupan toimijoille ja kaupaketoille kilpailukykyisiä tiloja ja palveluita voimakkaasti laajenevasta kiinteistökannastamme.

Tästä lähtökohdasta Citycon on luonut toimintamallin, jota voidaan soveltaa kauppakeskusliiketoiminnan harjoittamiseen sekä Suomessa että muilla markkinoilla. Toimintamallimme kuuluu etsiä sellaisia kohteita, jotka tarjoavat välittömästi tasaista tuottoa, mutta joissa samalla piilee merkittäviä mahdollisuuksia tuottojen kasvattamiseen aktiivisen kehitystoiminnan avulla.

Käytännössä kaikissa uusissa sijoituskohteissamme on mahdollisuus tehokkaalla johtamisella ja lisäinvestoinneilla saavuttaa

aiempaa korkeampi tuotto. Tämä edellyttää Cityconilta paitsi osaamista kiinteistön omistamiseen perinteisesti liittyvissä asioissa myös syvällistä ymmärrystä kiinteistössä harjoitettavasta liiketoiminnasta.

Tavoitteemme on olla asiakkaillemme osaava ja kehityshakuinen kumppani, joka kantaa vastuuta asiakasvirtojen ylläpitämisestä omistamissaan tiloissa. Asiakkaillemme yhtiön laajentuminen ja kansainvälistyminen merkitsee kilpailukykyisten ja entistä kehittyneempien palveluiden ja liikepaikkojen tarjontaa. Yhtiö pyrkii myös tulevaisuudessa muokkaamaan toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.

Vuoden aikana Citycon investoi yhteensä kymmeneen kohteeseen. Suomessa lisättiin omistusta IsoKristiinassa, Triossa ja Sampo-keskuksessa. Ruotsista ostettiin kauppa-keskus Åkesberga sekä liikekeskukset



Åkermyntan, Fruängen, Kallhäll ja Lindome ja Virosta kauppakeskus Rocca al Mare. Vuoden lopulla allekirjoitettiin sopimus suur-Göteborgin alueella sijaitsevien Landvetterin, Flodan, Hindåsin ja Backan liikekeskusten hankkimisesta. Kauppa toteutui helmikuussa 2006. Tampereen Hervannassa aloitettiin uuden kauppakeskuksen rakentaminen. Investointien määrä oli yhteensä 178,5 miljoonaa euroa.

Vuoden aikana toteutetut hankinnat Citycon rahoitti sekä kahdella suunnatulla osakeannilla että pankkilainoja lisäämällä. Rahoituskuluja pienentääkseen yhtiö jälleenrahoitti vanhan pääomalinan. Voimakkaasta kasvusta huolimatta huomiota kiinnitetään taseen pitämiseen kunnossa. Pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteellemme on 40 prosenttia.

Tulevaisuudessa Cityconin tavoitteena on jatkaa nopeata kasvua. Kasvu tulee sekä ulkomaisista että kotimaisista sijoituksista. Laajennamme kauppakeskusliiketoimintaamme hankkimalla uusia kohteita, lisäämällä omistusosuuttamme jo osittain omistamissamme kohteissa ja kehittämällä aktiivisesti nykyisiä kohteita. Kehitystoiminnan tavoitteena on parantaa kiinteistön tuottoa lisäämällä sen kilpailukykyä ja vetovoimaa. Cityconin erikoisosaamista on kehitysinvestointien toteutus nopeasti ja tehokkaasti. Aiomme myös keskittyä yhä enemmän nimenomaan kauppakeskusliiketoimintaan ja vähentää pienempien yksiköiden osuutta sijoituksistamme.

Nykyisen nopean kasvun vaiheessa yksi tärkeimmistä tavoitteistamme on huolehtia organisaatiomme kehittämisestä tasapainoisesti toiminnan laajentumisen kanssa. Pyrimme tulevaisuudessakin toimimaan tehokkaasti matalalla organisaatiolla, mutta aiomme silti säilyttää paikallisen asiantunte muksen myös ulkomaisissa kohteissamme.

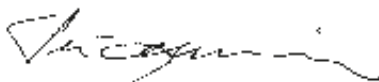
Cityconin tulevaisuuden näkymät omalla liiketoiminta-alueellaan ovat hyvät. Kuluttajien luottamuksen talouden kehitykseen

odotetaan säilyvän hyvällä tasolla eikä markkinoilla odoteta tapahtuvan nopeita muutoksia. Korkotason lievän nousun ei odoteta tuovan muutosta Cityconin tärkeimmän kohderyhmän, vähittäiskaupan asiakkaiden, kuluuskäyttäytymiseen.

Cityconin toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa odotamme kilpailun sijoituskohteista edelleen kiristyvän ja kauppahintojen nousevan. Tämä luo merkittäviä haasteita johdolle ja henkilöstölle kasvun jatkamisessa ja kannattavuuden ylläpitämisessä.

Kiitän asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneen vuoden aikana tehdystä merkittävästä työstä kehityksemme eteen. Kansainvälistymisemme on alkanut ja vahva kasvu voi jatkua.

Helsingissä 16.2.2006



PETRI OLKINUORA

Toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansainvälistyneet sijoitusmarkkinat

■ Citycon on yksi viidestä Helsingin Pörssissä listatuista kiinteistösijoitusyhtiöstä ja on markkina-arvolla mitattuna maan toiseksi suurin. Helsingin Pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo 31.12.2005 oli noin 1,3 miljardia euroa, josta Cityconin osuus oli 31,8 prosenttia. Helsingin Pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo nousi vuoden 2005 aikana 33,1 prosenttia, kun OMX Helsinki CAP -indeksin arvo kasvoi 30,1 prosenttia.

Citycon keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan

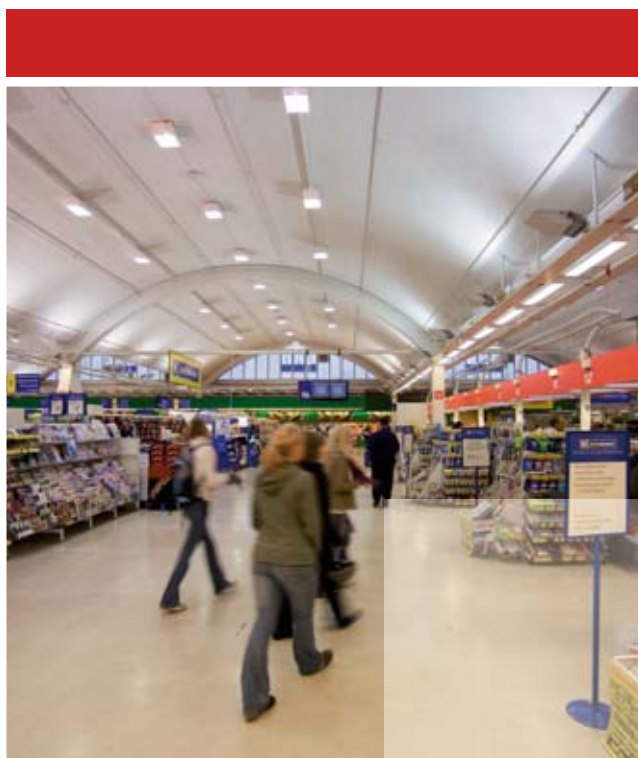
suuryksiköt. Tästä syystä Citycon seuraa aktiivisesti vähittäiskauppaa. Kaupan kehitys Suomessa on ollut erittäin vahvaa viime vuosina ja vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi 5,0 prosenttia vuoden 2005 aikana. Tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 2,7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna (Lähde: Tilastokeskus). Vähittäiskaupan kasvu perustuu pääosin talouden positiiviseen kehitykseen sekä kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen lisääntymiseen. Yksityisen kulutuksen kasvun taustalla ovat mm. alhainen korkotaso ja alhainen inflaatio. Tilastokeskuksen julkistaman kuluttajabarometrin mukaan suomalaisten kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen on vuonna 2005 edelleen pysynyt korkeana. Tämä ylläpitää yksityisen kulutuksen ja kaupan kasvua nyt ja lähitulevaisuudessa.

Myönteisen talouskehityksen ja vähittäiskaupan kasvaneen tilatarpeen myötä liiketilojen kysyntä on jatkunut vilkkaana sekä pääkaupunkiseudulla että muissa Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa. Liiketilojen, etenkin kauppakeskusten rakentaminen pääkaupunkiseudulle on ollut vilkasta. Ostovoiman keskittyminen alueellisiin keskuksiin jatkui edelleen ja erityisesti hyvillä liikepaikoilla sijaitsevien tilojen kysyntä oli voimakasta. Liiketilojen vajaakäyttöasteet olivat edelleen alhaiset.

Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ovat toimineet pääasiassa Suomessa ja sijoittaneet Suomeen. Vuoden 2005 aikana Citycon teki toimialan ensimmäiset suorat kiinteistösijoitukset Suomesta ulkomaille ja muutkin kiinteistösijoitusyhtiöt ovat aloittaneet laajentumismahdollisuuksien tutkimisen Suo-

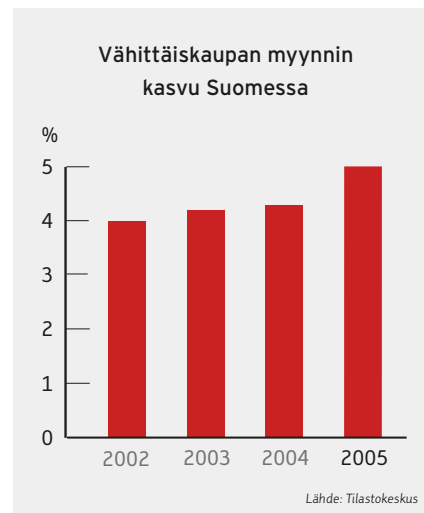


MANKKAAN K-SUPERMARKET
Espoossa on tunnettu hyvästä tuotevalikoimastaan. Marketin pinta-ala on 15 600 m² ja päivittäistavaramyynti vuonna 2005 oli 27,4 miljoonaa euroa.



men ulkopuolelle. Vuoden 2005 aikana toimitilakaupan kokonaisvolyyymi Suomessa oli 2,7 miljardia euroa (Lähde: Catella Kiinteistökon-sultointi Oy). Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kohtaan on jatkunut aktiivisena. Kansainvälisten sijoittajien osuus oli lähes puolet koko toimitilakaupan volyymistä. Etenkin liiketilat ja pääkaupunkiseutu alueena houkuttelevat kansainvälisiä sijoittajia. Suomen kiinteistö-sijoitusmarkkinat koetaan monestakin syystä erittäin kiinnostaviksi. Suomi on ainoa Pohjoismaa, joka on mukana Euroopan talous- ja rahaliitossa, Suomen kansantalouden viime vuosien kehitys on ollut hyvää ja talouden tu-

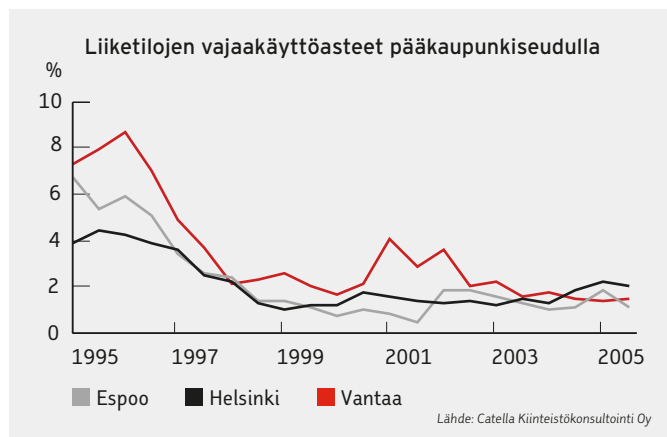
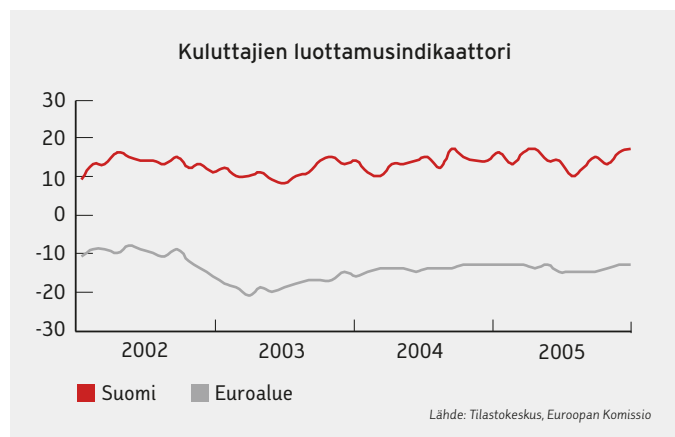
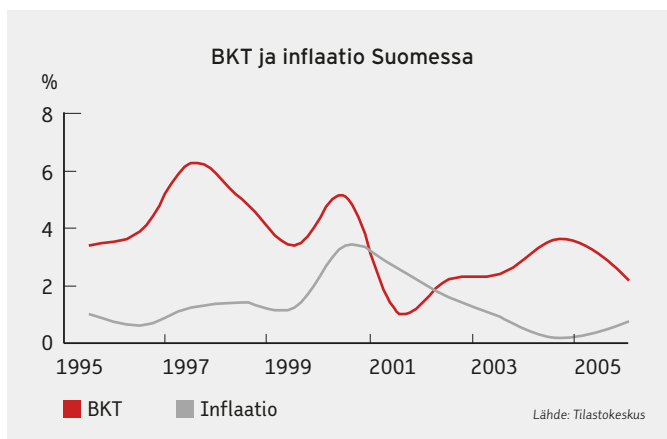
levaisuuden näkymät ovat myönteiset, toimin-tatavat ovat läpinäkyviä, markkinainformaatio on laadukasta ja kiinteistömarkkinoiden lain-säädäntö on selkeää. Viime vuosina tapah-tunut ulkomaisten toimijoiden tulo Suomen kiinteistömarkkinoille on lisännyt kaupan-käyntiä merkittävästi, mikä taas on nostanut kohteiden likviditeettiä ja laskenut sijoitus-kohteiden tuottovaatimustasoja.



Kiinteistöyhtiöiden osaketuotot

	Vuoden 2005 arvonkehitys, %	Viiden vuoden arvonkehitys, %
Kiinteistösijoitus, maailma	32,9	77,4
Eurooppa	26,1	119,9
Pohjois-Amerikka	30,5	94,5
Aasia	42,2	50,5
Osakkeet, maailma	29,0	-5,3
Joukkovelkakirjat, maailma	3,8	31,5

Lähde: EPRA/FTSE/J.P. Morgan



LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

Kauppakeskus-
liiketoiminnan
erikoisosaja



ÅKERSBERGAN KAUPPAKESKUS on tärkeä osa Österåkerin kuntakeskusta noin 30 kilometrin päässä Tukholman keskustasta. Citycon ryhtyy kehittämään kauppakeskusta sekä laajentamalla sitä että modernisoimalla olemassa olevia tiloja. Keskukseen pinta-ala on 33 000 m² ja laajennuksen jälkeen n. 50 000 m².



■ Liiketoiminta / Johdanto

Citycon on erikoistunut vähittäiskaupan lii-
ketiloihin ja on kauppakeskusliiketoiminnan
markkinajohtaja Suomessa. Yhtiön liiketoi-
minta käsittää koko liikekiinteistön omista-
misen ketjun eli omistamisen, vuokrauksen,
kiinteistöjen johtamisen sekä kohteiden ke-
hittämisen. Citycon on ainoa liikekiinteistöi-
hin keskittynyt pörssi-yhtiö Suomessa. Cityco-
nin liiketoiminnassa tärkeää on löytää oikeat
kiinteistökohteet ja kehittää ja ylläpitää kiin-
teistöjä siten, että ne ovat houkuttelevia ja
elinvoimaisia kaupan keskuksia niin kuluttaji-
en kuin vuokralaistenkin mielestä.

Cityconin maantieteellinen pääliiketoi-
minta-alue on Suomi, mutta yhtiön toiminta
laajentui vuoden 2005 aikana myös Ruotsiin
ja Viroon. Cityconilla on kolme liiketoiminta-
ryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myy-
mälät sekä Kiinteistökehitys. Kaikki ryhmät
tukevat yhtiön liiketoimintaa kiinteistöjen
hankinnasta niiden johtamiseen, ylläpitoon ja
aktiiviseen kehitystoimintaan asti.

Kiinteistökannan yhteenvedo

Vuoden 2005 lopussa Cityconin kiinteistö-
omaisuus koostui 21 Kauppakeskukset-liike-
toimintaryhmään kuuluvasta liikekiinteistöstä
ja 127 Marketit ja myymälät -ryhmään kuulu-
vasta kohteesta. Kiinteistöomaisuuden mark-
kina-arvo 31.12.2005 oli yhteensä 956,6 mil-
joonaa euroa. Kauppakeskusten markkina-
arvo vuoden 2005 lopussa oli yhteensä 636,7
miljoonaa euroa. Kauppakeskuksista 16 sijait-
see Suomessa, neljä Ruotsissa ja yksi Virossa.
Kaikki market- ja myymäläkiinteistöt sijait-
sevat Suomessa. Marketit ja myymälät -ryh-
mään kuuluvien kiinteistöjen markkina-arvo
oli vuoden 2005 lopussa yhteensä 320,0 mil-
joonaa euroa.

Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2005

	Kauppa- keskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala (GLA), m ²	322 900	273 073	595 973
Bruttovuokratuotot, Me	56,1	34,7	90,8
Nettovuokratuotot, Me	40,6	25,3	65,9
Nettotuottoaste, %	8,2	8,9	8,4
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	8,5	9,0	8,7

Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2005, Me

	Kauppa- keskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	208,7	127,5	336,2
Suurimmat kaupungit	258,4	80,8	339,2
Muu Suomi	32,9	111,7	144,6
Ruotsi	76,1		76,1
Viro	60,5		60,5
Yhteensä	636,7	320,0	956,6

Erittelyn pohjana 31.12.2005 kiinteistökannan markkina-arvo

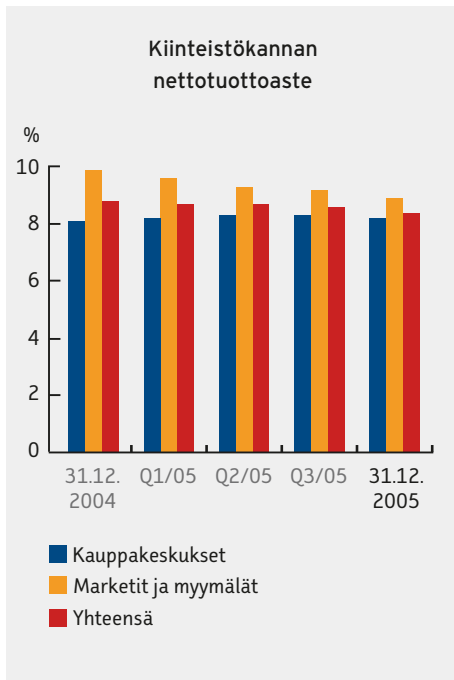
Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen 2005, Me

	Kauppakeskukset		Marketit ja myymälät		Yhteensä	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Pääkaupunkiseutu	23,1	17,8	13,3	9,8	36,4	27,6
Suurimmat kaupungit	23,8	17,5	9,0	6,7	32,8	24,2
Muu Suomi	4,1	2,5	12,4	8,8	16,5	11,3
Ruotsi	3,0	1,2			3,0	1,2
Viro	2,1	1,6			2,1	1,6
Yhteensä	56,1	40,6	34,7	25,3	90,8	65,9

Vuokrasopimuskannan kehitys liiketoimintaryhmittäin

	Kauppa- keskukset	Marketit ja myymälät	Yhteensä
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	233	65	298
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	29 160	22 316	51 476
Vuokrausaste vuoden 2005 lopussa, %	98,0	95,8	97,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika vuoden 2005 lopussa, vuotta	2,6	4,2	3,2

> LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS



Kiinteistökannan markkina-arvon määrittely

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuoden 2005 aikana Citycon teetti koko kiinteistöomaisuudestaan kolme ulkopuolista arviointia: kesäkuun, syyskuun ja joulukuun lopun tilanteesta. Viimeisin, Aberdeen Property Investorsin tekemä arviolausunto joulukuun lopun tilanteesta löytyy tilinpäätöslitteestä sivulta 59.

Arviointi perustuu 10 vuoden kassavirta-analyysiin, jossa Cityconin arviointipäivänä voimassa olevat vuokrasopimukset määrittelevät peruskassavirran. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo lasketaan summana yksittäisten kohteiden arvoista.

Cityconin kauppakeskusten keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 31.12.2005 Aberdeen Property Investors määritteli 7,5 prosenttia ja markettien ja myymälöiden 7,9 prosenttia. Koko kiinteistökannan keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 7,6 prosenttia. Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi omaisuuden kasvun, yleisen markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena yhteensä 45,9 miljoonaa euroa. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 60,3 miljoonaa euroa 111 kohteessa ja arvonalennuksia yhteensä 14,3 miljoonaa euroa 37 kohteessa. Merkittävin markkina-arvoihin vaikuttanut markkinamuutos vuoden aikana oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Suomen kiinteistömarkkinoita ja etenkin liiketiloja kohtaan.

Cityconin viisi suurinta asiakasta

Nimi	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	42,7
S-ryhmä	
Nordea	
Seppälä	
Lindex	
5 suurinta yhteensä	49,6
Muut	50,4
Kaikki yhteensä	100,0

Markkina-arvon jakautuminen 31.12.2005

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
80-100	18,1	2
60-80	13,1	2
40-60	9,7	2
20-40	15,5	5
10-20	23,0	16
5-10	8,6	11
0-5	12,0	110

Muutokset kiinteistökannassa vuoden aikana

Vuoden 2005 alussa yhtiö omisti 16 kauppakeskusta ja 130 markettia ja myymälää. Kaikki kohteet sijaitsivat Suomessa ja niiden markkina-arvo oli yhteensä 738,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2005 aikana Citycon osti viisi kauppa- tai liikekeskusta ja lisäsi omistustaan kolmessa kauppakeskuksessa yhteensä 165,8 miljoonalla eurolla. Kiinteistöomaisuutta myytiin vuoden 2005 aikana yhteensä 3,8 miljoonalla eurolla. Kaikki mydyt kohteet kuuluivat Marketit ja myymälät -ryhmään.

Merkittävimmät hankinnat vuoden 2005 aikana olivat heinäkuussa ostetut ulkomaiset kauppakeskukset Åkersberga Ruotsissa ja Rocca al Mare Virossa.

Kauppakeskus Åkersberga oli Cityconin ensimmäinen ulkomainen kiinteistösijoitus. Kauppakeskus sijaitsee Österåkerin kunnassa Tukholman koillispuolella. Kohteen markkina-arvo on 48,8 miljoonaa euroa. Citycon omistaa kauppakeskuksesta 75 prosenttia. Kauppakeskusta on mahdollista laajentaa merkittävästi ja laajennushanke aloitettiin heti

kaupan jälkeen. Investoinnin kokonaisarvo olemassa oleva kauppakeskus ja käynnistynyt laajennushanke mukaan lukien on noin 95-100 miljoonaa euroa. Laajennushankkeen odotetaan valmistuvan vuoteen 2009 mennessä. Citycon on sitoutunut hankkimaan kauppakeskuksen kokonaan omistukseensa laajennushankkeen valmistuttua.

Tallinnassa sijaitseva kauppakeskus Rocca al Mare oli Cityconin ensimmäinen Baltiaan suuntautunut kiinteistöinvestointi. Kohteen markkina-arvo on 60,5 miljoonaa euroa sisältäen laajennusta varten hankitun tontin. Laajennushanketta varten ostetun tontin rakennusoikeus on 25 000 kerrosneliometriä. Laajennuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2009 aikana.

Muita kauppakeskushankintoja olivat toukokuussa 2005 ostettu KOy Karjalan Kauppakeskus, joka omistaa liiketiloja Lappeenrannassa sijaitsevassa Kauppakeskus IsoKrisstiinassa. Cityconista tuli kaupan jälkeen IsoKrisstiinan liiketilojen pääomistaja. Syyskuussa Citycon lisäsi omistustaan Lahden Triossa ja marraskuussa Rovaniemen Sampokeskuksessa ostamalla KOy Lintulankulman koko osakekannan. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Sampokeskuksen kokonaisuudessaan.

Lisäksi yhtiö osti joulukuussa suur-Tukholman alueella sijaitsevat Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskukset 27,6 miljoonalla eurolla. Yhtiön toiminta Ruotsissa laajeni vuoden 2006 alussa myös suur-Göteborgin alueelle, josta yhtiö osti Lindomen liikekeskuksen 7,8 miljoonalla eurolla.

Tärkein vuoden 2005 aikana aloitettu kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tampereen Hervantaan. Hanke käsittää 8 300 neliömetrin laajennusosan rakentamisen ja nykyisen liikekeskuksen uudistamisen. Tavoitteena on, että laajennusosaukeaa yleisölle loppukevällä 2007. Kokonaisuudessaan uusi kauppakeskus on valmis joulumarkkinoille 2007. Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi on 25,3 miljoonaa euroa.

Kaikki vuoden aikana päätetyt ja toteutetut investoinnit ovat Cityconin kasvustrategian mukaisia ja tukevat liiketoiminnan kehittämisyhtymyksiä niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltiassakin.

Markkinaosuudet Suomessa

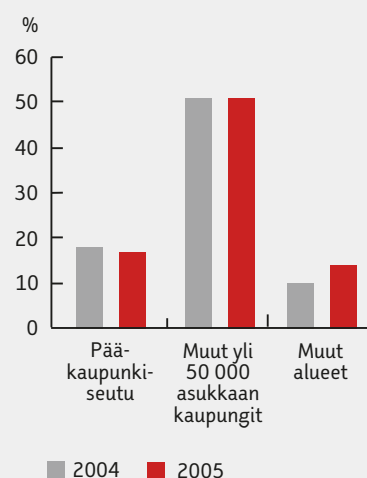
Joulukuussa 2005 Entreconilla teetetyn markkinaosuusselvityksen mukaan Cityconin markkinaosuus on edelleen noin neljännes Suomen kauppakeskusmarkkinoista. Markkinaosuus on laskettu kauppakeskusten kokonaismyynnistä.

Vuokraustoiminta

Vuoden 2005 aikana Citycon uusi vanhan tai neuvotteli uuden sopimuksen yhteensä 51 746 neliömetristä liiketiloja. Uusittuja sopimuksia oli yhteensä 57 kappaletta ja kokonaan uusia 241 kappaletta. Cityconin kiinteistöshankintojen seurauksena yhtiölle siirtyi yhteensä 630 vuokrasopimusta ja 550 uutta vuokralaista. Cityconilla oli vuoden 2005 lopussa yhteensä 1 120 vuokralaista.

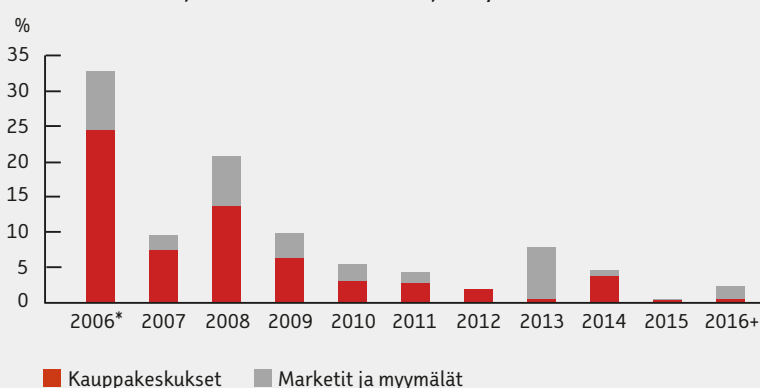
Yhtiön suurimpia vuokralaisia ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut, mutta myös pankki- ja

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten kokonaismyyntien osuus kauppakeskusten kokonaismyynnistä vuonna 2005



Lähde: Entrecon Oy

Vuokrasopimusten 1. mahdollinen päättymisvuosi 31.12.2005



* Sisältää toistaiseksi voimassa olevat sopimukset

> LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

rahoitusalan yritykset. Merkittävimpiä näistä ovat Keskon eri ketjut, kuten Citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 42,7 prosenttia. Liiketilat on kuitenkin vuokrattu tilakoh-
taisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon vä-
lillä onkin yhteensä 97 vuokrasopimusta 67
eri kohteessa.

Cityconin tavoitteena on monipuolinen
ja tehokkaasti hallittavissa oleva vuokrasopi-
muskanta. Tällä tarkoitetaan sitä, että tarvit-
taessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta
voidaan muuttaa riskeeraamatta kuitenkaan

kohteen kassavirtaa. Lyhyet eli 1-12 kuukau-
den vuokrasopimukset tai toistaiseksi voimas-
sa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa jous-
tavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimus-
kantaan. Keskipitkät sopimukset ovat kestol-
taan 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavir-
taa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen.
Pitkät, noin 10 vuotta kestävät sopimukset
ovat tyypillisiä ns. ankkurivuokralaisten kans-
sa. Pitkät sopimukset vakauttavat Cityconin
kassavirtaa ja toisaalta antavat vuokralaisille
mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketilan ke-
hittämiseen yhdessä Cityconin kanssa.

Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on
ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuok-
ran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan,
elinkustannusindeksiin sidottuun pääoma-
vuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta
erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omis-
tajalle kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta ai-
heutuneet kulut ja vuokralaiselle tämän toivo-
muksesta tarjotut lisäpalvelut.

Kauppakeskukset-ryhmässä on myös lii-
kevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus
on noin 4,9 prosenttia Cityconin koko vuok-
rasopimuskannasta. Liikevaihtosidonnaisissa

Vuokraustoiminta

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, e /m ² / kuukaudessa
KAUPPAKESKUKSET				
Tilanne 1.1.2005	1 072	215 420	210 894	18,8
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	233		29 159	18,3
Uudet, hankitut kohteet	630	107 480	104 995	13,0
Päättäneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaisten vuokrasopimukset	61		7 659	16,2
Päättäneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	175		24 260	16,8
Myynnit				
Tilanne 31.12.2005	1 699	322 900	313 128	17,4
MARKETIT JA MYYMÄLÄT				
Tilanne 1.1.2005	416	272 851	245 177	11,6
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	65		22 316	9,8
Uudet, hankitut kohteet	2	2 265	2 265	13,8
Päättäneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaisten vuokrasopimukset	19		6 441	7,8
Päättäneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	48		9 081	8,8
Myynnit	6	2 043	1 676	16,7
Tilanne 31.12.2005	410	273 073	252 560	11,6

sopimuksissa vuokra jaetaan elinkustannusindeksiin sidottuun perusvuokraan ja liikevaihtoon sidottuun osuuteen. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy liiketilassa toimivan vuokralaisen myynnin perusteella. Liikevaihtoon sidottu sopimukset tukevat sekä vuokralaisen myynnin kasvattamista. Liikevaihtoon sidottujen sopimusten osuutta kasvatetaan myös tulevaisuudessa.

Tulevaisuus

Citycon keskittyy myös tulevaisuudessa kannattavaan kasvuun laajentamalla kiinteistöomistustaan Suomessa, Skandinaviassa ja Baltiassa sekä kehittämällä kiinteistöistään entistä paremmin kauppaa palvelevia kokonaisuuksia. Yhtiön tavoitteena on säilyttää johtava markkina-asema kauppakeskusliiketoiminnassa Suomessa sekä vahvistaa asemaansa Ruotsissa ja Virossa.

Haasteita luovat kasvava kilpailu hyvistä sijoituskohteista sekä toiminnan jatkuva kehittäminen.

Markkina-aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät Cityconilta kykyä nähdä kaupan uudet virtaukset sekä vaikuttaa ja vastata niihin mm. lisäämällä yhtiön kiinteistökehitystoimintaa sekä hankkimalla aktiivisesti uusia vuokralaisia etenkin markkinoille tulevien uusien vähittäiskaupan toimijoiden keskuudesta.



ISOKRISTIINA on Etelä-Karjalan maakunnan suurin kauppakeskus, Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitseva suosittu ostos- ja kohtauspaikka. IsoKristiinan pinta-ala on 19 800 m² ja myynti vuonna 2005 oli noin 45,5 miljoonaa euroa.



Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta, 31.12.2005

Koko kiinteistöomaisuus	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokralaisten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /kk	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
							Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
Paikkakunta					31.12.05	31.12.04	Vuosi 05	Vuosi 05	31.12.05	31.12.05
KAUPPAKESKUKSET										
Pääkaupunkiseutu										
Espoonatori	Espoo	9 000	38	0,8	18,5	16,0	1,9	1,3	97,1	95,5
Heikintori	Espoo	4 600	22	1,9	27,7	11,6	1,3	1,0	95,0	92,3
Lippulaiva	Espoo	22 600	56	2,2	27,4	48,4	7,2	5,7	97,2	95,0
Isomyyri	Vantaa	9 900	15	4,0	15,1	15,5	1,7	1,3	96,6	91,8
Myymanni	Vantaa	30 100	111	4,3	24,3	96,8	8,7	6,9	99,6	99,4
Tikkuri	Vantaa	10 700	46	1,2	18,4	20,5	2,2	1,5	93,2	91,5
Suurimmat kaupungit										
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 300	44	6,6	17,7	10,4	1,3	0,9	97,4	95,0
Forum	Jyväskylä	17 300	43	1,6	18,8	38,0	3,6	2,8	98,3	96,8
Trio	Lahti	32 200	102	1,1	15,6	64,6	4,8	3,7	97,4	96,6
IsoKristiina	Lappeenranta	18 200	46	3,2	15,6	28,9	2,6	1,8	98,9	95,3
Galleria	Oulu	3 500	22	1,9	17,6	6,0	0,7	0,5	99,6	99,0
IsoKarhu	Pori	14 800	39	3,4	18,9	34,2	3,2	2,4	95,7	94,0
Koskikeskus	Tampere	25 800	108	3,1	21,2	76,3	7,6	5,4	99,8	99,4
Muu Suomi										
Sampokeskus	Rovaniemi	13 600	84	1,6	15,4	18,2	2,1	1,4	95	87,4
Torikeskus	Seinäjoki	11 300	58	1,7	10,4	9,6	1,2	0,7	90	88,5
Koskikara	Valkeakoski	5 800	29	1,3	11,3	5,1	0,8	0,4	96,8	94,9
Ruotsi										
Åkersberga*	Österåker	33 000	251	2,0	8,6	48,8	-	2,7	99,6	99,7
Åkermymntan	Hässelby	8 400	33	3,3	11,9	11,6	-	0,1	100	100
Kallhäll	Järfälla	3 500	1	3,5	9,8	4,2	-	0,1	100	100
Fruängen	Fruängen	14 600	64	2,0	9,6	11,4	-	0,0	98,9	97,9
Viro										
Rocca al Mare	Tallinna	28 700	105	3,4	14,4	60,5	-	2,1	1,6	100
Kauppa keskukset yhteensä										
	322 900		2,6	17,4	636,7	446,6	56,1	40,6	98,0	96,5
MARKETIT JA MYYMÄLÄT										
Pääkaupunkiseutu										
Marketit		44 691	12	6,3	12,4	66,2	6,3	5,0	99,7	99,8
Myyvälät		41 117	87	2,4	13,7	52,5	6,4	4,5	99,6	99,3
Muut		2 959	16	1,6	3,4	8,8	0,6	0,3	67,8	64,1
Suurimmat kaupungit										
Marketit		43 819	23	4,5	11,1	56,5	6,5	5,0	91	95,7
Myyvälät		23 160	8	2,4	8,6	22,9	2,3	1,6	100	100
Muut		3 005	5	1,0	9,0	1,4	0,2	0,1	80,4	78,1
Muu Suomi										
Marketit		46 004	1	5,7	12,8	69,7	7,2	5,5	100	100
Myyvälät		40 903	76	3,0	9,5	30,4	3,9	2,7	87,7	84,2
Muut		27 415	32	1,5	5,5	11,6	1,4	0,6	72,6	70,2
Marketit ja myymälät yhteensä										
	273 073		4,2	11,6	320,0	292,1	34,7	25,3	95,8	92,4
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä										
	595 973		3,2		956,6	738,7	90,8	65,9	97,2	94,6

* Koko kauppa keskus

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokra- laisten lukumäärä	Vuokrasopi- musten keski- määräinen voimassa- oloaika, vuotta	Keski- määräinen vuokra, euro /m ² /kk	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
							Bruttovuokra- tuotto, Me	Nettovuokra- tuotto, Me	euro	m ²
					31.12.05	31.12.04	Vuosi 05	Vuosi 05	31.12.05	31.12.05
Pääkaupunkiseutu										
Kauppakeskukset	86 900	242	2,9	22,9	208,7	213,7	23,1	17,8	97,5	95,6
Marketit ja myymälät	88 767	112	4,3	13,0	125,1	114,7	13,2	9,8	99,0	98,3
Suurimmat kaupungit										
Kauppakeskukset	46 600	158	2,6	20,3	120,3	105,9	11,9	8,6	99,3	98,4
Marketit ja myymälät	64 970	33	3,9	10,1	70,5	64,1	8,3	6,3	96,0	95,9
Muu Suomi										
Kauppakeskukset	5 800	29	1,3	11,3	5,1	5,7	2,0	1,1	94,9	96,8
Marketit ja myymälät	114 322	105	4,4	10,3	111,7	104,3	12,4	8,8	92,4	87,2
Kauppakeskukset yhteensä	139 300		2,7	21,5	334,1	325,3	37,0	27,4	98,1	96,5
Marketit ja myymälät yhteensä	268 060		4,3	11,1	307,2	283,1	34,0	24,8	95,7	92,3

Vertailukelpoiset kohteet = Kohteet Cityconin omistuksessa 12 kuukauden vertailujakson ajan. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Kiinteistökannan markkina-arvo, 31.12.2005

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Muutos markkina-arvoon vuoden aikana, Me			Keskimmäinen tuottovaatimus, %		Keskimmäinen markkinavuokra e/m ² /kk	Keskimää- räinen käyttö- ja ylläpitokulu e/m ² /kk
			Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä				
	31.12.05	31.12.04				31.12.05	31.12.04	31.12.05	31.12.05
KAUPPAKESKUKSET									
Pääkaupunkiseutu	208,7	213,7	3,5	-10,2	-6,7	7,3	7,7	21,1	5,3
Suurimmat kaupungit	258,4	204,2	26,3	0,0	26,3	7,3	8,1	18,6	4,3
Muu Suomi	32,9	28,8	2,7	-0,6	2,1	8,5	9,2	14,3	4,5
Ruotsi	76,1		1,7	0,0	1,7	7,4		12,2	4,0
Viro	60,5		0,0	-1,2	-1,2	8,2		14,5	2,5
Kauppakeskukset yhteensä	636,7	446,6	34,2	-12,1	22,1	7,5	8,0	17,5	4,4
MARKETIT JA MYYMÄLÄT									
Pääkaupunkiseutu									
Marketit	66,2	59,8	6,0	0,0	6,0	7,0	8,4	12,1	2,6
Myymälät	52,5	50,9	4,6	-0,4	4,1	8,3	8,9	13,2	3,9
Muut	8,8	9,0	0,3	-0,6	-0,3	8,0	8,7	21,7	4,2
Suurimmat kaupungit									
Marketit	56,5	50,6	6,0	-0,2	5,8	7,8	8,5	12,1	2,5
Myymälät	22,9	16,2	1,0	-0,2	0,8	8,6	9,5	8,5	2,4
Muut	1,4	1,3	0,1	0,0	0,1	10,2	10,7	9,8	3,5
Muu Suomi									
Marketit	69,7	64,6	5,1	0,0	5,1	7,6	8,4	12,3	2,5
Myymälät	30,4	28,0	2,5	-0,2	2,4	9,0	9,7	10,3	2,6
Muut	11,6	11,7	0,5	-0,7	-0,2	10,1	10,8	9,3	1,8
Marketit ja myymälät yhteensä	320,0	292,1	26,1	-2,3	23,8	7,9	8,8	11,6	2,7
Kaikki yhteensä	956,6	738,7	60,3	-14,3	45,9	7,6	8,3	14,8	3,6
Vertailukelpoiset kohteet									
KAUPPAKESKUKSET									
Pääkaupunkiseutu	208,7	213,7	3,5	-10,2	-6,7				
Suurimmat kaupungit	120,3	105,9	13,8	0,0	13,8				
Muu Suomi	5,1	5,7	0,0	-0,6	-0,6				
Kauppakeskukset, vertailukelpoiset kohteet yhteensä	334,1	325,3	17,3	-10,9	6,4				
MARKETIT JA MYYMÄLÄT									
Pääkaupunkiseutu	125,1	114,7	10,9	-1,0	9,8				
Suurimmat kaupungit	70,5	64,1	6,7	-0,4	6,3				
Muu Suomi	111,7	104,3	8,1	-0,8	7,3				
Marketit ja myymälät, vertailukelpoiset kohteet yhteensä	307,2	283,1	25,7	-2,3	23,4				
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	641,3	608,3	43,0	-13,1	29,8				

KAUPPAKESKUKSET

Monipuolisia
palvelukokonaisuuksia



KAUPPAKESKUS TRIO Lahdessa on Päijät-Hämeen vahvin erikois-
kaupan keskittymä. Trion pinta-ala on 46 800 m² ja se on yksi sisä-
Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Cityconin osuus Triosta on
88,7 %. Trion myynti vuonna 2005 oli 82,5 miljoonaa euroa.

■ Citycon harjoittaa aktiivista kauppakeskusliiketoimintaa Suomessa, Ruotsissa ja Virossa. Yhtiö omisti vuoden 2005 lopussa joko kokonaan tai osittain 21 kauppaja- ja liikekeskusta, joista 16 Suomessa, neljä Ruotsissa ja yhden Virossa.

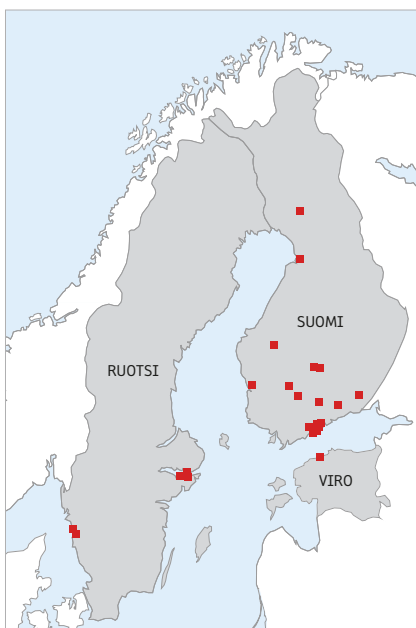
Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Sen Suomessa sijaitseissa kauppakeskuksissa palveltiin vuonna 2005 lähes 62 miljoonaa asiakasta ja niiden yhteenlaskettu myynti kohosi 760,5 miljoonaan euroon, mikä oli noin neljännes kauppakeskusten kokonaisymynnistä Suomessa (Lähde: Entrecon Oy).

Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat 16 prosenttia 40,6 miljoonaan euroon. Vuokrattavien liiketilojen määrä kasvoi 49,3 prosenttia 322 900 neliömetriin. Kauppakeskusten vuokratuotot olivat 61,5 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista. Kauppakeskusten osuus Cityconin kiinteistöomaisuuden arvosta oli 66,6 prosenttia.

Kauppakeskukset ovat Cityconin päätuotteita. Ne ovat palvelukokonaisuuksia, jotka muodostuvat kunkin keskuksen liiketoimintakonseptista ja yhteistyökumppaneiden tuottamista palveluista. Cityconin todellisia asiakkaita ovat kauppakeskuksissa asioivat kuluttajat, vuokralaiset ovat puolestaan Cityconin kumppaneita. Citycon johtaa kauppakeskuksiaan yhdenmukaisin liiketoimintaperiaattein. Tavoitteena on ylläpitää kauppakeskuksissa runsasta ja monipuolista palvelukokonaisuutta, joka vastaa keskuksen vaikutusalueella asuvien ihmisten tarpeita.

Kansainvälinen kauppakeskusliiketoimintamalli on kehittyvässä itsenäiseksi toimialaksi myös Suomessa ja Baltiassa. Kehityksen myötä kauppakeskukset aletaan nähdä tuotteina, joiden asiakkaita ovat kuluttajat. Suurta osaa muista kuin Cityconin kauppakeskuksista johdetaan silti edelleen perinteiseen vuokraustoimintaa painottavaan tapaan.

Cityconin kauppakeskukset



Cityconin kauppakeskukset pääkaupunkiseudulla



> KAUPPAKESKUKSET

Cityconin kauppakeskusliiketoiminnan periaatteisiin kuuluu koko kauppakeskuksen toiminnan ohjaaminen ja pitkäjänteinen kehittäminen. Citycon toimii aktiivisesti yhteistyössä vuokralaiskumppaneidensa kanssa.

Cityconin tavoitteena on lisätä kauppakeskustensa kilpailukykyä ja siten luoda vuokralaisilleen menestymisen edellytyksiä. Citycon myös kehittää kaikkia kauppakeskuksia hyödyttäviä menetelmiä, mistä esimerkkinä ovat muun muassa yhteiset markkinoinnin kehittämishankkeet ja markkinatutkimukset. Yhtiö kartoittaa jatkuvasti asiakastarpeita sekä seuraa tiiviisti vähittäiskauppaa ja on näin mukana luomassa edellytyksiä vuokralaisten liiketoiminnan kehittämiseksi. Cityconilla on vahva liiketilaosaaminen, ja sen kattava kiinteistöomaisuus mahdollistaa pitkäai-

kaisten kumppanuussuhteiden muodostamisen sekä kauppaketjujen ja muiden vuokralaisten tehokkaan palvelemisen.

Ensimmäiset ulkomaiset sijoitukset vuonna 2005

Vuonna 2005 Cityconin liiketoiminta laajeni ulkomaille. Ruotsista hankittiin Suur-Tukholman alueella sijaitseva Åkersbergan kauppakeskus sekä Åkermýntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskukset sekä Virosta Tallinnassa sijaitseva Rocca al Mare -kauppakeskus. Ulkomaisten investointien yhteismäärä oli vuoden aikana 137,1 miljoonaa euroa.

Vuoden 2006 alussa yhtiön kauppakeskusliiketoiminta laajeni suur-Göteborgin alueelle, josta yhtiö osti Lindomen liikekeskuksen. Vuoden 2005 lopulla yhtiö julkisti

myös sopimuksen samalla alueella sijaitsevien Landvetterin, Flodan, Hindåsin ja Backan liikekeskusten hankkimisesta. Kauppa toteutui helmikuussa 2006.

Ruotsissa on paljon kuntia, joissa kauppa ja julkiset palvelut ovat keskittyneet yhteen paikkaan ja muodostaneet kauppakeskuseksi. Kehittämällä näitä keskuksia aktiivisesti kauppapaikkoina niiden vetovoimaa voidaan lisätä ja tuottavuutta parantaa pitkällä tähtäimellä. Citycon on tällaisen kehitystoiminnan asiantuntija.

Ruotsissa kauppakeskukset ovat lisäksi erikoistumassa ja ne pyrkivät kohdentamaan palvelujaan entistä tarkemmin määritellyille asiakasryhmille. Sijoittajien kiinnostus ruotsalaisiin kauppakeskuksiin on korkealla tasolla kovasta kilpailutilanteesta huolimatta.

Virossa kauppakeskusliiketoiminta on nuorta ja koko vähittäiskauppa kehittyä nopeasti. Citycon on osaltaan luomassa kauppakeskusliiketoimintamalleja Virossa. Kauppakeskus Rocca al Maren hankinta oli toistaiseksi suurin ulkomainen kiinteistösijoitus Viroom.

Vuonna 2005 Cityconin merkittävimmät hankinnat Suomessa kohdistuivat Lahden Trioon, Lappeenrannan IsoKristiinaan ja Rovaniemen Sampokeskukseen.

Kauppakeskusinvestointien kokonaismäärä oli 174,9 miljoonaa euroa, josta kehityshankkeisiin käytettiin 6,8 miljoonaa euroa ja uusien kohteiden hankintaan 168,1 miljoonaa euroa.

Kauppakeskus muuttuu jatkuvasti

Cityconissa kauppakeskusten kehittämisen lähtökohtana on asiakaskunnan kulutuskäytännön seuranta. Kauppakeskus ei ole staattinen kertainvestointi. Cityconin tavoitteena on johtaa kauppakeskustensa kehittämistä ennakkoiden muutoksia pitääkseen ne kilpailukykyisinä kauppapaikkoina.

Kauppakeskusliiketoimintaan vaikuttavat merkittävästi vähittäiskaupan rakentei-

Kauppakeskukset-ryhmän viisi suurinta vuokralaista

	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	26,4
S-ryhmä	
Seppälä	
Lindex	
H&M Hennes&Mauritz	
5 suurinta yhteensä	35,1
Muut	64,9
Kaikki yhteensä	100,0

Kauppakeskukset-ryhmän avainluvut, Me

	2005	2004
Liikevaihto	57,4	48,4
Liikevoitto	61,2	18,8
Kiinteistökannan markkina-arvo	636,7	446,6
Nettotuottoaste, %	8,2	8,1
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	8,5	8,1
Bruttoinvestoinnit	174,9	17,4
Henkilöstö tilikauden lopussa	30	22

den muutokset. Trendeinä ovat muun muassa myymäläkoon kasvu ja kauppaketjujen laajentuminen, mikä osaltaan vahvistaa erikoistavarakauppaa. Kehityksen myötä myös kauppakeskusten suosio lisääntyy, ja kauppakeskuksissa käydään yhä kasvava osa vähittäiskaupasta.

Palvelutarjonnan tulee jatkuvasti uudistua, ja kauppakeskuksen aktiivinen ja moni-

puolinen markkinointi nousee yhä tärkeämmäksi. Pyrkimys on luoda positiivisia kokemuksia asiakkaille ja saada heidät viihtymään ja tulemaan yhä uudestaan. Citycon kartoittaa jatkuvasti maailmalla käyttöön otettuja uusia kauppakeskuskonsepteja ja soveltaa niitä omaan toimintaansa.

Kiristyvään kilpailuun Citycon vastaa investointien tarkalla suunnittelulla ja ajoi-

tuksella sekä aktiivisella kauppakeskusliiketoiminnalla. Laajan kiinteistökantansa ansiosta Cityconilla on hyvät mahdollisuudet toimia suurten kauppaketjujen liiketilakumpanina sekä Suomessa että tulevaisuudessa myös Ruotsissa ja Baltiassa.

Cityconin kauppakeskukset 2005

		Koko kauppakeskus							Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
		Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Liiketilaa yhteensä, m²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspohja (1)	
				2005	2004	2005	2004		
Paikkakunta									
Pääkaupunkiseutu									
Espoonatori	Espoo	15 000	8 300	30,7	30,0	3,3	3,5	52 400	9 000
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	29,0*	30,0*	2,4	2,7	187 100	4 600
Lippulaiva ⁽²⁾	Espoo	22 600	18 300	52,7	54,6	3,3	3,4	103 300	22 600
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	29,2	25,2*	2,2	2,0	88 900	9 900
Myymanni ⁽³⁾	Vantaa	42 000	32 000	158,1	163,3	7,1	7,3	93 100	30 100
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	30,6	29,9	2,8	2,8	166 900	10 700
Suurimmat kaupungit									
Jyväskeskus	Jyväskylä	11 500	6 300	19,9	17,9	4,2	4,1	134 200	5 300
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	45,0*	44,6*	7,2	7,0	134 200	17 300
Trio	Lahti	46 800	28 000	82,5	82,2	9,2	9,2	118 600	32 200
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	45,5	44,2	2,2	2,6*	85 000	18 200
Galleria	Oulu	4 200	2 600	8,5	8,4	1,1	1,1	197 700	3 500
IsoKarhu	Pori	14 800	12 500	38,3	30,7	4,1	3,4	91 500	14 800
Koskikeskus	Tampere	28 800	23 900	117,8	112,1	5,9	6,0	274 800	25 800
Muu Suomi									
Sampokeskus	Rovaniemi	13 600	7 800	22,9	19,3	3,3	3,3	87 500	13 600
Torikeskus	Seinäjoki	11 300	8 000	17,6	17,3	1,3	1,4	109 600	11 300
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	32,2	31,8	2,3	2,3	20 500	5 800
Ruotsi									
Åkersberga	Österåker	33 000	19 800	-	-	4,0	4,0	37 000*	33 000 ⁽⁴⁾
Åkermynatan	Hässelby	8 400	6 700	-	-	-	-	32 000*	8 400
Kallhäll	Järfälla	3 500	3 500	-	-	-	-	12 200*	3 500
Fruängen	Fruängen	14 600	6 600	-	-	-	-	33 400*	14 600
Viro									
Rocca al Mare	Tallinna	28 700	28 700	50,0*	-	4,1	4,1	340 000	28 700
Yhteensä		391 600	279 800	810.5	741.5	70.0	70.2		322 900

1) Tiedot perustuvat Taloustutkimuksen vuosina 2004 ja 2005 tekemiin kävijä- ja ajoikatutkimuksiin sekä Cityconin omaan arvioon.

Ruotsin kohteiden tiedot perustuvat arvioon. Rocca al Maren vaikutusalueen väestö on määritetty 10 minuutin ajoajan perusteella.

2) Pinta-ala sisältää Ulappatorin

3) Cityconin omistus 100 % 16.1.2006 alkaen

4) Koko kauppakeskus

*) Arvio

MARKETIT JA MYYMÄLÄT

Vähittäiskaupan
liiketilojen
asiantuntija



Yksityinen hypermarketketju Minimani avasi ensimmäisen hypermarketkinsa pääkaupunkiseudulla Espoon LÄNSIKESKUKSEEN vuonna 2005. Cityconin omistama pinta-ala keskuksesta on 8 500 m² ja arvio päivittäistavaramyynnistä vuonna 2005 noin 16 miljoonaa euroa.



■ Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä on erikoistunut marketti- ja myymäläkiinteistöjen kehittämiseen, vuokraamiseen ja hallintaan. Ryhmällä oli vuoden 2005 lopussa 15 markettia, 79 myymälää ja 33 muuta liikekiinteistöä 48 paikkakunnalla Suomessa. Ryhmään kuuluu erilaisia liike-tiloja yhteensä 273 073 neliometriä.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän strategiana on keskittyä yli 2 000 neliometrin myymälöihin, jotka sijaitsevat vahvoilla talousalueilla yli 50 000 asukkaan keskuksissa, ja vähentää omistuksiaan pienemmissä kohteissa. Tavoitteena on kehittää kiinteistökantaa siten, että sen pääosan muodostavat kohteet, joissa on hyvät kehitysmahdollisuudet ja sitä kautta edellytykset kiinteistökannan tuoton ja arvon kasvattamiseen.

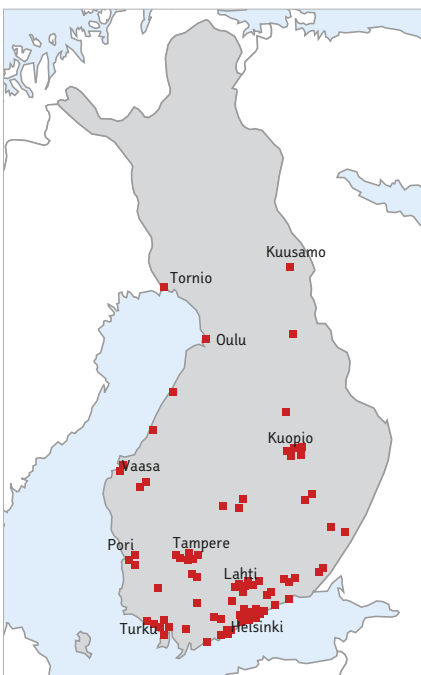
Ryhmän suurimmat asiakkaat ovat Keskon eri vähittäiskauppaketjut, kuten Anttila-

tavaratalot, Citymarketit ja K-Supermarketit. Muita merkittäviä asiakkaita ovat muut päivittäistavarakaupan ketjut sekä rahoitusalan ja erikoistavarakaupan yritykset.

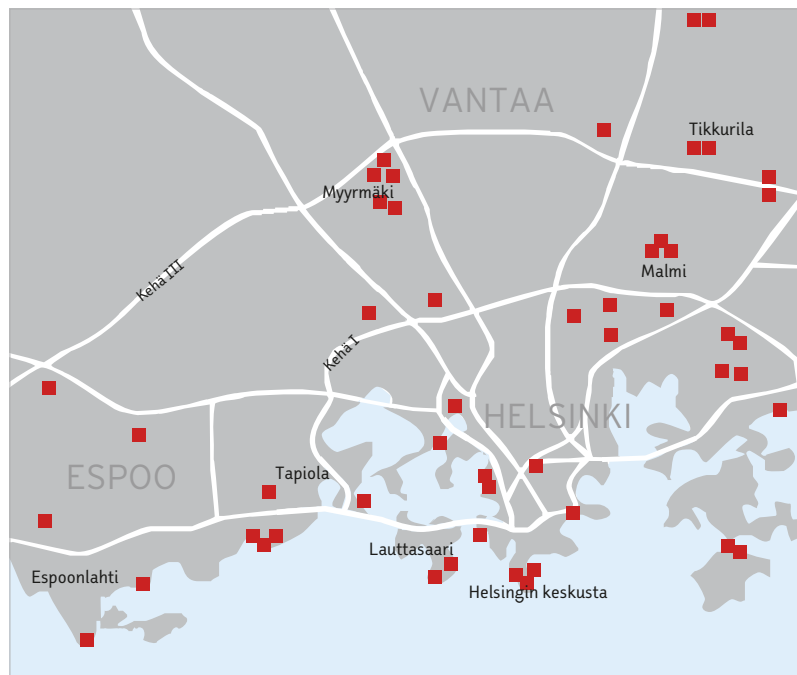
Cityconin omistamien markettien ja myymälöiden päivittäistavaramyynti vastaa noin neljää prosenttia Suomen koko päivittäistavarakaupasta. Myynti vastaa noin 200 000 asiakkaan koko vuoden päivittäistavaraostoja. 15 suurimman marketin osuus ryhmän nettotuotoista on noin 61,1 prosenttia ja kiinteistökannan markkina-arvosta noin 60,1 prosenttia.

Citycon hallinnoi kiinteistöjä keskitetysti ja pyrkii tehokkaaseen kiinteistön ylläpitoon. Tavoitteena on kiinteistön tuoton ja arvon jatkuva parantaminen kehittämällä kiinteistöjen kilpailukykyä ja tarjoamalla vuokralaisille hyvät toimintaedellytykset.

Cityconin marketit ja myymälät Suomessa

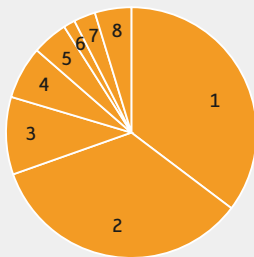


Cityconin marketit ja myymälät pääkaupunkiseudulla



> MARKETIT JA MYYMÄLÄT

Päivittäistavarakaupan ryhmittymien markkinaosuudet 2004, kokonaismyynti 11 639 Me



1. K-kaupat 35,3 % 5. Wihuri* 4,6 %
 2. S-ryhmä 34,3 % 6. Stockmann* 1,5 %
 3. Tradeka 10,0 % 7. Lidl 2,8 %
 4. Spar-ryhmä 6,8 % 8. Muut 4,7 %

*Päivittäistavarakauppa ry

Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy

Kilpailu kiristyy

Markettien ja myymälöiden kilpailutilanne on jatkuvasti kiristynyt. Vähittäiskaupassa hinnan merkitys kilpailukeinona on korostunut viime vuosina, mikä on johtanut kaupan marginaalien kaventumiseen. Tämä on näkynyt erityisesti päivittäistavarakaupassa. Kehityksen seurauksena kaupan rakenteet ja liike-toimintakonseptit ovat muuttuneet nopeasti, mikä on vaikuttanut muun muassa kauppojen myymäläkokoon.

Citycon etsii aktiivisesti liikepaikkoihin uusia myymäläkonsepteja. Tavoitteena on monipuolistaa alueellista palvelutarjontaa kehittämällä paikallisia liikekeskuksia. Haasteellisimpia kohteita ovat pienillä paikkakunnilla toimivat myymälät, joiden vaikutusalueen

asukasmäärän vähentyminen ja asukkaiden ikääntyminen johtavat väistämättä asiakasmäärien laskuun.

Kehityskyky ratkaisee

Marketti- ja myymäläkiinteistöjen menestyksen ratkaisee tulevaisuudessa kyky kehittää kauppapaikkoja, jotka kiinnostavat asiakkaita ja pitävät asiakasvirrat korkeina. Erityisesti perinteisten ostoskeskusten uusille toimintamalleille on luonnollista tilausta ja potentiaalia tälle kehitystyölle on runsaasti. Vanhojen kauppapaikkojen arvoa nostaa myös yhä kovemmasi käyvä kilpailu kokonaan uusista kauppapaikoista, joita myös kaavoitetaan entistä vähemmän.

Marketit ja myymälät -ryhmän viisi suurinta asiakasta

	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	73,0
MiniMani	
Nordea	
S-ryhmä	
Spar	
5 suurinta yhteensä	81,7
Muut	18,3
Kaikki yhteensä	100,0

Marketit ja myymälät-ryhmän avainluvut, Me

	2005	2004
Liikevaihto	34,8	36,3
Liikevoitto	49,6	37,5
Kiinteistökannan markkina-arvo	320,0	292,1
Nettotuottoaste, %	8,9	9,9
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	9,0	10,0
Bruttoinvestoinnit	3,6	1,3
Henkilöstö tilikauden lopussa	6	6

Marketit ja myymälät -ryhmän 15 suurinta kohdetta

	Paikkakunta	Ankkuri- vuokralainen	Kohde- tyyppi	Päivittäistavara- myynti, Me	Cityconin omistama vuokrattu pinta-ala, m ²	Cityconin omistuosuus osakkeista,%
Pääkaupunkiseutu						
Sinikalliontie 1	Espoo	K-Supermarket	Marketti	27,4	15 600	100,0
Länsikeskus	Espoo	MiniMani	Hypermarket	16,0*	8 500	41,4
Kontulan Asemakeskus	Helsinki	K-Supermarket	Marketti	20,5	4 300	34,0
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	K-Supermarket	Marketti	12,6	5 000	66,7
Talvikkitie 7-9	Vantaa	Anttila	Tavaratalo	6,3	11 200	100,0
Suurimmat kaupungit						
Kuopion Kauppakatu 41	Kuopio	Anttila	Tavaratalo	14,0	11 100	100,0
Lahden Kauppakatu 13	Lahti	Citymarket	Hypermarket	13,0	8 600	100,0
Porin Asema-Aukio	Pori	Citymarket	Hypermarket	17,9	18 900	100,0
Porin Isolinnankatu 18	Pori	Anttila	Tavaratalo	5,1	5 240	100,0
Muu Suomi						
Runeberginkatu 33	Porvoo	Citymarket	Hypermarket	19,9	6 300	100,0
Vaakalintu/Riihimäen Forum	Riihimäki	K-Supermarket	Marketti	7,8	6 600	95,8
Linjurin Kauppakeskus	Salo	Anttila	Tavaratalo	6,0*	9 900	88,5
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10	Savonlinna	Citymarket	Hypermarket	19,3	11 100	100,0
Valkeakosken Apiankatu 6	Valkeakoski	K-Supermarket	Marketti	12,0	4 000	100,0
Varkauden Relanderinkatu 30	Varkaus	Citymarket	Hypermarket	12,1	8 100	100,0
Yhteensä				209,7	134 440	

* Arvio

KIINTEISTÖKEHITYS

Kehittyviä kauppapaikkoja

■ Cityconin Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmän tehtävänä on kehittää Cityconin omistuksessa olevia kauppapaikkoja ja vastata uusien kauppapaikkojen rakennuttamisesta. Ryhmällä ei ole omaa kiinteistökantaa, joten sen tunnuslukuja ei raportoida erikseen.

Kiinteistökehitys-liiketoimintaryhmä kehittää Cityconin omistuksessa olevia liikekiinteistöjä yhdessä Cityconin muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Ryhmän tehtävänä on tunnistaa kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet, osallistua liikeidean suunnitteluun sekä ohjata kohteen kaupallista sisältösuunnittelua. Tarvittaessa ryhmä hankkii kauppapaikan vaatiman maa-alueen, vastaa kaavoitusneuvotteluista sekä arkkitehdin ja muiden suunnittelijoiden ohjauksesta. Ryhmä hoitaa myös kohteen rakennuttamisen sekä tilojen markkinoinnin ja vuokrauksen.

Kiinteistökehitys-ryhmän erityisosaamista on kaupan liiketoimintakonseptien tuntemus. Kehittämistyön lähtökohtana on tiivis yhteistyö kauppapaikkojen vuokralaisten kanssa sekä näkemys tulevaisuuden kauppapaikkojen vaatimuksista. Kehitystoiminta edellyttää myös kuluttajien kulutuskäyttäytymisen tuntemusta, jota edesauttavat perusteelliset markkinatutkimukset kussakin kehitettävässä kohteessa.

Vuonna 2005 Kiinteistökehitys-ryhmä osallistui yhdessä Cityconin muiden liiketoimintaryhmien kanssa yli kymmenen kauppapaikan kehityshankkeeseen, joista rakenteilla oli vuodenvaihteessa kaksi, Tampereen Hervanta ja Espoon Lippulaiva.

Liiketilojen elinkaari lyhenee

Kaupan tilakysyntä jatkaa kasvuaan kehittyvillä markkina-alueilla. Samalla kaupan yritysten tehokkuusvaatimukset lisääntyvät ja kohteiden

sijainnilla on entistä suurempi merkitys. Uusia liiketiloja tarvitaan myös uusien kotimaisten ja ulkomaisten kauppaketjujen tilakysyntään. Kun kuluttajien vaatimustaso nousee ja kauppapaikkojen välinen kilpailu kiristyy, myös kauppapaikkojen uudistamistarpeet lisääntyvät.

Kehitys on johtanut liiketilojen elinkaaren lyhenemiseen. Kauppapaikka saattaa kaupallisesti vanheta jo muutamassa vuodessa ilman jatkuvia muutoksia ja uudistuksia. Elinkaaren ylläpitämisessä ei ole kysymys pelkästään teknisen tason parantamisesta vaan myös kaupallisesta kehittämisestä.

Kehitystoiminnan haasteita ovat kauppapaikkojen välisen kilpailun kiristyminen ja pitkät hankekehitysajat. Ryhmä vastaa näihin haasteisiin mahdollisimman tehokkaalla hankeohjauksella sekä kehittämällä kauppapaikkoja tiiviissä yhteistyössä yhtiön muiden liiketoimintaryhmien ja asiakkaiden kanssa.

Kiinteistökehitys-ryhmällä oli vuoden 2006 alussa käynnissä toistakymmentä hanketta sekä Suomessa että ulkomailla. Toimin-



Citycon rakennuttaa uuden kauppakeskuksen Tampereen Hervantaan. Nykyinen Cityconin 75-prosenttisesti omistama HERVANNAN LIIKEKESKUS tulee olemaan osa uutta kauppakeskusta. Uuden kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 15 000 m². Kokonaisuudessaan uusi kauppakeskus on valmis joulumarkkinoille 2007.



nan perustavoitteena on varmistaa Cityconin kasvustrategian toteutuminen lähivuosina.

Uudet investoinnit

Citycon vahvisti vuoden aikana kiinteistö-sijoitustoimintaansa muodostamalla yhtiön tukitoimintoihin Investoinnit-yksikön. Yksikön toiminnan tavoitteena on varmistaa Cityconin kasvu etsimällä ja tutkimalla potentiaalisia hankittavia kohteita Suomessa ja valituilla markkina-alueilla ulkomailla.

Läheskään kaikki tutkittavat kohteet eivät johda myönteisiin sijoituspäätöksiin. Uusiin hankkeisiin lähdettäessä Citycon pyrkii varmistamaan kohteen tasaisen tuoton omistajanvaihdoksen jälkeen ja samalla kartoittamaan kohteen kehitysnäkymät.

Kiinnostavimpia kohteita ovat sellaiset, joissa on runsaasti kehityspotentiaalia ja mahdollisuus tuottojen kasvattamiseen aktiivisen kauppakeskusjohtamisen avulla. Cityconin uudet investoinnit sijoittuvat myös poik-

keuksetta markkina-alueille, joiden väestön ja ostovoiman ennustetaan kasvavan.

Selvitettävänä on jatkuvasti lukuisa määrä eri vaiheessa olevia hankkeita, joista investointipäätökseen saakka etenee vain osa. Suurin osa tutkittavista kohteista ei tarkoissa selvityksissä osoittautu Cityconin asettamien tiukkojen kriteerien mukaisiksi, jolloin hankkeesta luovutaan.

Cityconin potentiaaliset kehityshankkeet 31.12.2005

Koko kiinteistöomaisuus	Projektin tilanne	Projektin kuvaus	Projektialue m² (1)	Kohteen pinta-ala kehitystyön jälkeen, m²			Arvioidut lisäinvestoinnit, Me (2)	Valmistumisvuosi, tavoite
Paikkakunta				Liiketilaa	Muuta tilaa	Yhteensä		
KAUPPAKESKUKSET								
Pääkaupunkiseutu								
Lippulaiva Espoo	■	Laajennus ja uudistaminen	25 000	29 000	3 000	32 000	60	2008
Suurimmat kaupungit								
Jyväskylän Forum Jyväskylä	■	Laajennus ja uudistaminen	23 000	20 800	4 200	25 000		2008
Lahden Trio Lahti	■	Laajennus ja uudistaminen	30 000	25 000	15 000	40 000		2009
IsoKristiina Lappeenranta	■	Uudistaminen	5 000	14 100	5 700	19 800		2008
Ruotsi								
Åkersberga Österåker	■	Laajennus ja uudistaminen	24 000	31 500	18 500	50 000	35	2009
Viro								
Rocca al Mare Tallinna	■	Laajennus ja uudistaminen	30 000	48 000		48 000		2009
MARKETIT JA MYYMÄLÄT								
Pääkaupunkiseutu								
Laajasalo Helsinki	■	Uudishanke	6 000	6 000		6 000	16	2010
Myllypuro Helsinki	■	Uudishanke	6 000	6 000		6 000	14	2009
Suurimmat kaupungit								
Hervanta ⁽³⁾ Tampere	■	Laajennus ja uudistaminen	13 000	12 500	2 500	15 000	20	2007
Anttila ⁽³⁾ Kuopio	■	Laajennus ja uudistaminen	15 000	13 000	2 000	15 000	30	2009
Muut								
MAXX Tampere	■	Uudishanke	60 000	60 000		60 000	70	2010

■ = Rakenteilla

■ = Vaatii Cityconin hallituksen päätöksen

■ = Suunnitteilla

Taulukossa esitetyt kehityssuunnitelmat ovat alustavia ja kooltaan sellaisia, että ne vaativat Cityconin hallituksen päätöksen.

Kehityshankkeiden eteneminen vaatii myös useita viranomais- ja yhteistyökumppanien päätöksiä.

Citycon tiedottaa merkittävistä kehityshankkeisiin liittyvistä päätöksistä erikseen.

1) Projektialue tarkoittaa nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa.

2) Investoinnit maa-alueisiin ja rakentamiseen (ei sisällä mahdollisia uusien kohteiden ostoja).

3) Kauppakeskushanke. Muutostyön jälkeen kohde kauppakeskus.

HENKILÖSTÖ

Kilpailukyky perustuu osaamiseen

■ Citycon on asiantuntijaorganisaatio, jonka henkilöstön vahvuuksia ovat kiinteistöalan osaaminen ja vähittäiskaupan liiketoiminnan tuntemus. Organisaatiota tukevat alan parhaiden asiantuntijoiden tuottamat palvelut esimerkiksi kiinteistöjen huollossa, isännöinnissä ja hallinnossa. Yhtiö kehittää aktiivisesti organisaatiotaan varmistaakseen kasvustrategiansa toteutumisen ja mahdollistaakseen kasvua tukevan kansainvälistymisen. Kiinteistöalan piirissä Citycon onkin yksi Suomen halutuimmista työpaikoista.

Citycon-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2005 lopussa 57 henkilöä, joista Suomessa 50 ja ulkomailla 7. Henkilöstömäärä kasvoi 12 henkilöllä vuodesta 2004. Työntekijöistä 31 on naisia ja 26 miehiä.

Citycon huolehtii henkilöstönsä osaamisesta sisäisellä ja ulkoisella koulutuksella ja rekrytoimalla uusia osaajia toiminnan kasvun myötä. Sisäistä tiedonvaihtoa edesauttavat sisäiset tiedotteet sekä kaksi kertaa vuodessa järjestettävä Citycon-päivä, joka sisältää katsauksia yhtiön ja alan ajankohtaisiin asioihin.

Henkilöstön työkykyä ja hyvinvointia ylläpidetään kattavalla työterveyshuollolla sekä työsuojelutoiminnalla. Työsuojelusta huolehtii erillinen työsuojelutoimikunta. Lisäksi yhtiö tukee henkilöstön liikuntaharrastuksia. Henkilöstön hyvinvointia seurataan säännöllisesti vuosittain toteutettavalla ilmapiiritutkimuksella. Tutkimustuloksista keskustellaan sekä koko yhtiön tasolla että pienemmissä ryhmissä.

Vuonna 2005 henkilöstön työmotivaatio ja -tyytyväisyys olivat edelleen hyvällä tasolla.

Henkilöstön työmotivaation ylläpitämistä tukee yhtiössä käytössä oleva lyhyen aikavälin kannustusjärjestelmä, jota sovelletaan konsernin kaikkiin työsuhteessa oleviin työntekijöihin. Palkitsemiskriteerit perustuvat yhtiö- ja yksikkötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, vuosittaisissa kehityskeskusteluisissa sovittuihin tavoitteisiin. Kannustuspalkkio on enintään 10-25 prosenttia vuosipalkasta.

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



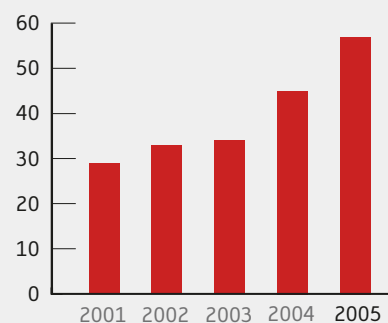
Kaksi kertaa vuodessa järjestettävä Citycon-päivä tarjoaa konsernin henkilöstölle tietoa ajankohtaisista asioista ja mahdollisuuden ajatustenvaihtoon.



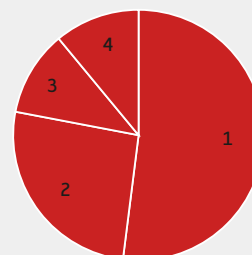
Tulevaisuuden haasteita

Henkilöstön koulutuksessa yksi tärkeimmistä kehityskohteista on kansainvälisten valmiuksien lisääminen. Yhtiön kansainvälistyminen edellyttää kykyä toimia uusilla markkina-alueilla ja muun muassa uusien kohteiden haltuunotto-prosessien kehittämistä. Ulkomaisten organisaatioiden johtaminen luo myös omat haasteensa.

Henkilöstön määrän kehitys

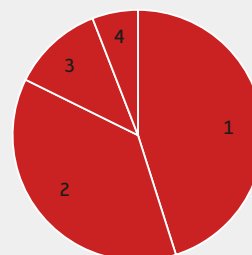


Henkilöstön jakauma



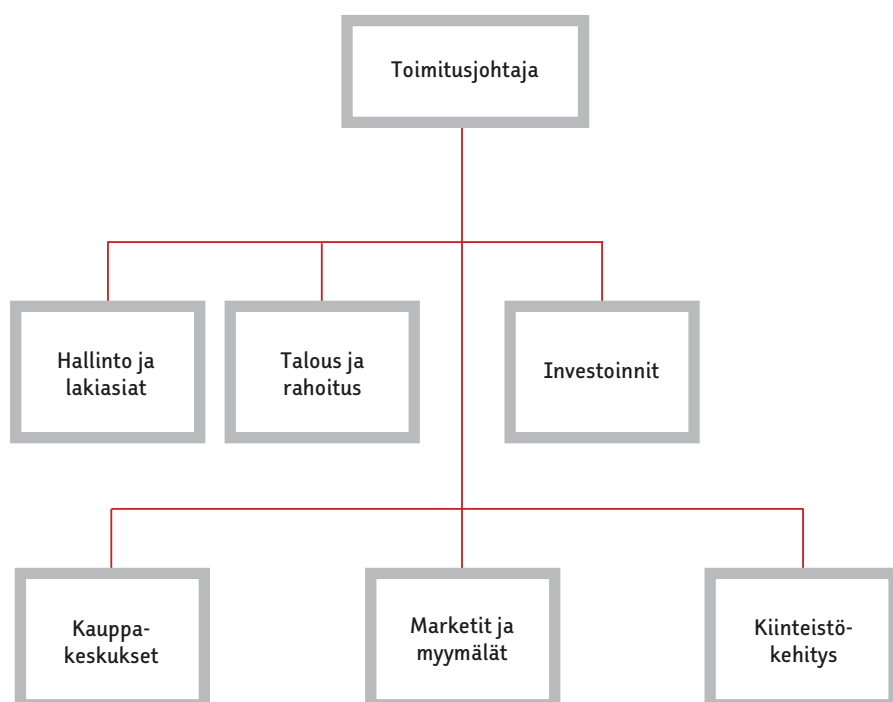
1. Kauppakeskukset 52 %
2. Hallinto ja talous 26 %
3. Marketit ja myymälät 11 %
4. Kiinteistökehitys ja investoinnit 11 %

Henkilöstön koulutus



1. Korkeakoulu- tai yliopistotutkinto 45,1 %
2. Opistotasoinen tai ammattikorkeakoulututkinto 37,2 %
3. Ammatillinen tutkinto 11,8 %
4. Peruskoulu tai lukio 5,9 %

CITYCONIN ORGANISAATIO



TALOUS JA RAHOITUS

Investoinnit vaikuttivat
tuloskehitykseen



KAUPPAKESKUS LIPPULAIVA Espoonlahdessa tarjoaa kattavan valikoiman sekä peruspalveluja että asiantuntevia erikoisliikkeitä. Hyvien kulkuyhteyksien sekä yli 700 ilmaisen pysäköintipaikan ansiosta Lippulaivassa on helppo ja nopea asioida. Lippulaivalla on keskeinen rooli Espoonlahden kehittämisessä nykyistä viihtyisämmäksi, palvelevammaksi ja monipuolisemmaksi keskuksiksi. Lippulaivan pinta-ala on 22 600 m² ja myynti vuonna 2005 oli 52,7 miljoonaa euroa.

■ Citycon ja IFRS

Citycon Oyj on siirtynyt raportoimaan IAS/IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissa ja tilinpäätöksessä. Muutokseen liittyvää informaatiota on vuosikertomuksen tilinpäätöslitteessä sivuilla 35-39.

Tuloskehitys 2005

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 98,5 prosenttia. Yhtiön toteutti kasvustrategiaansa vuonna 2005 ja liikevaihto kasvoi selvästi ja oli 92,2 miljoonaa euroa (2004: 84,7 milj. euroa).

Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 61,5 prosenttia (56,5 %) ja markettien ja myymälöiden osuus 38,5 prosenttia (43,5 %). Nettovuokratuotot olivat 65,9 miljoonaa euroa (62,1 milj. euroa). Kauppakeskusten nettotuottoaste oli 8,2 prosenttia (8,1 %) ja markettien ja myymälöiden 8,9 prosenttia (9,9 %).

Kauppakeskukset ja 15 suurinta markettia muodostavat 85,1 prosenttia Cityconin liiketoiminnan nettotuotoista. Nettotuotoista noin 41,9 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudun kohteista ja 36,7 prosenttia muista Suomen suurimpien kaupunkien kohteista sekä noin 17,1 prosenttia muun Suomen kohteista. Ulkomaisten kohteiden osuus nettotuotoista oli 4,3 prosenttia.

Tilikauden liikevoitto kasvoi 105,2 miljoonaa euroon (51,8 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli 45,9 miljoonaa euroa, sekä hankittujen uusien kauppakeskusten liikevoitosta.

Nettorahoituskulut kasvoivat 5,0 miljoonaa euroa 31,1 miljoonaa euroon. Vuoden 2005 rahoituskuluihin sisältyy yhtiön aikaisemman pääomallain lunastukseen liitty-

nyt kertaluonteinen 5,7 miljoonaa euron kustannus.

Tilikauden tulos oli 59,8 miljoonaa euroa (19,9 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoa yhteensä 0,3 miljoonaa euroa.

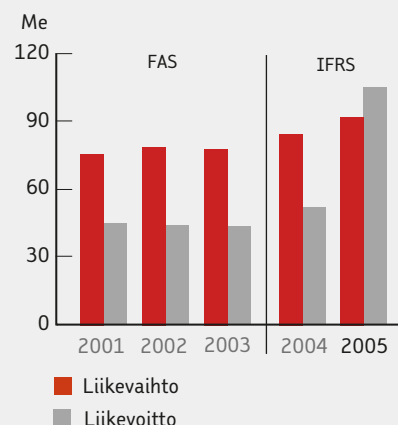
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 13,5 prosenttia (7,2 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 22,5 prosenttia (9,5 %). Osakekohtainen tulos oli 0,49 euroa/osake (0,19 euroa/osake). Oma pääoma osaketta kohden oli 2,60 euroa (2,12 euroa).

Tase ja investoinnit

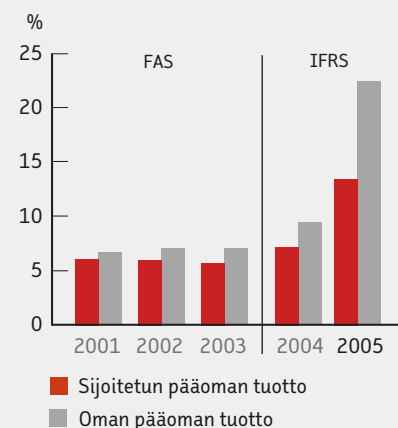
Citycon omisti vuoden 2005 lopussa 148 kiinteistökohteita, 21 kauppakeskusta ja 127 markettia ja myymälää. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden 2005 lopussa ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion mukaan oli 956,6 miljoonaa euroa. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 45,9 miljoonaa euroa. Kauppakeskusten käypä arvo oli 636,7 miljoonaa euroa (446,6 milj. euroa) ja markettien ja myymälöiden käypä arvo oli 320,0 miljoonaa euroa (292,1 milj. euroa). Aberdeen Property Investors Finland Oy:n tekemä arviointilause on tilinpäätöslitteessä sivulla 59.

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2005 yhteensä 178,5 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 171,0 miljoonaa euroa. Vuo-

Liikevaihto ja liikevoitto



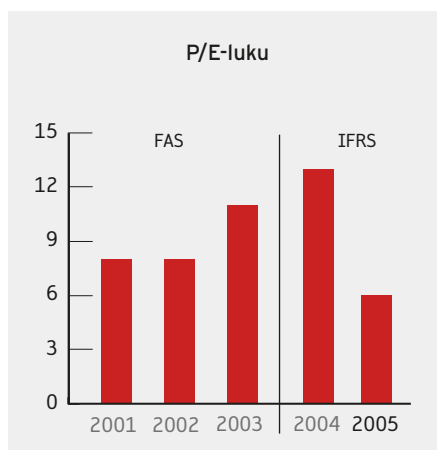
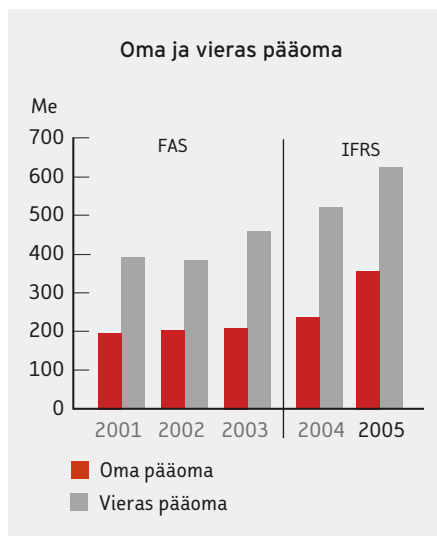
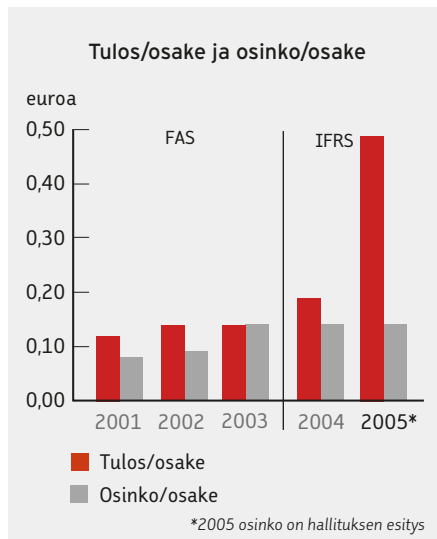
Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto



Korollisen vieraan pääoman ja koronvaihtosopimusten erääntyminen

	2006	2007	2008	2009	2010	Yhteensä
Korollisen vieraan pääoman erääntyminen, Me	52,1	50,7	82,0	325,8	70,0	580,5
%-osuus	9,0	8,7	14,1	56,1	12,1	100,0
Koronvaihtosopimusten erääntyminen, Me		78,2	50,0	125,3	83,0	336,5
%-osuus		23,2	14,9	37,2	24,7	100,0

TALOUS JA RAHOITUS



den merkittävimmät kiinteistöhankinnat olivat ensimmäiset ulkomaiset sijoitukset Ruotsiin ja Viroon. Ulkomaisten hankintojen arvo vuonna 2005 oli 137,1 miljoonaa euroa. Muut merkittävät investoinnit kohdistuivat Lahden Trioon ja Lappeenrannan IsoKristiinaan. Bruttoinvestoinnit Suomeen olivat yhteensä 38,9 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa).

Citycon myi tilikaudella kolme kohdetta yhteensä 3,8 miljoonalla eurolla. Myyntivoittoa kertyi yhteensä 0,3 miljoonaa euroa.

Taseen loppusumma oli 983,1 miljoonaa euroa (757,7 milj. euroa), josta likvidit kasvavarat olivat 15,6 miljoonaa euroa (7,9 milj. euroa).

Citycon toteutti vuoden 2005 aikana kaksi suunnattua osakeantia valikoiduille kansainvälisille ja suomalaisille institutionaalisille sijoittajille. Näiden antien seurauksena yhtiön osakepääoma nousi yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla ja osakkeiden lukumäärä yhteensä 23,2 miljoonalla uudella osakkeella. Lisäksi Cityconin vuoden 1999 optio-oikeuksilla tehtyjen merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma nousi 1,4 miljoonalla eurolla. Osakepääoma oli vuoden 2005 lopussa 184,1 miljoonaa euroa ja oma pääoma yhteensä 356,6 miljoonaa euroa (237,7 milj. euroa).

Rahoitus

Konsernin rahoitustilanne oli edelleen hyvä.

Vieraan pääoman määrä oli yhteensä 622,9 miljoonaa euroa (520,0 milj. euroa), josta lyhytaikaista oli 74,4 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa) ja pitkäaikaista 548,4 miljoonaa euroa (493,9 milj. euroa).

Vuonna 2005 korollisen vieraan pääoman kesikorko oli 4,8 prosenttia (5,1 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,7 vuotta (4,0 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,5 vuotta (3,6 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (31,4 %).

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettoraahoituskuluihin, oli 2,3 (2,2). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 156,8 prosenttia (201,3 %). Vuoden 2005 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 87,3 prosenttia (86,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,8 prosenttia (69,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 336,5 miljoonaa euroa (339,4 milj. euroa). Johdannaissopimusten markkina-arvo 31.12.2005 oli -14,7 miljoonaa euroa (-18,5 milj. euroa).

Citycon Oyj maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennaenaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiintä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emisiohintaa oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan I/1999 ennaenaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomalainan 1/2005 liikkeeseenlaskun seurauksena yhtiö säästää noin 1,5 miljoonaa euroa rahoituskustannuksissa seuraavan neljän vuoden aikana 5,7 miljoonan euron kertakustannuksen jälkeen.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

■ Riskienhallinta

Cityconissa seurataan jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet. Cityconin liiketoiminnan kannalta huomioitavia riskejä ovat vuokralaisiin ja asiakkaisiin liittyvät riskit, kiinteistöomaisuuteen, hintojen kehitykseen ja laajentumiseen liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Vuokralaisriski

Cityconin vuokratuotoista noin 49,6 prosenttia perustuu viiden suurimman vuokralaisen kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Cityconin vuokralaiset ovat arvostettuja kotimaisia ja kansainvälisiä erikois- ja päivittäistavara-kaupan ketjuja, supermarketteja ja tavarataloja sekä pienyrittäjiä. Merkittävimmät vuokralaiset ovat Keskon eri ketjut, jotka edustavat noin 42,7 prosenttia Cityconin vuokrasopimuksista.

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

Vuokralaisriskien hallinnan tavoitteena on minimoida yllättävien, vuokralaisten taloudellisessa tilanteessa tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen. Vuokralaisriskien hallinta keskittyy vuokralaisten liiketoiminnan tuntemiseen, kaupan markkinatietojen aktiiviseen seurantaan sekä vuokrasopimusten pituuden sovit-

tamiseen jokaiselle vuokralaiselle ja vuokralaisen toimialalle oikeaksi.

Kiinteistöomaisuus

Cityconin kiinteistöomaisuus muodostuu lähes kokonaan liiketiloista. Tästä syystä Cityconin liiketoiminta on tiukasti sidottu liiketilojen kysyntään, kaupan kehitykseen ja kuluttajien ostokäyttäytymiseen Cityconin toiminta-alueilla. Kiinteistöistä 35,1 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 35,5 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 15,1 prosenttia muualla Suomessa. Ulkomaisten kiinteistöjen osuus kiinteistöomaisuudesta on 14,3 prosenttia.

Koko kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli vuoden 2005 lopussa 97,2 prosenttia. Kauppakeskusten vuokrausaste oli 98,0 prosenttia ja markettien ja myymälöiden 95,8 prosenttia. Liiketilojen kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla jo useamman vuoden, eikä Cityconin vuokrausasteessa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Cityconin liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen odotetaan pysyvän lähitulevaisuudessa edelleen vakaina etenkin pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Kiinteistöomaisuus on vakuutettu mm. tulipalojen ja muiden vahinkojen varalta täydentä arvostaan.

Kiinteistöomaisuuden arvoa ylläpidetään jatkuvalla huoltotoiminnalla sekä kehittämällä ja laajentamalla Cityconin nykyisiä kaupapaikkoja.

Hintakehitys

Liikekiinteistöjen hintakehitykseen ja -tasoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijotuskysyntä, ja korkotaso. Inflaatiotason muutoksilla on yleisesti ottaen merkittävä vaikutus kiinteistömarkkinoihin ja vuokratasoihin.

Suurin osa Cityconin vuokrasopimuksista on elinkustannusindeksiin sidottuja ja riippuvat siten voimakkaasti tulevaisuuden hintakehityksestä. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokrataso ei kuitenkaan laske. Vallitseva korkotaso vaikuttaa pääoman hintaan, mutta myös kuluttajien kulutuskäyttäytymiseen. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin on ollut vilkasta, mikä on heijastunut halutuimpien kohteiden tuottovaatimuksiin ja hintatasoon.

Laajentuminen uusille markkina-alueille

Yhtiön toiminta laajeni Ruotsiin ja Viroon heinäkuussa 2005. Ruotsin ja Viron kruunun sekä euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Cityconin taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan uusilla markkina-alueilla. Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssi-erot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Cityconin raportointivaluutta on euro ja kaikki ulkomaisten kohteiden tase-erät ja ulkomaisista kohteista tulevat tuotot ja kulut muutetaan euroiksi. Ruotsin ja Viron investoinnit on rahoitettu pääasiassa paikallisessa valuutassa valuuttariskin minimoimiseksi.

Toimintaan kansainvälisillä markkinoilla liittyy myös muita kuin valuuttakurssien muutoksiin liittyviä riskejä, kuten esimerkiksi paikallisen lainsäädännön muutokset, kohteiden hallinnolliset vaatimukset sekä kohdemaan markkinoiden ja toimintatapojen tuntemus. Myös uusilla markkina-alueilla sijaitsevien kohteiden haltuunotto asettaa omat vaatimuksensa. Tämän seurauksena Citycon on kehittänyt haltuunottoprosessejaan ja kasvattaa omaa organisaatiotaan uusilla toiminta-alueilla.

➤ RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Rahoitus ja pääoma

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Pääoman saannin vaikeutuminen voi hankaloittaa näiden pyrkimysten toteuttamista.

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositivista vähintään 50 prosenttia ja enintään 100 prosenttia on oltava suojattuna. Vuoden 2005 lopussa lainasalkun kokonais-suojausaste oli 58,2 prosenttia. Korkoriskin

hallinnassa yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Citycon käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Cityconin vuoden 2005 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 1,6 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,6 miljoonaa euroa vuodessa.

Korkojen muutoksella on suuri vaikutus Cityconin liiketoimintaan. Korkojen nousulla voi olla vaikutusta vuokralaisten taloudelliseen tilanteeseen ja vuokranmaksukykyyn.

Vuonna 2005 vallitseva korkotaso oli erittäin alhainen ja kuluttajien luottamus talouden kehitykseen positiivinen.

Cityconin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia. Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia. Nettovelkaantumisaste oli vuoden 2005 lopussa 156,8 prosenttia. Vuoden 2005 lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 87,3 prosenttia vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,8 prosenttia oli muutettu kiinteäkorkoiseksi korovaihtosopimuksilla.

CORPORATE GOVERNANCE

Cityconin hallinnointiperiaatteet

■ Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä Helsingin Pörsin, Keskukskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 julkaisemaa Suositusta pörssi-yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Suosituksista täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekielinten työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista.

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

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään aina päätöksenteon niin vaatiessa.

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

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

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet vuodeksi

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

Cityconin yhtiökokous 5.4.2005 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Stig-Erik Bergströmin, Amir Galin, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Carl G. Nordmanin, Claes Ottossonin ja Dor J. Segalin. Hallituksesta jäi pois Timo Kankuri ja hänen tilalleen hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Thomas Wernink.



Hallituksen puheenjohtaja

STIG-ERIK BERGSTRÖM

Kauppätieteiden tohtori, Suomen kansalainen, s. 1941
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002

Merkittävät työura:

Stockmann Oyj Abp, varatoimitusjohtaja 1988-2002. Midland Montagu Osakepankki, toimitusjohtaja 1986-1988. Rauma-Repola Oy, varatoimitusjohtaja 1984-1986.

Luottamustoimet:

Svenska Handelsbanken, Suomen aluekonttori, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2004, puheenjohtaja 1998-2003. Norvestia Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2001. Neomarkka Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2001. European Renaissance Fund Ltd, Iso-Britannia, hallituksen jäsen vuodesta 2004. Hallitusammattilaiset ry, hallituksen jäsen vuodesta 2001

Hallituksen varapuheenjohtaja

THOMAS W. WERNINK

Kauppätieteiden maisteri, Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Cityconin hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja vuodesta 2005

Merkittävät työura:

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

Luottamustoimet:

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

> HALLINNOINTIPERIAATTEET



Hallituksen jäsen

AMIR GAL

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

Merkittävä työura:

Gazit Europe, Inc., Iso-Britannia, toimitusjohtaja vuodesta 2006.

Gazit Europe, Inc., Iso-Britannia, Executive Vice President vuodesta 2004.

Dewey Ballantine, Iso-Britannia, lakimies 2002-2004.

Leshem, Brandwein & Co., Israel, lakimies 1997-2001.



Hallituksen jäsen

RAIMO KORPINEN

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

Merkittävä työura:

Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998.

Yrityspankki SKOP Oyj, Senior Vice President 1994-1998.

USF Holdings, Inc., Yhdysvallat, Vice President 1991-1993.

Luottamustoimet:

Edita Publishing Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2005.

Kruunuasunnot Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja puheenjohtaja vuodesta 2005. Editä Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2002.

Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2004



Hallituksen jäsen

TUOMO LÄHDESMÄKI

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

Merkittävä työura:

Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner vuodesta 2002.

Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001.

Leiras Oy, toimitusjohtaja 1991-1997.

Luottamustoimet:

Turun Yliopistosäätiö, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1995.

Aspocomp Group Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002.

VTI Technologies Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002.

Satel Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002. Amer Sports Oyj,

hallituksen jäsen vuodesta 2000. Metsä Tissue Oyj, hallituksen jäsen

vuodesta 2004. Scanfil Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2005. Helkama

Forste Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2005.



Hallituksen jäsen

CARL G. NORDMAN

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

Merkittävä työura:

Oy Aga Ab, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 1978-1999.

AGA-konsernin maa-aluejohtaja 1991-1999.

Luottamustoimet:

Machinery Oy, hallituksen jäsen vuodesta 1998. ADR-Haapää Oy,

hallituksen jäsen 2000-2005. PIC-Engineering Oy, hallituksen jäsen

1999-2005. Patria Industries Oyj, hallituksen jäsen 1996-2004.

SKF Oy, hallituksen jäsen 1987-2004. Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2001.

Hallituksen työskentely

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

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen määritettyjen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

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

Cityconin hallitus arvioi vuosittain tammi-kuun aikana toimintaansa ja työskentelytapojaan sisäisen itsearvioinnin kautta.

Hallituksen valiokunnat

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

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on tukea hallitusta sen valvontatehtävissä sekä yhtiön

taloudellisen raportoinnin lahjomattomuuden ja luotettavuuden ylläpitämisessä. Tarkastusvaliokunta arvioi säännöllisesti yhtiön sisäistä valvontajärjestelmää, taloudellisten riskien hallintaa ja raportointia sekä tilintarkastusprosessia. Valiokunnan jäsenet voivat tarvittaessa kuulla yhtiön tilintarkastajaa kokoustensa yhteydessä. Tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu myös yhtiön tilintarkastajan valintapäätöksen valmistelu.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhdellä valiokunnan jäsenellä on oltava kattava tietämys ja kokemus laskenta-toimesta ja yhtiöön sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaatteista. Valiokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle tarkastusvaliokunnan käsittelemistä asioista. Vuonna 2005 valiokunta kokoontui 7 kertaa.

Investointivaliokunta

Investointivaliokunnan tehtävänä on valvoa investointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja. Valiokunta valmistelee kaikki hallituksen käsittelyyn tulevat investointiesitykset. Lisäksi valiokunta seuraa investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa. Investointivaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Vuonna 2005 valiokunta kokoontui 9 kertaa.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemisasiota koskeva ehdotus yhtiökokoukselle sekä etsiä hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Seuraajaehdokkaista etsiessään nimitysvaliokunnan on otettava huomioon hallitusten jäsenten lukumäärä, riippumattomuus, ikä, taidot ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Nimitysvaliokunnan on tällöin kuultava myös merkittäviä



Hallituksen jäsen

CLAES OTTOSSON

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

Merkittävä työura:

ICA Supermarket Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989.
ICA Gourmet, tavaratalopäällikkö 1985-1989.
Saga Sofiagatan, tavaratalopäällikkö 1980-1982.

Luottamustoimet:

ICA Förbundet AB, hallituksen jäsen vuodesta 2005.



Hallituksen jäsen

DOR J. SEGAL

Yhdysvaltain kansalainen, s. 1962
Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:

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

Luottamustoimet:

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

osakkeenomistajia. Valiokunta valmistelee lisäksi hallitukselle ehdotuksen hallituksen valiokuntien kokoonpanosta ja puheenjohtajista sekä järjestää hallituksen, sen jäsenten ja puheenjohtajan itsearviointin.

Nimitysvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Vuonna 2005 valiokunta kokoontui 3 kertaa.

Palkitsemisvaliokunta

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

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jä-

sentä. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu tarvittaessa, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Vuonna 2005 valiokunta kokoontui 4 kertaa.

Palkat ja palkkiot

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

Vuoden 2005 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 40 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 30 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 20 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että puheenjohtajalle maksetaan 500 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen jäsenille 400

> HALLINNOINTIPERIAATTEET

Hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot 2005

	Vuosipalkkio, euroa	Kokouspalkkiot, euroa	Yhteensä, euroa
Stig-Erik Bergström	40 000	20 020	60 020
Amir Gal	20 000	10 800	30 800
Raimo Korpinen	20 000	11 890	31 890
Tuomo Lähdesmäki	20 000	10 400	30 400
Carl G. Nordman	20 000	8 450	28 450
Claes Ottosson	20 000	7 700	27 700
Dor J. Segal	20 000	11 800	31 800
Thomas W. Wernink	30 000	12 500	42 500
Yhteensä	190 000	93 560	283 560



Johtoryhmä

Toimitusjohtaja

PETRI OLKINUORA

Diplomi-insinööri, MBA, s. 1957

Muu merkittävä työura:

Uponor Oyj, kiinteistöliiketoimintaryhmän johtaja 1996-2002
Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990-2002



Talousjohtaja (1.12.2005 alkaen)

EERO SIHVONEN

Kauppätieteiden maisteri, s. 1957

Muu merkittävä työura:

Dynea-konserni, rahoitusjohtaja 1999-2005
Eri tehtävissä Neste-konsernissa vuodesta 1981, viimeksi Chemicals-toimialan talousjohtaja 1997-1999

Talousjohtajana 27.9.2005 asti toimi KTM Pirkko Salminen.



Lakiasiaintoimittaja

OUTI RAEKIVI

Oikeustieteen kandidaatti, KJs, s. 1968

Muu merkittävä työura:

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

euron kokouskohtainen palkkio. Kokouspalkkio maksetaan myös hallituksen valiokuntien kokouksista.

Vuonna 2005 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut palkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen suomalaiset jäsenet ovat käyttäneet vuosipalkkiostaan verojen vähentämisen jälkeen jääneen määrän Cityconin osakkeiden hankintaan. Stig-Erik Bergström hankki 6 482 osaketta, Raimo Korpinen 3 929 osaketta, Tuomo Lähdesmäki 3 915 osaketta ja Carl G. Nordman 3 048 osaketta.

Toimitusjohtaja

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

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja

- toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana,
- nimittää johtoryhmän jäsenen esityksestä muut esimiesasemassa olevat henkilöt sekä päättää johtoryhmän jäsenen alaisen palkkauksesta yhtiössä noudatettavien periaatteiden mukaisesti,
- päättää yhtiössä noudatettavien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti luontoisetujen myöntämisestä henkilöstölle ja kulujen hyväksymisestä,

- tiedottaa yhtiön hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa hallituksen hyväksymässä toimitusopimuksessa. Toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja muita palkkaan liittyviä etuisuuksia 205 220 euroa vuonna 2005. Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitusopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2005 johtoryhmään kuului 7 jäsentä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntija- ja avustajan toimintajärjestelmän avustaa toimitusjohtajaa yhtiön liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmän tehtäviin kuuluvat myös yhtiön eri toimintojen koordinoiminen ja kehittäminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti, informaation jakaminen sekä päätösten valmistelu hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa.

Johtoryhmän tulee erityisesti

- valmistella hallitukselle esitettäväksi yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suunta- viivojen mukaisesti,
- laatia hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelma ja budjetti sekä seurata niiden toteutumista,
- suunnitella ja valmistella hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatio- muutokset,



Liiketoimintaryhmän johtaja, kauppakeskukset

KAISA VUORIO

Diplomi-insinööri, AKA, s. 1967

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, kauppakeskusjohtaja 2003-2004
Citycon Oyj, aluejohtaja, muu Suomi 2002-2003
Citycon Oyj, liiketoimintajohtaja, marketit ja myymälät, 2000-2001
Catella Kiinteistökonseptointi Oy, asiakaspäällikkö ja kiinteistöanalyttikko 1998-2000, arviointiasiantuntija 1994-1998, asiantuntijapalvelut 1993-1994



Liiketoimintaryhmän johtaja, marketit ja myymälät

JYRKI KARJALAINEN

Diplomi-insinööri, s. 1965

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, tekninen johtaja, 2000-2002
Kiinteistö Oy Myrmanin, kiinteistöjohtaja 1994-2000
Oy Huber Ab, tuotekehitysinsinööri 1989-1994



Liiketoimintaryhmän johtaja, kiinteistökehitys

CARL SLÄTIS

Diplomi-insinööri, MBA, KJs, s. 1959

Muu merkittävä työura:

McDonalds Oy, liikepaikkapäällikkö, kehitysosasto 1996-2002
Posinet Oy, toimitilapäällikkö 1994-1996



Kiinteistösijoitusjohtaja

HARRI HOLMSTRÖM

Diplomi-insinööri, AKA, s. 1956

Muu merkittävä työura:

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

HALLINNOINTIPERIAATTEET

Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset 1.1.-31.12.2005

Sisäpiiriläinen	Pvm 2005	Osakkeet	Optiot 1999 A/B/C	Optiot 2004A	Optiot 2004B
Hallitus					
Stig-Erik Bergström	1.1.	29 307	-	-	-
hallituksen puheenjohtaja	31.12.	35 789	-	-	-
Amir Gal	1.1.	3 918	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	3 918	-	-	-
Raimo Korpinen	1.1.	3 411	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	7 340	-	-	-
Tuomo Lähdesmäki	1.1.	27 967	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	31 882	-	-	-
Carl G. Nordman	1.1.	20 735	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	23 783	-	-	-
Claes Ottosson	1.1.	3 918	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	3 918	-	-	-
Dor J. Segal	1.1.	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	1 971	-	-	-
Thomas W. Wernink	1.1.	-	-	-	-
hallituksen varapuheenjohtaja	31.12.	-	-	-	-
Johtoryhmä					
Petri Olkinuora	1.1.	100 000	1 500 000	150 000	-
toimitusjohtaja	31.12.	100 000	1 000 000	150 000	140 000
Harri Holmström	1.1.	-	-	-	-
kiinteistösijoitusjohtaja	31.12.	-	-	-	70 000
Jyrki Karjalainen	1.1.	-	96 670	75 000	-
liiketoimintaryhmän johtaja	31.12.	-	20 670	75 000	70 000
Outi Raekivi, lakiasiaintoimintajohtaja,	1.1.	-	100 000	75 000	-
hallituksen sihteeri	31.12.	-	80 000	75 000	70 000
Carl Slätis	1.1.	2 000	100 000	75 000	-
liiketoimintaryhmän johtaja	31.12.	2 000	100 000	75 000	70 000
Eero Sihvonen	31.12.	-	-	-	-
talousjohtaja (1.12.2005 alkaen)	1.1.	-	-	-	35 000
Kaisa Vuorio	1.1.	1 000	150 000	75 000	-
liiketoimintaryhmän johtaja	31.12.	1 000	150 000	75 000	70 000
Tilintarkastajat					
Mikael Holmström	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-
Tuija Korpelainen	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-

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

- hyväksyä hallitukselle esitettäväksi vastineet sisäisiin ja ulkoisiin tilintarkastusraportteihin,
- huolehtia vuosisuunnitteluun liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ohjeiden mukaisesti.

Sisäpiiri

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu selvittämään ja täydentämään arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Rahoitustarkastuksen sisäpiiristandardia sekä Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Yhtiön sisäpiiriohjetta muutettiin 18.10.2005 vastaamaan muuttuneen lainsäädännön vaatimuksia.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarkoittamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Omistustiedot käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

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

Citycon ylläpitää julkista ja yrityskohtaista sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Suomen Arvo-

paperikeskus Oy:n rekisteritietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppvoja tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

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

Valvontajärjestelmät

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

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta sisältää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

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

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

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

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

Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella. Tarkastusvaliokunta laatii vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2005 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön varsinaisten tilintarkastajien vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta he raportoivat hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

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

Tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan kaksi varsinaista tilintarkastajaa sekä yhden varatilintarkastajan, joista toisen tulee olla Keskuskaupparemiston hyväksymä tilintarkastaja. Varsinaiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskaupparemiston hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Cityconin tilintarkastajat antavat yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuosittain päätöksen

yhteydessä. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastajat raportoivat yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastajat voivat tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumina asian tuntijoina valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2005 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT Tuija Korpelaisen ja KHT Mikael Holmströmin sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n.

Vuonna 2005 Citycon maksoi tilintarkastajille varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 124 376 euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin (IFRS = International Financial Reporting Standards), kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 22 918 eurolla.

Riskienhallinta

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

Cityconissa käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovitavassa syyskauden kokouksessa.

Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 35–36.

Tiedottaminen

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

C I T Y C O N

2005 | Tilinpäätös



CITYCON

SISÄLLYS

Hallituksen toimintakertomus.....	3
Konsernituloslaskelma, IFRS.....	10
Konsernitase, IFRS.....	11
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	12
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	13
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	14
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	40
Emoyhtiön tase, FAS.....	41
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	42
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	43
Tunnusluvut.....	50
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	51
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	53
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	54
Tilintarkastuskertomus.....	54
Kiinteistöluettelo.....	55
Kiinteistöjen arviolausunto.....	59

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhteenvedo vuodesta 2005

AVAINLUVUT

- Liikevaihto kasvoi 92,2 miljoonaan euroon (2004: 84,7 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa vuoden 2004 ja 2005 aikana tehdyistä kiinteistöhankinnoista Suomessa, Ruotsissa ja Virossa.
- Voitto ennen veroja oli 74,2 miljoonaa euroa (25,7 milj. euroa). Luku sisältää 45,9 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua ja 5,7 miljoonaa euroa kertaluontoisia rahoituskustannuksia.
- Tulos/osake oli 0,49 euroa (0,19 euroa).
- Hallituksen osinkoehdotus on 0,14 euroa/osake (0,14 euroa/osake).

Avainluvut	2005	2004
Liikevaihto, Me	92,2	84,7
Liikevoitto, Me	105,2	51,8
% liikevaihdosta	114,1	61,2
Voitto ennen veroja, Me	74,2	25,7
Tilikauden voitto, Me	59,8	19,9
Tulos/osake, euroa	0,49	0,19
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,49	0,19
Osinko/osake, euroa	0,14*	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	2,60	2,12
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	6	13
Oman pääoman tuotto (ROE), %	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	13,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	36,7	31,4
Nettovelkaantumisaste, %	156,8	201,3
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,4	8,8
Vuokrausaste, %	97,2	95,7
Henkilöstö tilikauden lopussa	57	45

* Hallituksen ehdotus

LIIKETOIMINTA

- Vuoden lopussa yhtiö omisti 21 (16) kauppa- ja liikekeskusta ja 127 (130) markettia ja myymälää. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2005 lopussa oli 956,6 miljoonaa euroa, josta kauppakeskusten osuus oli 66,6 prosenttia (60,5 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen osuus 33,4 prosenttia (39,5 %).
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 2 109 vuokrasopimusta 1 120 vuokralaisen kanssa. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 97,2 prosenttia (95,7 %) ja nettotuottoaste 8,4 prosenttia (8,8 %).
- Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat tilikaudella 6,1 prosenttia 65,9 miljoonaan euroon. Vuokrattavien liikekilojen määrä kasvoi 21,8 prosenttia 595 973 neliometriin.

INVESTOINNIT

- Strategian mukainen kansainvälistyminen alkoi sijoituksilla Ruotsiin ja Viroon. Virossa hankittiin kauppakeskus Rocca al Mare ja

Ruotsista kauppakeskus Åkersberga sekä liikekeskukset Åkermyntan, Kallhäll ja Fruängen. Joulukuun lopulla yhtiö allekirjoitti lisäksi sopimukset viiden muun liikekeskuksen hankkimisesta Ruotsista.

- Merkittävimmät kauppakeskusinvestoinnit Suomessa kohdistuivat Lappeenrannan IsoKristiinaan, Lahden Trioon ja Rovaniemen Sampokeskukseen. Lisäksi yhtiö päätti rakentaa uuden kauppakeskuksen Tampereen Hervantaan.
- Vuoden 2005 bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 178,5 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa).

RAHOITUS

- Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (31,4 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 156,8 prosenttia (201,3 %).
- Yhtiö toteutti vuoden aikana kaksi suunnattua osakeantia valikoiduille kansainvälisille ja suomalaisille institutionaalisille sijoittajille. Yhtiön osakepääoma nousi näiden antien seurauksena yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla.
- Yhtiö maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennenaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia ja se erääntyy 17.6.2010.

KURSSIKEHITYS

- Yhtiön osakekurssi kehittyi kauden aikana positiivisesti: Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskipurssi nousi 2,95 (1,94) euroon. Osakekannan markkina-arvo nousi 150,2 miljoonalla eurolla 424,1 miljoonaan euroon.

Toimintaympäristön kehitys

Suomen vähittäiskaupan liikelilamarkkinat kehittyivät vuonna 2005 edelleen suotuisasti. Liikekilojen kysyntä kasvoi ja käyttöasteet olivat korkealla tasolla.

Myönteisen talouskehityksen ja vähittäiskaupan kasvaneen tilatarpeen myötä liikekilojen kysyntä on jatkunut vilkkaana sekä pääkaupunkiseudulla että muissa Suomen suurimmissa alueellisissa keskuksissa. Liikekilojen, etenkin kauppakeskusten, rakentaminen pääkaupunkiseudulle on ollut vilkasta. Ostovoiman keskittyminen alueellisiin keskuksiin jatkui edelleen ja erityisesti hyvillä liikepaikoilla sijaitsevien tilojen kysyntä oli voimakasta. Liikekilojen vajaa käyttöasteet olivat edelleen alhaiset.

Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kohtaan on jatkunut aktiivisena.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

omisti katsauskauden lopussa 148 kiinteistökohdetta (146), joiden käypä arvo oli 956,6 miljoonaa euroa (738,7 milj. euroa).

Yhtiön lähes koko kiinteistöomaisuus on liikekiinteistöjä. Vuoden lopussa yhtiö omisti 21 kauppa- ja liikekeskusta ja 127 markettia ja myymälää. Kauppakeskukset muodostivat 66,6 prosenttia yhtiön kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta ja market- ja myymäläkiinteistöt 33,4 prosenttia.

Kiinteistöistä 35,1 prosenttia sijaitsi katsauskauden päättyessä pääkaupunkiseudulla, 35,5 prosenttia muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa ja 15,1 prosenttia muualla Suomessa. Ulkomaisten kiinteistöjen osuus kiinteistöomaisuudesta oli 14,3 prosenttia. Osuudet on laskettu käyvästä arvosta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutokset

Citycon on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viimeisin, Aberdeen Property Investors Finland Oy:n tekemä arviolausunto joulukuun lopun tilanteesta on sivulla 59.

Tilikaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 45,9 miljoonaa euroa. Tilikaudella kirjattiin arvonnousua yhteensä 60,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 14,3 miljoonaa euroa.

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

Asiakkaat, sopimuskanta ja vuokrausaste

Tilikauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 2 109 vuokrasopimusta 1 120 vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 3,2 vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli tilikauden lopussa 97,2 prosenttia (95,7 %). Vuokrausasteen muutos johtui normaalista vuokraustoiminnan vaihtelusta ja uusista kiinteistökohteista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto	2005	2004
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	298	325
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	51 746	56 606
Vuokrausaste vuoden lopussa, %	97,2	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika vuoden lopussa, vuotta	3,2	3,4

Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat tilikaudella 16,0 prosenttia 40,6 miljoonaan euroon. Vuokrattavien liiketilojen määrä kasvoi 49,3 prosenttia 322 900 neliometriin. Kauppakeskusten nettovuokratuotot olivat 61,5 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista.

Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto	2005	2004
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	233	242
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	29 160	32 451
Vuokrausaste vuoden lopussa, %	98,0	97,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika vuoden lopussa, vuotta	2,6	2,7
Taloudellinen kehitys	2005	2004
Liikevaihto, Me	57,4	48,4
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	22,1	-15,3
Liikevoitto, Me	61,2	18,8
Bruttovuokratuotot, Me	56,1	47,0
Nettovuokratuotot, Me	40,6	35,0
Nettotuotto-%	8,2	8,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,5	8,1
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	636,7	446,6
Bruttoinvestoinnit, Me	174,9	17,4

Nettotuottoprosentin laskennassa käytetään Kiinteistötalouden 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

Vuonna 2005 Cityconin kauppakeskusliiketoiminta laajeni ulkomaille. Heinäkuussa Cityconin omistukseen siirtyi 75 prosenttia ruotsalaisesta kauppakeskus Åkersbergasta ja Tallinnassa sijaitseva kauppakeskus Rocca al Mare sekä sen merkittävän laajennuksen mahdollistava tontti. Kyseessä olivat Cityconin ensimmäiset ulkomaiset kiinteistösijoitukset.

Åkersbergan investoinnin kokonaisarvo käynnistyneet laajennushankkeet mukaan lukien tulee olemaan noin 900-950 miljoonaa Ruotsin kruunua (95-100 milj. euroa). Citycon on sitoutunut hankkimaan kauppakeskuksen kokonaan omistukseensa laajennushankkeiden valmistuttua. Kauppakeskus Åkersberga on mukana katsauskauden luvuissa 1.7.2005 alkaen ja Rocca al Mare 21.7.2005 alkaen.

Syyskuussa solmitulla sopimuksella Citycon osti Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskukset suur-Tukholman alueelta Ruotsista. Liikekeskukset ovat mukana Cityconin luvuissa 1.12.2005 alkaen.

Merkittävimmät kauppakeskushankinnat Suomessa kohdistuivat Lappeenrannan IsoKristiinaan, Lahden Trioon ja Rovaniemen Sampokeskukseen. Kauppojen jälkeen Cityconin omistusosuus kauppakeskus IsoKristiinassa on 87,4 prosenttia, Lahden Triossa 88,7 prosenttia ja Sampokeskuksessa 100 prosenttia.

Lisäksi yhtiö päätti rakentaa uuden kauppakeskuksen Tampereen Hervantaan. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan nousevan n. 25,3 miljoonaan euroon. Laajennuksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2007.

Tarkemmat tiedot vuoden aikana tehdyistä kiinteistökaupoista ilmenevät oheisesta taulukosta.

Hankinnat Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmässä 2005

Kohde	Sijainti	Kauppahinta, Me	Omistussuus kaupan jälkeen, %
Suomi			
Koy Karjalan kauppakeskus	Lappeenranta	7,9	100,0
Koy Lahden Trio	Lahti	18,7	88,7
Koy Lintulankulma	Rovaniemi	2,1	100,0
Ruotsi			
Åkersberga Centrum AB	Österåker	47,4	75
Liikekeskukset Åkermynntan, Kallhäll ja Fruängen	suur-Tukholma	27,6	100,0
Viro			
Rocca al Mare			
Kaubanduskeskuse AS	Tallinna	62,1	100,0

Citycon ilmoitti marraskuussa ostavansa suur-Göteborgin alueella sijaitsevan Lindomen liikekeskuksen. Kauppa toteutui tammikuun alussa 2006. Liikekeskuksen velaton kauppahinta oli 74,5 miljoonaa Ruotsin kruunua (7,8 milj. euroa).

Joulukuussa allekirjoitetun sopimuksen mukaan Citycon ostaa suur-Göteborgin alueella sijaitsevat Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskukset. Kaupan arvioidaan toteutuvan helmikuussa 2006.

Liiketoiminnan laajentumisen vuoksi Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmän sisälle muodostettiin 1.1.2006 alkaen omat organisaatiot vastaamaan kauppakeskusliiketoiminnasta maittain.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä

Cityconin Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmä on erikoistunut marketti- ja myymäläkiinteistöjen kehittämiseen, vuokraamiseen ja hallinnointiin. Markettien ja myymälöiden nettovuokratuotot olivat 38,5 prosenttia Cityconin kaikista vuokratuotoista.

Marketit ja myymälät -liiketoimintaryhmän avainluvut

Vuokrasopimuskannan yhteenveto	2005	2004
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	65	83
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	22 316	24 155
Vuokrausaste vuoden lopussa, %	95,8	93,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika vuoden lopussa, vuotta	4,2	4,5

Taloudellinen kehitys	2005	2004
Liikevaihto, Me	34,8	36,3
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	23,8	10,4
Liikevoitto, Me	49,6	37,5
Bruttovuokratuotot, Me	34,7	36,2
Nettovuokratuotot, Me	25,3	27,0
Nettotuotto-%	8,9	9,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,0	10,0
Kiinteistökannan markkina-arvo, Me	320,0	292,1
Bruttoinvestoinnit, Me	3,6	1,3

Nettotuottoprosentin laskennassa käytetään Kiinteistötalouden 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.

Marketit ja myymälät -ryhmän merkittävin uusi vuokrasopimus vuonna 2005 oli Espoon Länsikeskuksen vuokraamisesta tehty sopimus pääkaupunkiseudulla uuden hypermarketketjun kanssa.

Yhtiö myi vuonna 2005 kolme Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluvaa sijoituskiinteistöä 3,8 miljoonalla eurolla. Myyntivoittoja kertyi yhteensä 0,3 miljoonaa euroa.

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 eli maanhankinnasta, kaavoitusneuvotteluista, viranomaisyhteyksistä ja hankkeiden hallinnoinnista mukaan luettuna kohteen kaupallisen toiminnan suunnittelun ohjaus ja kehitys. Lisäksi ryhmä hoitaa tilojen markkinoinnin ja vuokrauksen uusissa kauppapaikoissa. Ryhmän tunnuslukuja ei raportoida erikseen, koska sillä ei ole kiinteistökantaa eikä vuokratuottoja.

Vuonna 2005 Kiinteistökehitys-ryhmä osallistui yli kymmenen kauppapaikan kehityshankkeeseen, joista rakenteilla oli vuodenvaihteessa kaksi, Tampereen Hervanta ja Espoon Lippulaiva.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 57 (45) henkilöä, joista 48 (34) oli emoyhtiön palveluksessa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 3,1 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 2,8 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja hallituksen 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 92,2 miljoonaa euroa (84,7 milj. euroa). Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 98,5 prosenttia

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

(98,2 %). Liikevoitto kasvoi 105,2 miljoonaan euroon (51,8 milj. euroa).

Voitto ennen veroja oli 74,2 miljoonaa euroa (25,7 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 59,8 miljoonaa euroa (19,9 milj. euroa). Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten vaikutus tulokseen ennen veroja oli katsauskaudella 45,9 miljoonaa euroa. Katsauskaudella on kirjattu 5,7 miljoonaa euroa pääomalainan I/1999 ennenaikaisesta takaisinmaksusta aiheutuneita kertaluontoisia kustannuksia. Kun otetaan huomioon edellä mainitut erät verovaikutuksineen on katsauskauden tulos yli vertailukauden tason.

Tase ja rahoitus

Vuoden lopussa taseen loppusumma oli 983,1 miljoonaa euroa (757,7 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 15,6 miljoonaa euroa (7,9 milj. euroa). Konsernin rahoitus tilanne säilyi edelleen hyvänä.

Vuoden 2005 bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 178,5 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa).

Tilikauden päättyessä konsernitaseen vieras pääoma oli yhteensä 622,9 miljoonaa euroa (520,0 milj. euroa). Korollinen vieras pääoma kasvoi katsauskaudella 94,0 miljoonaa euroa ja oli 580,5 miljoonaa euroa (486,5 milj. euroa). Vieraasta pääomasta lyhytaikaista velkaa oli 74,4 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa).

Korollisen vieraan pääoman keskikorko oli 4,8 prosenttia (5,1 %), kun pääomalainan ennenaikaisen takaisinmaksun kertaluonteisia kustannuksia ei oteta huomioon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,7 vuotta (4,0 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuus aika 2,5 vuotta (3,6 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (31,4 %). Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,3. Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 156,8 prosenttia (201,3 %).

Vuoden lopussa Cityconin korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyi 87,3 prosenttia (86,0 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 69,8 prosenttia (69,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla. Lainasalkun kokonaissuojausaste oli 58,2 prosenttia.

Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 336,5 miljoonaa euroa (339,4 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.12.2005 oli -14,7 miljoonaa euroa (-18,5 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 31,1 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa) sisältäen 5,7 miljoonaa euroa kertaluontoisia kuluja.

Citycon Oyj maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennenaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissio-hinta oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomailaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan I/1999 ennenaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomalainan 1/2005 liikkeeseenlaskun seurauksena yhtiö säästää noin 1,5 miljoonaa euroa rahoituskustannuksissa seuraavan neljän vuoden aikana 5,7 miljoonan euron kertakustannuksen jälkeen.

Citycon toteutti vuoden 2005 aikana kaksi suunnattua osakeantia valikoiduille kansainvälisille ja suomalaisille institutionaalisille sijoittajille. Näiden antien seurauksena yhtiön osakepääoma nousi yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla ja osakkeiden lukumäärä yhteensä 23,2 miljoonalla uudella osakkeella. Lisäksi Cityconin vuoden 1999 optio-oikeuksilla tehtyjen merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma nousi 1,4 miljoonalla eurolla. Osakepääoma oli vuoden 2005 lopussa 184,1 miljoonaa euroa ja oma pääoma yhteensä 356,6 miljoonaa euroa (237,7 milj. euroa).

Riskienhallinta ja ympäristövastuu

Cityconissa seurataan jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet. Cityconin liiketoiminnan kannalta huomioitavia riskejä ovat vuokralaisiin ja asiakkaisiin liittyvät riskit, kiinteistöomaisuuteen, hintojen kehitykseen ja laajentumiseen liittyvät riskit sekä rahoitusriskit. Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 35-36.

Kiinteistöalan yrityksille energiankäytön hallinta on keskeinen osa käyttökustannusten hallintaa ja yrityksen ympäristövastuuta. Citycon on mukana kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästöso-
pimuksessa, jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Muut merkittävimmät ympäristövaikutukset liittyvät maankäyttöön, kiinteistöjen ylläpitoon sekä jätehuoltoon. Cityconin toimintaa ohjaa elinkaariajattelu, jossa otetaan huomioon kiinteistöjen perus- ja muiden korjausten ajoitus.

Varsinainen yhtiökokous 2005

Yhtiön vuoden 2005 varsinainen yhtiökokous pidettiin 5. huhtikuuta Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti Citycon Oyj:n ja Citycon-konsernin vuoden 2004 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Vuoden 2004 osingoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 15.4.2005.

HALLITUS

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä vuonna 2005 säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Stig-Erik Bergström, Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson ja Dor J. Segal sekä uutena jäsenenä kauppatieteiden maisteri Thomas Wernink, 60. Thomas Wernink on Alankomaiden kansalainen. Yhtiön hallituksesta jäi pois Timo Kankuri. Hallituksen puheenjohtajana toimi Stig-Erik Bergström. Varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki 5.4.2005 asti ja Thomas Wernink sen jälkeen.

TILINTARKASTAJAT

Yhtiön tilintarkastajiksi tilikaudelle 2005 valittiin KHT Tuija Korpelainen ja KHT Mikael Holmström sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

Lisäksi yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi, osakepääoman alentamiseksi, arvo-osuuksiksi vaihtamattomien osakkeiden myymiseksi sekä hallituksen valtuuttamiseksi päättämään osakepääoman korottamisesta.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTTAMINEN

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 pykälää siten, että yhtiön enimmäispääoma on 500 miljoonaa euroa ja 12 pykälää siten, että kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN

Yhtiökokous päätti alentaa yhtiön osakepääomaa 5 229 900 eurolla mitätöimällä maksutta 3 874 000 kappaletta yhtiöllä olleita omia osakkeita. Osakepääomaa alennettiin siirtämällä mitätöityjen osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaava määrä ylikurssirahastoon, joten alentamisella ei ollut vaikutusta yhtiön sidottuun omaan pääomaan. Osakepääoman muutos merkittiin kaupparekisteriin 6.4.2005.

ARVO-OSUUKSIKSI VAIHTAMATTOMIEN OSAKKEIDEN MYYMINEN

Yhtiökokous päätti myydä kaikki yhteisellä arvo-osuustilillä olevat osakkeet, joita ei 29.4.2006 mennessä ole vaihdettu arvo-osuuksiksi. Osakkeet, jotka ovat 29.4.2006 jälkeen siirtämättä arvo-osuusjärjestelmään, myydään julkisessa kaupankäynnissä niiden omistajien lukuun. Myynnistä saadut varat talletetaan omistajien lukuun Etelä-Suomen lääninhallitukseen kymmenen vuoden ajaksi. Osakkeiden myynnin jälkeen osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeitaan vastaava osuus talletetuista varoista osakekirjaa ja mahdollista saantoselvitystä vastaan. Yhteisellä arvo-osuustilillä oli 31.12.2005 vielä 6 600 Cityconin osaketta eli 0,01 % yhtiön osakkeista.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUSVALTUUTUS

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuutuksen päättää 5.4.2006 mennessä yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta, optio-oikeuksien antamisesta ja osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 31 356 004,50 eurolla ja

että uusia, nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeita voidaan tarjota enintään 23 226 670 kpl. Valtuutukseen sisältyi oikeus poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Cityconin hallitus on käyttänyt yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen myöntämän osakepääoman korotusvaltuutuksen päätettyään vuoden 2005 aikana kahdesta, yhteensä 31,3 miljoonan euron, suunnatusta osakeannista. Tämän seurauksena hallituksella ei ole voimassa olevia valtuutuksia.

Osakepääoma

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

Yhtiön osakepääoma vuoden 2005 alussa oli 156 655 833,30 euroa ja osakkeita oli yhteensä 116 041 358 kpl. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääomaa on korotettu optio-oikeuksilla ja kahdella suunnatulla osakeannilla yhteensä 32 689 791 eurolla ja alennettu 5 229 900 eurolla mitätöimällä omia osakkeita. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi alla olevasta taulukosta.

Vuoden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 184 115 724,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 136 382 018 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Joulukuun lopussa 2005 yhtiön vuoden 1999 optio-oikeuksilla merkittiin vielä 750 330 osaketta. Merkintöjä vastaava osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin helmikuussa 2006. Korotuksen jälkeen yhtiön osakepääoma on 185 128 669,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä 137 132 348.

Suunnatut osakeannit 2005

Citycon toteutti vuoden 2005 aikana kaksi suunnattua osakeantia valikoiduille kansainvälisille ja suomalaisille institutionaalisille sijoittajille. Hallituksen päätökset osakeantien järjestämisestä perustuivat varsinaisen yhtiökokouksen 5.4.2005 myöntämään valtuutukseen.

Heinäkuussa järjestetyn osakeannin tarkoituksena oli osaksi rahoittaa Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren

Pvm	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.2005				156 655 833,30	116 041 358
3.2.2005	Korotus (optio-oikeudet)	124 200,00	92 000	156 780 033,30	116 133 358
6.4.2005	Alennus (omien osakkeiden mitätöinti)	5 229 900,00	3 874 000	151 550 133,30	112 259 358
29.4.2005	Korotus (optio-oikeudet)	49 950,00	37 000	151 600 083,30	112 296 358
21.7.2005	Korotus (optio-oikeudet)	626 845,50	464 330	152 226 928,80	112 760 688
2.8.2005	Korotus (suunnattu anti)	16 200 000,00	12 000 000	168 426 928,80	124 760 688
20.9.2005	Korotus (optio-oikeudet)	58 050,00	43 000	168 484 978,80	124 803 688
19.10.2005	Korotus (optio-oikeudet)	255 150,00	189 000	168 740 128,80	124 992 688
26.10.2005	Korotus (suunnattu anti)	15 120 000,00	11 200 000	183 860 128,80	136 192 688
20.12.2005	Korotus (optio-oikeudet)	255 595,50	189 330	184 115 724,30	136 382 018
31.12.2005				184 115 724,30	136 382 018

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

hankinta. Merkittäväksi tarjottiin 12 000 000 uutta osaketta 3,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet vastasivat noin 10,6 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 9,6 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelyssä (nk. book building) 25.7.2005 - 26.7.2005. Osakeanti ylimerkittiin 1,7-kertaisesti. Uusista osakkeista allokoitiin 99 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja yksi prosentti suomalaisille sijoittajille. Osakepääoman korotus, 16 200 000 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 2.8.2005. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälistalla 3.8.2005.

Lokakuussa järjestetyn osakeannin tarkoituksena oli rahoittaa suur-Tukholman alueella sijaitsevien Åkermyntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekustusten hankinta ja tulevia kiinteistökauppoja. Merkittäväksi tarjottiin 11 200 000 uutta osaketta 3,08 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet vastasivat noin 8,96 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 8,22 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeanti toteutettiin tarjousmenettelyssä (nk. book building) 19.10.2005. Osakeanti ylimerkittiin 1,7-kertaisesti. Uusista osakkeista allokoitiin 99 prosenttia ulkomaisille sijoittajille ja yksi prosentti suomalaisille sijoittajille. Osakepääoman korotus, 15 120 000 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 26.10.2005. Uusien osakkeiden noteeraus alkoi Helsingin Pörssin päälistalla 27.10.2005.

Suunnattujen osakeantien yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin heinä-, elo- ja lokakuussa 2005 julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Osakkeenomistajat ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S, pörssierä 1 000 kpl ja yhtiö kuuluu toimialaluokkaan rahoitus ja toimialaryhmään kiinteistösijoitusyhtiöt. Kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

OMISTUS

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 1 402 (1 175) rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt, pääosin ulkomaiset, osakkeenomistajat omistivat 125,5 (99,6) miljoonaa osaketta eli niiden hallussa oli 92,0 (85,8) prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Yhtiölle ei ole vuoden 2005 aikana tehty omistuksenmuutoksia koskevia liputusilmoituksia.

VAIHTO JA KURSSI

Vuoden 2005 aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä oli 119,2 miljoonaa euroa (223,0 milj. euroa) ja 40,7 miljoonaa (115,1 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,50 (2,65) euroa ja alin 2,36 (1,52) euroa. Kauden painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 2,95 (1,94) euroa ja päätöskurssi 3,11 (2,44) euroa.

Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 424,1 miljoonaa euroa (273,9 milj. euroa).

OSAKKEEN VEROTUSARVO

Cityconin osakkeen verotusarvo vuodelle 2005 on 2,21 euroa.

OMAT OSAKKEET

Citycon Oyj:n hallussa ei katsauskauden päättyessä ollut yhtiön omia osakkeita, koska vuoden 2005 yhtiökokous päätti huhtikuussa alentaa yhtiön osakepääomaa mitätöimällä yhtiön hallussa olleet omat osakkeet. Hallituksella ei ole valtuutusta hankkia omia osakkeita.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2005 yhteensä 211 601 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 prosenttia.

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 koko konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

OPTIO-OIKEUDET 1999

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 4.11.1999 päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle ja tytäryhtiö Veniamo-Invest Oy:lle. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeen. Citycon Oyj:n osakepääoma voi merkintöjen seurauksena nousta enintään 7 425 000 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 5 500 000 osakkeella.

Vuoden 1999 optio-oikeuksista 1 800 000 on merkitty kirjaimella A, 1 800 000 kirjaimella B ja 1 900 000 kirjaimella C. Merkintäaika optio-oikeudella A alkoi 1.9.2000, optio-oikeudella B 1.9.2002 ja optio-oikeudella C 1.9.2004. Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on 2 euroa osakkeelta vähennettynä 4.11.1999 jälkeen maksettavilla osakekohtaisilla osingoilla. Osakkeen merkintähinta vuonna 2005 maksetun osingon jälkeen on 1,40 euroa osakkeelta. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo 1,35 euroa. Osakkeiden merkintäaika päättyy kaikilla optio-oikeuksilla 30.9.2007.

Vuoden 2005 aikana Cityconin vuoden 1999 optio-oikeuksien vaihto Helsingin Pörssissä oli 4,4 miljoonaa euroa ja 2,8 miljoonaa optio-oikeutta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 2,09 euroa ja alin 0,88 euroa. Tilikauden aikana vuoden 1999 optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 1 672 990 uutta Cityconin osaketta 1,40 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Vuoden 2005 aikana merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2005. Muut osakeoikeudet astuvat voimaan osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä. Kullakin osakkeella on yksi ääni.

Yhtiön osakepääoma on vuoden 1999 optio-oikeuksien perusteella noussut tilikauden aikana yhteensä 1 369 791 eurolla. Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 3 471 510 uutta osaketta. Joulukuussa 2005 merkityt 750 330 osaketta huomioon ottaen yhtiön osakepääoma voi optio-oikeuksien perusteella nousta vielä 5 699 484 eurolla.

OPTIO-OIKEUDET 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle ja Citycon Oyj:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle. Citycon Oyj:n osakepääoma voi merkintöjen seurauksena nousta enintään 5 265 000 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 3 900 000 osakkeella.

Vuoden 2004 optio-oikeuksista 1 300 000 on merkitty kirjaimella A, 1 300 000 kirjaimella B ja 1 300 000 kirjaimella C. Merkintäaika optio-oikeudella A alkaa 1.9.2006 ja optio-oikeudella B 1.9.2007. Merkintäaika optio-oikeudella C alkaa 1.9.2008. Optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 2004A optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2004, 2004B optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2005 ja 2004C optio-oikeuksilla ajalla 1.4.-30.4.2006, lisätynä 20 prosentilla. Osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää puolella päätettävistä osakekohtaisista osingoista. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään osakkeen nimellisarvo. Osakkeen merkintähinta vuonna 2005 maksetun osingon jälkeen optio-oikeuksilla 2004A on 2,44 euroa ja optio-oikeuksilla 2004B 2,91 euroa.

Optio-ohjelman 2004 A-optioita on jaettu hallituksen 26.5.2004 tekemällä päätöksellä konsernin henkilökunnalle yhteensä 1 135 000 ja Veniamo-Invest Oy:lle 165 000 kappaletta. Henkilökunnalle myönnettyistä optioista on optio-ehtojen mukaisesti osa palautunut Veniamo-Invest Oy:lle. Konsernin henkilökunnan hallussa oli tilikauden päättyessä 1 040 000 optio-oikeutta 2004A.

Yhtiön hallitus päätti 13.9.2005 ja 18.10.2005 jakaa konsernin henkilökunnalle optio-ohjelmaan 2004 liittyviä B-optioita yhteensä 1 195 000 kpl. Optiot jakoi Veniamo-Invest Oy, jonka hallussa on tämän jälkeen 105 000 optio-oikeutta 2004B ja 1 300 000 optio-oikeutta 2004C, jotka se voi Cityconin hallituksen päätöksellä jakaa Citycon-konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tuleville henkilöille.

Osakemerkinnän aika optio-oikeuksilla 2004A on 1.9.2006-31.3.2009, optio-oikeuksilla 2004B 1.9.2007-31.3.2010 ja optio-oikeuksilla 2004C 1.9.2008-31.3.2011.

JOHDON OMISTAMAT OPTIO-OIKEUDET

Vuoden 2005 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 1 000 000 optio-oikeutta 1999 A/B/C, 150 000 optio-oikeutta 2004A ja 140 000 optio-oikeutta 2004B. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 350 670 optio-oikeutta 1999 A/B/C, 300 000 optio-oikeutta 2004A ja 385 000 optio-oikeutta 2004B.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö osti 16.1.2006 tehdyllä kaupalla loput 26 prosenttia kauppakeskus Myyrmannin osakkeista sekä lisäksi kauppakeskus Valtarin Kouvolasta. Kohteiden velaton kauppahinta oli yhteensä n. 37 miljoonaa euroa. Cityconin omistusosuus kummassakin kohteessa on kaupan jälkeen 100 prosenttia.

Lisäksi yhtiö osti 1.2.2006 Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin eli 57,4 % Kiinteistö Oy Tullintorin osakkeista. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 8,7 miljoonaa euroa.

Yhtiö ilmoitti 9.2.2006 harkitsevansa n. 75:n ydinliiketoimintaansa kuulumattoman kiinteistön myymistä. Kaikki myytävät kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja niiden kokonaispinta-ala on noin 96 000 neliometriä. Kauppa on tarkoitettu toteuttaa vuoden 2006 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2005 allekirjoittaneensa sopimuksen Suur-Göteborgin alueella sijaitsevien Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskusten hankkimisesta. Kauppa toteutui lopullisesti 15.2.2006. Kohteiden velaton kauppahinta oli yhteensä 239,0 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 24,4 miljoonaa euroa).

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 750 330 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 1 012 945,50 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 16.2.2006. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.2.2006.

Korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 185 128 669,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä on 137 132 348.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 3 471 510 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 4 686 538,50 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyi 30.9.2007.

Hallituksen osingonjakoehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 14.3.2006 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2005 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,14 euroa/osake. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun täsmäytyspäivä on 17.3.2006 ja osingon maksupäivä 24.3.2006.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Helsingissä 23.2.2006

Citycon Oyj

Hallitus

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	LIITE	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liikevaihto	1.	92,2	84,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2.	0,3	0,7
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		60,3	87,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		-14,3	-92,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		45,9	-5,7
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		3,7	0,9
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		-3,4	-0,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,3	0,1
Kulut			
Materiaalit ja palvelut	3.	25,8	22,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	4.	4,0	2,9
Poistot ja arvonalennukset	5.	0,2	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	6.	3,5	2,2
Kulut yhteensä		33,5	28,0
Liikevoitto		105,2	51,8
Rahoitustuotot	7.	0,8	0,9
Rahoituskulut	8.	-31,9	-27,0
Rahoituskulut (netto)		-31,1	-26,1
Voitto ennen veroja		74,2	25,7
Tuloverot	9.		
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-3,5	-6,8
Laskennalliset verot		-10,8	0,9
Tilikauden voitto		59,8	19,9
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		59,2	19,9
Vähemmistölle		0,6	0,0
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:	10.		
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)		0,49	0,19
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)		0,49	0,19

KONSERNITASE, IFRS

Me	LIITE	31.12.2005	31.12.2004
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	11.	956,6	738,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12.	0,7	0,6
Aineettomat hyödykkeet	13.	0,2	0,2
Sijoitukset		0,1	0,0
Laskennalliset verosaamiset		0,0	6,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		957,6	745,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14.	9,9	4,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	15.	15,6	7,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		25,5	12,2
Varat yhteensä		983,1	757,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	16.	184,1	156,8
Osakeanti		1,1	0,0
Ylikurssirahasto		78,8	35,0
Muuntoerot		0,0	0,0
Arvonmuutosrahasto		-10,5	-13,3
Muut rahastot		6,6	6,6
Omat osakkeet		0,0	-4,7
Kertyneet voittovarot		96,5	57,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		356,6	237,7
Vähemmistön osuus		3,6	0,0
Oma pääoma yhteensä		360,2	237,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	17.	528,5	475,9
Pitkäaikaiset korottomat velat	18.	14,2	18,0
Laskennalliset verovelat	19.	5,8	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		548,4	493,9
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	17.	52,1	15,5
Ostovelat ja muut velat	18.	22,3	10,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		74,4	26,1
Velat yhteensä		622,9	520,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		983,1	757,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	74,2	25,7
Oikaisut:		
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-45,9	5,7
Poistot ja arvonalennukset	0,2	0,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-0,1
Rahoituskulut	31,9	27,0
Rahoitustuotot	-0,8	-0,9
Muut oikaisut	0,9	0,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	60,1	57,7
Käyttöpääoman muutos	1,9	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta	62,0	57,5
Maksetut korot	-32,3	-28,0
Saadut korot	0,4	0,8
Maksetut välittömät verot	-5,2	-4,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	24,8	26,1
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-92,6	-8,8
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7,2	-10,8
Sijoituskiinteistöjen myynti	2,8	0,8
Luovutustuotot muista sijoituksista	1,0	0,1
Investointien nettorahavirta	-96,1	-18,7
Rahoituksen rahavirta		
Osakeannista saadut maksut	74,4	20,8
Lyhytaikaisten lainojen nostot	134,6	18,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-108,6	-18,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	199,7	414,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-205,6	-435,7
Vähemmistön rahasuoritukset	0,0	0,1
Rahoitusleasingvelkojen maksut	0,0	0,0
Maksetut osingot	-15,7	-14,3
Rahoituksen nettorahavirta	78,9	-14,1
Rahavarojen muutos	7,7	-6,7
Rahavarat tilikauden alussa	7,9	14,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	0,0
Sijoitusten käyvän arvon muutosten vaikutus	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	15,6	7,9

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, Me

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Muut rahastot	Omat osakkeet	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2004	142,8	0,0	28,3	0,0	-7,7	6,6	-4,7	51,7	217,0	0,0	217,0
Rahavirran suojaus					-5,6				-5,6		-5,6
Omien osakkeiden hankinta									0,0		0,0
Muut muutokset									0,0		0,0
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot	0,0		0,0	0,0	-5,6	0,0	0,0	0,0	-5,6	0,0	-5,6
Tilikauden tulos								19,9	19,9		19,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0		0,0	0,0	-5,6	0,0	0,0	19,9	14,2	0,0	14,2
Osingonjako								-14,3	-14,3		-14,3
Osakeanti	13,5		6,7						20,2		20,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,5		0,1					0,0	0,6		0,6
Oma pääoma 31.12.2004	156,8	0,0	35,0	0,0	-13,3	6,6	-4,7	57,4	237,7	0,0	237,7
Kurssi- ja muuntoerot									0,0		0,0
Rahavirran suojaus					2,8				2,8		2,8
Omien osakkeiden hankinta									0,0		0,0
Muut muutokset									0,0		0,0
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot	0,0		0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,8
Tilikauden tulos								59,2	59,2	0,6	59,8
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0		0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	59,2	61,9	0,6	62,6
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2				4,7	-4,7	0,0		0,0
Osingonjako								-15,7	-15,7		-15,7
Osakeanti	31,3		38,6						69,9		69,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1,2	1,1						0,2	2,5		2,5
Muut muutokset								0,2	0,2	3,0	3,2
Oma pääoma 31.12.2005	184,1	1,1	78,8	0,0	-10,5	6,6	0,0	96,5	356,6	3,6	360,2

KONSERNIN JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA (IFRS), Me

	2005	2004
Arvonmuutosrahasto	-10,5	-13,3
Muut rahastot	6,6	6,6
Kurssi- ja muuntoerot	0,0	0,0
Voitto edellisiltä tilikausilta	37,4	37,5
Tilikauden voitto	59,2	19,9
Yhteensä	92,6	50,6

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot ja tilinpäätöksen laatimisperusta
Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösi-joitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kopitapaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 23.2.2006.

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätös-standardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2005 voimassa-olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaiset.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Vuoteen 2004 asti tilinpäätös laadittiin suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaispöytäkirjat ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. IFRS-standardien soveltamisen siirtymäpäivä oli 1.1.2004 ja siinä sovellettiin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. IFRS 1 -standardin edellyttämät täsmäytyslaskelmat aiemmin noudatetun tilinpäätössäännösten ja IFRS:n välillä omasta pääomasta ja tuloksesta on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa. Samassa yhteydessä on kuvattu ne laatimisperiaatteet, joilla on ollut keskeinen vaikutus tuloslaskelmaan ja taseeseen IFRS:n käyttöönotossa. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

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

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja oletusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa Johdon harkintaa edellyttävät laa-

timisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät.

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty miljooniksi euroiksi tarkemmista luvuista ja siksi laskemalla yksittäiset luvut eivät aina täsmää yhteissummiin.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

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

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

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

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

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen-standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Rahoituksen kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin ja liiketapahtumien kurssierot käsitellään menon tai tulon oikaisuerinä.

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

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Laskennassa voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen kassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan arvioimaa markkinavuokraa. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on saatu laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä lasketut arvot yhteen.

Potentiaaliset kehitysprojektit on jätetty arvion ulkopuolelle. Kaikki kiinteistöt on arvioitu tämänhetkisen tilanteen ja tämänhetkisen arvioidun vuokra-arvon perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu tämänhetkisen kaavoitus ja markkinatilanteen perusteella.

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

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä

sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä. Myös rahoitusleasingisopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

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

Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto poistetaan 25 % jäännösarvopoistoin.

Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 - 10 vuodessa.

Rahoitusleasingisopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkupeiräiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Arvonalentuminen

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

Rahoitusvarat ja -velat

KIRJAAMINEN JA ARVOSTAMINEN

IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardia on sovellettu 1.1.2004 lähtien. Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä

☐ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

kaupankäyntitarkoituksessa, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatava luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä.

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

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Niistä johdannaissopimuksista syntyvät velat, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin. Johdannaisvelkoihin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituksessa, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja -velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenuonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa sopimuksen solmimishetkellä.

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

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

Konsernissa käytetään korkojohdannaisia, korkotermiinejä, koronvaihtosopimuksia ja korko-optioita suojaustarkoituksessa. Niillä suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Siinä tapauksessa, että suojauslaskennan edellytykset täyttyvät, johdannaisten arvomuutoksista se osa, joka johtuu tehokkaasta suojauksesta, kirjataan

omaa pääomaan arvomuutosrahastoon. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti IAS 39:ssä määritellyllä tavalla.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkovirrat kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvomuutokset esitetään muina rahoituskuluina tai -tuottoina. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko pitkäaikaisissa saamisissa tai pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Korko-optiosopimusten perusteella mahdollisesti saatut koronmaksut kirjataan oikaisemaan korkokuluja. Taseessa ostettujen korko-optiosopimusten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa. Korko-optiosopimusten käyvät arvot lasketaan yleisiä optionhinnoittelumalleja hyväksikäyttäen.

KYTKETTY JOHDANNAISET

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

RAHOITUSVAROJEN ARVON ALENTUMINEN

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

Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

Vieraan pääoman menot

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

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Verot

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

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

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

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

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

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan vuokratkaudelle.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan vuokra-ajan tai sitä lyhyemmän taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana eivät sisällä rahoitusleasingsopimuksina käsiteltäviä sopimuksia. Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, jolloin omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osiltaan siirtyneet.

Eläke-etuudet

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

Osakeperusteiset maksut

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyssä käytettävä ulkopuolisen arvioijan määrittelemä tuottovaatimus on merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla oleellinen merkitys sijoituskiinteistön käyvän arvon muuttumiseen. Tuottovaatimuksen laskentaan vaikuttaa markkinariski, jonka ulkopuolinen arvioija määrittelee sekä kiinteistökohtainen riski, jonka Citycon määrittelee. Muita arvioita edellyttäviä muuttujia ovat kiinteistöjen arvioidut käyttö- ja ylläpitokulut, vuokrasopimusten maturiteetti, nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, kiinteistöjen vajaakäyttöaste ja inflaatio.

Harkintaa tai arvioita sisältyy myös laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyen arvioihin todennäköisesti käytettävissä olevasta verotettavasta tulosta.

Uusien standardien soveltaminen

IFRS 7 -standardia sovelletaan 1.1.2007 alkaen ja IFRIC 4 -tulkintaa sovelletaan 1.1.2006 alkaen. IFRS 7-standardi vaikuttaa rahoitusinstrumenteista esitettäviin liitetietoihin. IFRIC 4-tulkinnalla ei arvioida olevan Cityconille merkittävää vaikutusta.

> KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO

1.1 SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Konsernin ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmenttien mukainen. Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Liiketoimintasegmentit ovat kauppakeskukset sekä marketit ja myymälät.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

Liiketoimintasegmentit

KAUPPAKESKUKSET

Kauppakeskukset-ryhmään kuuluu 21 kauppa- ja liikekeskusta, joista 16 sijaitsee Suomessa, yksi Virossa ja neljä Ruotsissa.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT 2005, Me

	Kauppakeskukset	Marketit ja myymälät	Kohdistamattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	57,4	34,8	0,0	92,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	22,1	23,8	0,0	45,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,3	0,0	0,3
Segmentin liikevoitto	61,2	49,6	-5,5	105,2
Rahoituskulut (netto)			-31,1	-31,1
Tuloverot				-14,3
Tilikauden voitto				59,8
Segmentin varat	640,6	320,7	21,8	983,1
Segmentin velat	8,1	0,9	614,0	622,9
Investoinnit	174,9	3,6	0,1	178,5

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT 2005, Me

	Pääkaupunki-seutu	Suomen suurimmat kaupungit	Muu Suomi	Viro	Ruotsi	Kohdistamattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	37,3	32,8	17,3	2,1	2,7	0,0	92,2
Segmentin varat	338,9	333,7	149,3	60,6	78,8	21,8	983,1
Investoinnit	1,9	34,8	2,2	61,6	77,9	0,0	178,5

Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

MARKETIT JA MYYMÄLÄT

Marketit ja myymälät -ryhmään kuuluu 127 kohdetta. Liiketoimintaryhmä palvelee päivittäis- ja erikoistavarakauppaa vuokraamalla ja kehittämällä market- ja myymäläkiinteistöjä.

INVESTOINNIT

Investoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen lisäyksistä.

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT

Yhtiön maantieteelliset segmentit ovat: pääkaupunkiseutu, Suomen suurimmat kaupungit, muu Suomi, Ruotsi ja Viro.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT 2004, Me

	Kauppa- keskukset	Marketit ja myymälät	Kohdista- mattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	48,4	36,3	0,0	84,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,3	10,4	-0,7	-5,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,1	0,0	0,1
Segmentin liikevoitto	18,8	37,5	-4,5	51,8
Rahoituskulut (netto)			-26,1	-26,1
Tuloverot				-5,9
Tilikauden voitto				19,9
Segmentin varat	448,3	292,9	16,5	757,7
Segmentin velat	1,5	1,2	517,3	520,0
Investoinnit	17,4	1,3	0,2	18,8

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT 2004, Me

	Pää- kaupunki- seutu	Suomen suurimmat kaupungit	Muu Suomi	Viro	Ruotsi	Kohdista- mattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	37,9	30,3	16,5	0,0	0,0	0,0	84,7
Segmentin varat	333,3	272,2	133,1	0,0	0,0	19,1	757,7
Investoinnit	1,6	8,4	8,8	0,0	0,0	0,0	18,8

1.2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Yrityshankinnat tilikaudella 2005

VIRO

Kauppakeskus Rocca al Mare

Konserni hankki 21.7.2005 Tallinnassa sijaitsevan Rocca al Maren ja viereisen kaavoitetun tontin tulevaa laajennusta varten. Osakkeiden hankintahinta oli 45,5 miljoonaa euroa, ja se maksettiin käteisellä. Hankintameno sisältää 0,5 miljoonaa euroa hankinnasta johtuvia menoja. Kauppakeskus Rocca al Mare on yhdistelty Cityconin lukuihin 21.7.2005 alkaen. Yhtiön runsaan viiden kuukauden tulos, 1,1 miljoonaa euroa, sisältyy konsernin vuoden 2005 tuloslaskelmaan. Konsernin liikevaihto vuonna 2005 olisi ollut 95,1 milj. euroa ja voitto 61,2 milj. euroa, jos Kauppakeskus Rocca al Mare olisi sisällytetty konsernitilinpäätökseen kauden 2005 alusta lähtien. Hankinnan kohteesta kirjattiin seuraavat varat ja velat:

Me	Yhdistämisessä kirjatut käyvät arvot konsernitaseessa
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,0
Aineettomat hyödykkeet	0,0
Sijoituskiinteistöt	61,7
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Myyntisaamiset	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	0,4
Rahavarat	0,0
Varat yhteensä	62,2
Laskennalliset verovelat	0,0
Korolliset velat	-14,7
Muut velat	-1,9
Velat yhteensä	-16,6
Nettovar	45,5
Rahana maksettu kauppahinta	45,5
Hankintahetken rahavarat	0,0
Rahavirtavaikutus	45,5

RUOTSI

Kauppakeskus Åkersberga

Konserni hankki heinäkuussa 2005 Armada Exploaterings AB:n osakekannasta 75 %. Yritys omistaa Tukholman koillispuolella sijaitsevan Åkersbergan kauppakeskuksen. Osakkeiden hankintahinta oli 8,4 miljoonaa euroa (79,1 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja se maksettiin käteisellä. Hankintaan sisältyy korollista velkaa 27,0 miljoonaa euroa. Hankintameno sisältää 0,5 miljoonaa euroa hankinnasta johtuvia menoja. Kauppakeskus Åkersberga on yhdistelty Cityconin lukuihin 1.7.2005 alkaen. Yhtiön kuuden kuukauden tulos, 0,8 miljoonaa euroa, sisältyy konsernin vuoden 2005 tuloslaskelmaan. Konsernin liikevaihto vuonna 2005 olisi ollut 94,9 milj. euroa ja voitto 59,4 milj. euroa, jos kauppakeskus Åkersberga olisi sisällytetty konsernitilinpäätökseen kauden 2005 alusta lähtien. Hankinnan kohteesta kirjattiin seuraavat varat ja velat:

Me	Yhdistämisessä kirjatut käyvät arvot konsernitaseessa
Sijoituskiinteistöt	34,8
Keskeneräiset projektit	0,5
Lyhytaikaiset saamiset	1,1
Varat yhteensä	36,3
Laskennalliset verovelat	-0,5
Korolliset velat	-27,0
Muut velat	-0,4
Velat yhteensä	-27,9
Nettovar	8,4
Rahana maksettu kauppahinta	8,4
Hankintahetken rahavarat	-0,5
Rahavirtavaikutus	7,9

Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikeyesukukset

Konserni hankki syyskuussa 2005 solmitulla sopimuksella Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikeyesukukset suur-Tukholman alueelta. Osakkeiden hankintahinta oli 9,1 miljoonaa euroa (87,1 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja se maksettiin käteisellä. Hankintaan sisältyy korollista velkaa 17,5 miljoonaa euroa. Hankintameno sisältää 0,3 miljoonaa euroa hankinnasta johtuvia menoja. Liikeyesukukset on yhdistelty konsernin lukuihin 1.12.2005 alkaen. Liikeyesukusten kuukauden tulos, 0,2 miljoonaa euroa, sisältyy konsernin vuoden 2005 tuloslaskelmaan. Konsernin liikeyaihtoa ja voittoa vuonna 2005, jos liikeyesukukset olisi sisällytetty konsernitilinpäätökseen kauden 2005 alusta lähtien, ei pystytä luotettavasti arvioimaan. Hankinnan kohteista kirjattiin seuraavat varat ja velat:

Me	Yhdistämisessä kirjatut käyvät arvot konsernitaseessa
Sijoituskiinteistöt	27,2
Varat yhteensä	27,2
Korolliset velat	-17,5
Muut velat	-0,5
Velat yhteensä	-18,0
Nettovarat	9,1
Rahana maksettu kauppahinta	9,1
Hankintahetken rahavarat	0,0
Rahavirtavaikutus	9,1

Tytäryhtiöiden kirjanpitoarvoja ennen yhdistämistä ei ole esitetty, koska kirjanpitoarvot perustuivat paikallisen lainsäädännön mukaiisiin arvostusperiaatteisiin.

Tilikaudella 2004 ei ollut merkittäviä yrityshankintoja.

2. MUUT TUOTOT

Me	2005	2004
Muut liiketoiminnan tuotot	0,3	0,7
Muut tuotot yhteensä	0,3	0,7

Pääosin muut tuotot muodostuvat kiinteistöveron palautuksista.

3. MATERIAALIT JA PALVELUT

Me	2005	2004
Kiinteistöjen hoitokulut	25,2	22,3
Ulkopuoliset palvelut	0,6	0,4
Materiaalit ja palvelut yhteensä	25,8	22,6

4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Me	2005	2004
Palkat	3,1	2,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,5	0,4
Eläkekulut - etuuspuhjaiset järjestelyt	0,0	0,0
Myönnettyt osakeoptiot	0,0	0,0
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	4,0	2,9
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella		
Kotimaa	40	40
Ulkomaat	3	0
Yhteensä	43	40

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedoissa "Lähipiiritapahtumat"

5. POISTOT

Me	2005	2004
Suunnitelman mukaiset poistot		
Koneet ja kalusto	0,0	0,1
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,1
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	0,2	0,3

➤ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2005	2004
Konsultointi ja asiantuntijapalvelut	2,4	1,1
Muut	1,1	1,1
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	3,5	2,2

7. RAHOITUSTUOTOT

Me	2005	2004
Korkotuotot	0,4	0,5
Osinkotuotot	0,0	0,4
Valuuttakurssivoitot	0,5	0,0
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Yhteensä	0,8	0,9

8. RAHOITUSKULUT

Me	2005	2004
Korkokulut	31,4	26,3
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,0
Muut rahoituskulut	0,4	0,7
Yhteensä	31,9	27,0

9. TULOVEROT

Me	2005	2004
Tuloslaskelman verot		
Tilikauden verotettavaan tuloon		
perustuva vero	3,5	6,8
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot	10,8	-0,9
Muut verot	0,0	0,0
Tuloslaskelman verot yhteensä	14,3	5,9

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (2005: 26 %, 2004: 29 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2005	2004
Tulos ennen veroja	74,2	25,8
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	19,3	7,5
Kiinteistöosakeyhtiön fuusiosta johtuva laskennallisen veron muutos	-3,5	0,0
Verotuksessa vähennetyt poistot	-1,0	-0,9
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,1	-0,1
Kotimaan verokannan alentumisesta johtuva laskennallinen verokulu / tuotto	0,0	0,1
Ulkomaisten tytäryhtiöiden verotuksesta johtuva ero	-0,4	0,0
Muut	0,0	-0,8
Verot tuloslaskelmassa	14,3	5,9
Efektiivinen verokanta	19,4 %	22,9 %

Cityconin Virossa omistamien yhtiöiden jakaessa osinkoa jakokelpoisten varojen verran, realisoituisi paikallisen verolainsäädännön mukaan maksettavaa veroa 5,5 milj. euroa.

10. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

	2005	2004
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	59,2	19,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000)	119 532,8	104 685,3
Laimentamaton osakekohtainen tulos (eur/osake)	0,49	0,19

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä yhdenlaisia laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja: osakeoptioita. Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Laimennusvaikutukseksi tulee se määrä osakkeita, jotka joudutaan laskemaan liikkeelle vastikkeettomana, koska optioiden käytöstä saatavilla varoilla konserni ei voisi laskea liikkeelle samaa määrää osakkeita käypään arvoon. Osakkeen käypä arvo perustuu osakkeiden kauden keskimääräiseen hintaan.

	2005	2004
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	59,2	19,9
Tilikauden tulos laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (Me)	59,2	19,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000)	119 532,8	104 685,3
Osakeoptioiden vaikutus (1 000)	6 284,3	6 272,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (1 000)	121 856,4	105 710,4
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (eur/osake)	0,49	0,19

11. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Me	2005	2004
Tilikauden alussa	738,7	726,3
Lisäykset	175,4	18,8
Myynnit	-3,4	-0,8
Käypää arvoa koskevista oikaisuisista johtuvat voitot	60,3	76,7
Käypää arvoa koskevista oikaisuisista johtuvat tappiot	-14,3	-82,3
Tilikauden lopussa	956,6	738,7

12. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2005 Me	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	1,1	0,0	1,2
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.2005	1,1	0,0	1,2

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2005	0,5	0,0	0,5
Poistot	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2005	0,5	0,0	0,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2005	0,7	0,0	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	0,7	0,0	0,7

2004 Me	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2004	0,7	0,0	0,7
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2004	0,8	0,0	0,8

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2004	0,1	0,0	0,1
Poistot	0,1	0,0	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2004	0,2	0,0	0,2
Kirjanpitoarvo 1.1.2004	0,6	0,0	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	0,6	0,0	0,6

> KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Rahoitusleasingsopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

31.12.2005			
Me	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno	0,6	0,0	0,6
Kertyneet poistot	0,2	0,0	0,2
Kirjanpitoarvo	0,5	0,0	0,5

31.12.2004			
Me	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno	0,4	0,0	0,4
Kertyneet poistot	0,1	0,0	0,1
Kirjanpitoarvo	0,3	0,0	0,3

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2005			
Me	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	0,4	0,0	0,4
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.2005	0,4	0,0	0,4

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2005	0,2	0,0	0,2
Poistot	0,1	0,0	0,1

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2005	0,3	0,0	0,3
--	-----	-----	-----

Kirjanpitoarvo 1.1.2005	0,2	0,0	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	0,2	0,0	0,2

2004			
Me	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2004	0,3	0,0	0,3
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2004	0,4	0,0	0,4

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2004	0,1	0,0	0,1
Poistot	0,1	0,0	0,1

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2004	0,2	0,0	0,2
--	-----	-----	-----

Kirjanpitoarvo 1.1.2004	0,2	0,0	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	0,2	0,0	0,2

14. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2005	2004
Myyntisaamiset	1,1	0,7
Siirtosaamiset	1,8	1,3
Muut saamiset	6,9	2,2
Yhteensä	9,9	4,2

15. RAHAVARAT

Me	2005	2004
Käteinen raha ja pankkitilit	7,2	4,8
Muut rahavarat	8,4	3,1
Yhteensä	15,6	7,9

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat muodostuvat seuraavasti:

Käteinen raha, pankkitilit ja muut rahavarat	15,6	7,9
Yhteensä	15,6	7,9

16. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake- pääoma, Me	Osakeanti, Me	Ylikurssi- rahasto, Me	Omat osakkeet, Me	Yhteensä, Me
1.1.2004	105 777 858	142,8	0,0	28,3	-4,7	166,4
Osakeanti	10 000 000	13,5		6,7		20,2
Osakeoptioiden käyttö	355 500	0,5		0,1		0,5
31.12.2004	116 133 358	156,8	0,0	35,0	-4,7	187,1
Osakeanti	23 200 000	31,3		38,6		69,9
Omien osakkeiden mitätöinti	-3 874 000	-5,2		5,2	4,7	4,7
Osakeoptioiden käyttö	922 660	1,2	1,1	0,0		2,2
31.12.2005	136 382 018	184,1	1,1	78,8	0,0	264,0

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.2005 oli 137 132 348 kpl, joka sisältää joulukuussa 2005 osakkeiksi muutetut optiot, jotka on rekisteröity vuoden 2006 puolella.

Osakkeiden enimmäismäärä on 370,4 miljoonaa kappaletta (222,2 miljoonaa kappaletta vuonna 2004). Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa ja yhtiön enimmäisosakepääoma on 500 milj. euroa (300 milj. euroa vuonna 2004). Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Omaan pääomaan sisältyvät rahastot

MUUNTOEROT

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää suojausrahaston rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

MUUT RAHASTOT

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

Muut oman pääoman määrään vaikuttavat erät

OMAT OSAKKEET

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

OSINGOT

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

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluksi tilinpäätökseen.

Vuonna 1999 päätettiin enintään 5 500 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstölle myönnettiin yhteensä 5 327 500 optio-oikeutta, loput 172 500 optio-oikeutta on annettu Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osakkeen.

Vuonna 2004 päätettiin enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstölle on myönnetty 1 135 000 optio-oikeutta 2004A ja 1 195 000 optio-oikeutta 2004B. Loput 2004A/B/C-optio-oikeudet on annettu Cityconin tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle, joka voi Cityconin hallituksen päätöksellä jakaa ne myöhemmin konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tuleville henkilöille. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden

osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimituhteen päättymispäivänä ole alkanut. Hallitus voi kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Vuoden 2004 A-optioista on 95 000 kpl palautunut Veniamo Invest Oy:lle optioehtojen mukaisesti.

Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Myönnetyt osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -option hinnoittelumallilla etuisuuksien myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2005 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,2 milj. euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2004). Odotettavissa oleva volatilitieetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitieetti. Osakkeen merkintähinta 2004A/B/C-optioilla määräytyy huhtikuun 2004 (2004A), huhtikuun 2005 (2004B) ja huhtikuun 2006 (2004C) painotetun keskipurssin perusteella. Vuoden 2004A optioiden merkintäaika alkaa 1.9.2006 ja päättyy 31.3.2009 ja 2004B optioiden merkintäaika alkaa 1.9.2007 ja päättyy 31.3.2010.

Erittely optio-oikeuksista 31.12.2005:

1999 optiot

Optioita yhteensä	kpl	Nimellisarvo yhteensä, euroa	Osakkeiden merkintäaika alkaa	Osakkeiden merkintäaika päättyy
A-optiot	1 800 000	2 430 000,00	1.9.2000	30.9.2007
B-optiot	1 800 000	2 430 000,00	1.9.2002	30.9.2007
C-optiot	1 727 500	2 332 125,00	1.9.2004	30.9.2007
Vapaana	172 500	232 875,00	1.9.2004	30.9.2007
	5 500 000	7 425 000,00		

2004 optiot

Optioita yhteensä	kpl	Nimellisarvo yhteensä, euroa	Osakkeiden merkintäaika alkaa	Osakkeiden merkintäaika päättyy
A-optiot	1 040 000	1 404 000,00	1.9.2006	31.3.2009
B-optiot	1 195 000	1 613 250,00	1.9.2007	31.3.2010
A-optioita, vapaana	260 000	351 000,00	1.9.2006	31.3.2009
B-optioita, vapaana	105 000	141 750,00	1.9.2007	31.3.2010
C-optiot, vapaana	1 300 000	1 755 000,00	1.9.2008	31.3.2011
	3 900 000	5 265 000,00		

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

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

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

Vuoden 2004 optiojärjestelyn keskeiset ehdot on esitetty seuraavassa taulukossa:

Järjestelyn luonne	Optiojärjestely 2004A Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Optiojärjestely 2004B Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle
	Myönnettyt osakeoptiot	Myönnettyt osakeoptiot
Myöntämispäivä	26.5.2004	13.9.2005
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	1 135 000	1 195 000
Toteutushinta	2,51 €	2,91 €
Osakkeen hinta myöntämishetkellä	1,75 €	2,98 €
Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm)	1 770	1 660
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatilitiitti	18,60 %	31,18 %
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm)	943	943
Riskitön korko	3,56 %	2,58 %
Odotettu osinko/osake	0,05 €*	0,05 €*
Odotetut henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä)	0 %	0 %
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo	0,08609 €	0,96300 €
Arvonmääritysmalli	Black&Scholes	Black&Scholes

* Osinko-oletus on 0,10 euroa. Arvonmääritysmallissa on käytetty 0,05 euroa perustuen jaettavien osinkojen merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2005 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake	2004 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake	2005 Optioiden määrä	2004 Optioiden määrä
Tilikauden alussa	1,71	1,68	6 012 000	5 327 500
Myönnettyt uudet optiot	2,91	2,51	1 195 000	1 135 000
Menetettyt optiot		2,51	0	-95 000
Toteutuneet optiot	1,40	1,54	-1 672 990	-355 500
Rauneet optiot			0	0
Tilikauden lopussa	1,92	1,71	5 534 010	6 012 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa			3 299 010	4 972 000

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 1,40 euroa (1,57 euroa vuonna 2004) ja ne toteutettiin tasaisesti vuoden aikana. Konserni sai 2,3 milj. euroa toteutetuista optioista, joista 2,2 milj. euroa kirjattiin osakepääomaan ja 0,1 milj. euroa ylikurssi-rahastoon (0,3 milj. euroa osakepääomaan 2004).

☐ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

> OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	Toteuttamishinta, €	2005	2004
		(osakkeiden määrä, 1 000 kpl)	(osakkeiden määrä, 1 000 kpl)
2006		0	0
2007	1,35 - 1,40	3 299	4 972
2008		0	0
2009	1,35 - 2,44	1 040	1 040
2010	1,35 - 2,91	1 195	0

17. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset korolliset velat

Me	2005	2004
	Tasearvot	Tasearvot
Rahoituslaitoslainat	458,0	407,1
Pääomalaina I/1999	-	68,5
Pääomalaina 1/2005	70,0	-
Rahoitusleasingvelat	0,5	0,4
Muut velat	0,0	0,0
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	528,5	475,9

Lyhytaikaiset korolliset velat

Me	2005	2004
	Tasearvot	Tasearvot
Lainat rahoituslaitoksilta	25,9	0,2
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	24,8	14,0
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Muut korolliset lyhytaikaiset velat	1,3	1,3
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	52,1	15,5

Korolliset lainat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa s. 31 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot.

Konsernin korolliset velat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia. Vaihtuvakorkoisten vuosina 2006-2009 erääntyvien 336,5 milj. euron (339,4 milj. euroa v. 2004) suuruisten lainojen korkovirrat on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 4,2 %.

Pitkäaikaisen korollisen vieraan pääoman erääntyminen

Me	2005	2004
2007 (2006)	50,7	24,9
2008 (2007)	82,0	14,0
2009 (2008)	325,8	82,5
2010 (2009)	70,0	354,5
2011 (2010) tai myöhemmin	0,0	0,0
Yhteensä	528,5	475,9

Pitkäaikaisten velkojen valuuttajakauma, Me

EUR	462,8	475,9
EEK	30,0	0,0
SEK	35,6	0,0

Lyhytaikaisten lainojen valuuttajakauma, Me

EUR	52,1	15,5
EEK	0,0	0,0
SEK	0,0	0,0

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

Pääomalainat I/1999 ja 1/2005

Citycon Oyj maksoi pääomalainansa I/1999 takaisin ennenaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotui- nen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintaa oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja kon- kurssissa huonompi etuoikeus kuin yhtiön muilla veloilla.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivä- nä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos makset- tava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina- aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisätynä 1,5 prosenttiyksiköllä.

Rahoitusleasingvelat

Me	2005	2004
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,2
Yli vuoden kuluessa ja enintään viiden vuoden kuluttua	0,3	0,2
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
	0,5	0,4
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,2
Yli vuoden kuluessa ja enintään viiden vuoden kuluttua	0,3	0,2
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
	0,5	0,4
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,5	0,4

Cityconin rahoitusleasingsojpmukset koskevat pääasiassa atk-laitteita ja puhelinjärjestelmiä.

18. KOROTTOMAT VELAT

Pitkäaikaiset korottomat velat

Me	2005	2004
Koronvaihtosojpmukset	14,2	18,0
Yhteensä	14,2	18,0

Ostovelat ja muut velat

Me	2005	2004
Ostovelat	1,4	0,9
Velat osakkuusyrityksille	0,0	0,0
Saadut ennakot	1,2	0,9
Siirtovelat	6,0	6,9
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	13,8	2,0
Yhteensä	22,3	10,7
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Lainojen korot ja järjestelypalkkiot	3,9	4,1
Muut velat	2,1	2,8
Yhteensä	6,0	6,9

19. VEROT

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2005 aikana:

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

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2004 aikana:

Me	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt tytär- yritykset	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,4	-0,3				1,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	3,1		1,5			4,7
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	0,2	0,1				0,3
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	4,7	-0,2	1,5	0,0	0,0	6,1
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	0,0					0,0
Laskennalliset verosaamiset taseessa	4,7					6,1

Konserniyrityksillä oli 31.12.2005 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu verosaamista, 1,9 milj. euroa (2,4 milj. euroa vuonna 2004), koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Kyseiset tappiot vanhenevat vuosina 2006-2009.

Muut liitetiedot

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Seuraavassa taulukossa on esitetty kunkin rahoitusinstrumenttien käyvät arvot ja konsernitaseen arvoja vastaavat kirjanpitoarvot.

Me	Liite	Kirjanpitoarvo 2005	Käypä arvo 2005	Kirjanpitoarvo 2004	Käypä arvo 2004
Rahoitusvarat					
Muut sijoitukset		0,1	0,1	0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14.	9,9	9,9	4,2	4,2
Rahavarat	15.	15,6	15,6	7,9	7,9
Koronvaihtosopimukset (suojausinstrumentiksi määritetty)		0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoitusvelat					
Lainat rahoituslaitoksilta	17.	508,7	508,7	421,2	421,2
Pääomalaina I/1999	17.	-	-	68,5	75,2
Pääomalaina 1/2005	17.	70,0	70,5	-	-
Shekkiluottotilit		0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelat	17.	0,5	0,5	1,4	1,4
Ostovelat ja muut velat	18.	23,7	23,7	11,0	11,0
Koronvaihtosopimukset (suojausinstrumentiksi määritetty)	18.	14,2	14,2	18,0	18,0

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen korkojohdannaisia, koronvaihtosopimuksia ja korko-optioita. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa johdannaisiin. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien rahoitusinstrumenttien tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan.

Rahavirran suojauksessa suojausinstrumentista johtuva omaan pääomaan kirjattu määrä oli vuonna 2005 2,8 milj. euroa (-5,6 milj. euroa vuonna 2004).

Konsernin johdannaissopimukset

Me	31.12.2005		31.12.2004	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
2007 erääntyvät	78,2	-0,1	78,2	-0,5
2008 erääntyvät	50,0	-1,5	50,0	-2,2
2009 erääntyvät	125,3	-6,3	128,2	-7,9
2010 erääntyvät	83,0	-6,8	83,0	-7,9
Yhteensä	336,5	-14,7	339,4	-18,5

JOHDANNAISET

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA JA PÄÄOMALAINAT

Cityconin lainat ovat vaihtuvakorkoisia, jolloin niiden käyvän arvon katsotaan vastaavan kirjanpitoarvoa. Pääomalainojen käyvät arvot on määritetty diskontattuihin rahavirtoihin perustuen. Käytetty diskonttokorko on korko, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuoliselta taholta tilinpäätöshetkellä. Korko muodostuu riskittömästä korosta ja yrityskohtaisesta riskipreemiosta.

RAHOITUSLEASINGVELAT

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

OSTOVELAT SEKÄ MUUT VELAT TAI SAAMISET

Lyhyestä maturiteetista johtuen ostovelkojen sekä muiden lyhytaikaisen saamisen ja velkojen käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet. Yhdeksi liiketoiminnan kannalta huomioitavaksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski ja varainhankintariski sekä kansainvälistymisen myötä lisääntyvästi myös valuuttakurssiriski.

KORKORISKI

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositiosta tulee vähintään 50 prosenttia ja enintään 100 prosenttia olla suojattuna. Korkoriskin hallinnassa yhtiö voi käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia. Citycon käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan korkovirran suojaamiseen sekä taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Cityconin vuoden 2005 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,6 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,6 miljoonaa euroa vuodessa.

VALUUTTAKURSSIRISKI

Toiminnan laajennuttua Ruotsiin ja Viroon yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille Ruotsin ja Viron kruunun sekä euron välisten valuuttakurssien muutoksien kautta. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta sijoituksista ulkomaisiin yksiköihin syntyvänä muuntoriskinä. Valuuttakurssiriskiltä suojaudutaan muun muassa rahoittamalla investoinnit kohdemaan valuutassa.

VARAINHANKINTARISKI

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Skandinaviassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtanusteen avulla. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2005 oli 30 miljoonaa euroa.

LUOTTORISKI

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

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Cityconissa lähipiiriin kuuluvat yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2005 oli 36,8 %.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Emoyhtiö Citycon Oyj Tytäryhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus 100 %)	Kotimaa
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi
Citycon AB	Ruotsi
Citycon Estonia OÜ	Viro
Citycon Göteborg AB	Ruotsi
Citycon Sverige AB	Ruotsi
Eskolanmäki Koy	Suomi
Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi
Grabeto III KB	Ruotsi
Hollolan Keskuspuoti Koy	Suomi
Härmälän Markkinatalo Oy	Suomi
Jyväskylän Forum Koy	Suomi
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi
Kanervatien Hallitalo Oy	Suomi
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi
Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi
Kauppakeskus Tampereen Hermannin Koy	Suomi
Keijutie 15 Koy	Suomi
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi
Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi
Latokasken Ostoskeskus Koy	Suomi
Lintulankulma Koy	Suomi
Lippulaiva Koy	Suomi
Loviisan Ulrika Koy	Suomi
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi
Minkkikuja 4 Koy	Suomi
Montalbas BV	Hollanti
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Suomi
Nokian Välikatu 17 Koy	Suomi
Oulun Galleria Koy	Suomi
Porin Asema-Aukio Koy	Suomi
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro
Runeberginkatu 33 Koy	Suomi
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy	Suomi
Seinäjoen Teollisuustie 10 Koy	Suomi
Seinäjoen Varastotie 9 Koy	Suomi

Tytäryhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus 100 %)	Kotimaa
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi
Säkylän Liiketalo Oy	Suomi
Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi
Tampereen Hatanpää Koy	Suomi
Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi
Ulappatori Koy	Suomi
Ultima Oy	Suomi
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	Suomi
Valkeakosken Torikatu Koy	Suomi
Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Suomi
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi
Wavulinintie 1 Koy	Suomi
Veniamo-Invest Oy	Suomi

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat:

YHTEISYRITYKSET:

Yhteisyritykset ovat alle 100-prosenttisesti omistettuja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Emoyhtiö on maksanut yhteisyrityksille hoitovastikkeita, jotka yhteisyritykset esittävät tuottoina tuloslaskelmissaan. Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu.

MUUT LÄHIPIIRITAPAHTUMAT:

Yhtiö on solminut hallituksen jäsenen, Thomas Werninkin, määräysvalta-yhteisön Wernink Consultancy & Investments B.V.:n kanssa konsulttisopimuksen, jonka perusteella kyseiselle yhtiölle on maksettu 23 800 euroa vuonna 2005.

Lisäksi yhtiö on maksanut Gazit-Globe -konserniin kuuluvalla Gazit Europe Inc.:lle 138 192,48 euroa liittyen yhtiön kiinteistöhankintoihin Ruotsissa.

Johdon työsuhde-etuudet, Me	2005	2004
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,1	0,6
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	0,0	0,0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0
Osakeperusteiset maksut	0,0	0,0
Yhteensä	1,3	0,8

Palkat ja palkkiot, euroa	2005	2004
Toimitusjohtaja	205 220	191 457
Hallituksen jäsenet		
Bergström Stig-Erik	60 020	35 170
Gal Amir	30 800	18 250
Hyppönen Heikki, hallituksen aiempi jäsen	-	1 400
Järvi Juhani, hallituksen aiempi jäsen	-	1 400
Kankuri Timo, hallituksen aiempi jäsen	2 800	17 900
Korpinen Raimo	31 890	18 320
Lehtonen Jorma, hallituksen aiempi jäsen	-	2 100
Lähdesmäki Tuomo	30 400	20 900
Nordman Carl G.	28 450	19 300
Olkinuora Juha, hallituksen aiempi jäsen	-	1 400
Ottosson Claes	27 700	17 200
Segal Dor J.	31 800	11 229
Wernink Thomas	42 500	-
	286 360	164 569

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

Toimitusjohtajalle on vuonna 2002 luovutettu yhteensä 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaista optiota ja vuonna 2004 yhteensä 150 000 kpl vuoden 2004 optio-ohjelman mukaista 2004A-optiota ja vuonna 2005 yhteensä 140 000 kpl vuoden 2004 optio-ohjelman mukaista 2004B-optiota.

Vuoden 2005 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 1 000 000 optio-oikeutta 1999 A/B/C, 150 000 optio-oikeutta 2004A ja 140 000 optio-oikeutta 2004B.

MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2005	2004
Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,1
Yli vuoden kuluessa ja enintään viiden vuoden kuluttua	0,8	0,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
	1,2	0,2

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja, autoja ja konttori-koneita. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Me	2005	2004
Yhden vuoden kuluessa	33,1	22,8
Yli vuoden kuluessa ja enintään viiden vuoden kuluttua	46,1	44,1
Yli viiden vuoden kuluttua	21,7	14,6
	100,9	81,5

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

VAKUUDET JA VASTUUSITOUKSET

Me	2005	2004
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	7,8	2,4
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Rahalaitoslainat	6,1	0,6
Alv-palautusvastuut	4,4	4,0

Vuonna 2004 lainojen uudelleenjärjestelyn yhteydessä poistuivat kaikki kiinnitykset emoyhtiössä.

Konsernin leasingvastuut on esitetty emon taseen liitetiedoissa.

OMAVARAISUUSBITOUMUS

Cityconin rahoittajilleen antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökatte, josta on vähennetty käyttöomaisuuden myyntivoitot ja lisätty osuus osakkuus-yhtiöiden tappiosta, nettorahoituskuluilla. Omavaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina vähennettynä konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvilla ei-kassavaikutteisilla erillä.

Näin laskien 31.12.2005 konsernin omavaraisuusaste oli 40,8 % ja korkokate oli 2,3 (vuonna 2004 omavaraisuusaste oli 41,2 % ja korkokate 2,2).

TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö osti 16.1.2006 tehdyllä kaupalla loput 26 prosenttia kauppakeskus Myyrmannin osakkeista sekä lisäksi kauppakeskus Valtarin Kouvolasta. Kohteiden velaton kauppahinta oli yhteensä n. 37 miljoonaa euroa. Cityconin omistusosuus kummassakin kohteessa on kaupan jälkeen 100 prosenttia. Lisäksi yhtiö osti 1.2.2006 Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin eli 57,4 % Kiinteistö Oy Tullintorin osakkeista. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 8,7 miljoonaa euroa.

Yhtiö ilmoitti 9.2.2006 harkitsevansa n. 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.

Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2005 allekirjoittaneensa sopimuksen Suur-Göteborgin alueella sijaitsevien Backan, Hindåsin, Landvetterin ja Flodan liikekeskusten hankkimisesta. Kauppa toteutui lopullisesti 15.2.2006. Kohteiden velaton kauppahinta oli yhteensä 239,0 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 24,4 miljoonaa euroa).

Cityconin optio-ohjelman 1999 A/B/C -optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 750 330 uutta Citycon Oyj:n nimellisarvoltaan 1,35 euron osaketta. Osakemerkintöjä vastaava osakepääoman korotus, 1 012 945,50 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 16.2.2006. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.2.2006.

Korotuksen jälkeen Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 185 128 669,80 euroa ja osakkeiden lukumäärä on 137 132 348.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 3 471 510 uutta osaketta, minkä perusteella yhtiön osakepääoma voi nousta vielä 4 686 538,50 eurolla. Osakkeiden merkintäaika päättyi 30.9.2007.

Siirtyminen IFRS-raportointiin

Siirtyminen IFRS-raportointiin on muuttanut tilinpäätöslaskelmia, niiden liitetietoja sekä laatomisperiaatteita verrattuna aikaisempiin tilinpäätöksiin. Liitetietojen kohdassa Tilinpäätöksen laatomisperiaatteet esitettyjä laatomisperiaatteita on sovellettu laadittaessa IFRS:n mukainen 31.12.2005 päättyneen tilikauden tilinpäätös, vertailuluvut 31.12.2004 päättyneeltä kaudelta sekä avaava tase 1.1.2004.

Jäljempänä esitetyt täsmäytyslaskelmat ja selostukset kuvaavat IFRS-tilinpäätöksen eroja verrattuna suomalaisen tilinpäätösnormistoon (Finnish Accounting Standards, FAS) vuodelta 2004 sekä IFRS-standardeihin siirtymispäivältä 1.1.2004.

IFRS-standardien käyttönoton suurimmat vaikutukset Cityconin tilinpäätökseen liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen, keskinäisten kiinteistöyhtiöiden konsolidointiin, laskennallisiin veroihin sekä rahoitusinstrumenttien arvostamiseen.

OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA 1.1.2004 JA 1.1.2005

Me	Viite	FAS 31.12.2003	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.2004	FAS 31.12.2004	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.2005
VARAT							
Pitkäaikaiset varat							
Aineettomat hyödykkeet	a, b, o	4,5	-4,2	0,3	4,7	-4,5	0,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	a, c, l	729,1	-728,4	0,7	740,5	-739,9	0,6
Sijoituskiinteistöt	m	0,0	726,3	726,3	0,0	738,7	738,7
Sijoitukset							
Osuudet osakkuusyrityksissä	d	55,5	-55,5	0,0	55,7	-55,7	0,0
Omat osakkeet	e	4,7	-4,7	0,0	4,7	-4,7	0,0
Muut sijoitukset ja saamiset	a, f, i	23,1	-21,8	1,3	21,3	-21,3	0,0
Laskennalliset verosaamiset		0,0	4,7	4,7	0,0	6,1	6,1
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset	a, g	3,4	-0,5	2,8	4,9	-0,7	4,2
Rahavarat	a	15,1	-0,4	14,7	8,6	-0,6	7,9
Varat yhteensä		835,3	-84,5	750,8	840,4	-82,7	757,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT							
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma							
Osakepääoma		142,8	0,0	142,8	156,8	0,0	156,8
Ylikurssirahasto	h	28,3	0,0	28,3	35,1	-0,1	35,0
Muuntoerot		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonmuutosrahasto	i	0,0	-7,7	-7,7	0,0	-13,3	-13,3
Muut rahastot		6,6	0,0	6,6	6,6	0,0	6,6
Omien osakkeiden rahasto	e	4,7	-4,7	0,0	4,7	-4,7	0,0
Omat osakkeet	e	0,0	-4,7	-4,7	0,0	-4,7	-4,7
Kertyneet voittovarot	p	27,3	24,5	51,7	30,4	26,9	57,4
Pääomalaina	j	68,5	-68,5	0,0	68,5	-68,5	0,0
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		278,0	-61,0	217,0	302,0	-64,3	237,7
Vähemmistön osuus	a	99,8	-99,8	0,0	100,0	-100,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		377,8	-160,8	217,0	402,0	-164,3	237,7
Pitkäaikaiset velat							
Pitkäaikaiset velat	a, g, i, j	428,3	79,4	507,8	407,4	86,5	493,6
Laskennallinen verovelka	k	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset velat							
Lyhytaikaiset velat	a, i	29,2	-3,1	26,0	31,1	-4,9	26,1
Velat yhteensä		457,5	76,3	533,8	438,4	81,6	520,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		835,3	-84,5	750,8	840,4	-82,7	757,7

➤ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

> SIIRTYMINEN IFRS-RAPORTOINTIIN

VOITON TÄSMÄYTYSLASKELMA TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2004

Me	viite	FAS 1.1.-31.12.2004	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.-31.12.2004
Liikevaihto	a	88,6	-3,9	84,7
Liiketoiminnan muut tuotot	l	0,8	-0,1	0,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja sijoituskiinteistöjen myynneistä	m	0,0	-5,6	-5,6
Kulut				
Materiaalit ja palvelut	a, l	26,4	-3,7	22,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	a	3,0	-0,1	2,9
Poistot ja arvonalennukset	a, n	7,6	-7,4	0,3
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	d	-0,1	0,1	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	o	2,1	0,0	2,1
Kulut yhteensä		39,1	-11,1	28,0
Liikevoitto		50,3	1,5	51,8
Rahoituskulut (netto)	g, h, q	-26,1	0,0	-26,1
Voitto ennen veroja		24,2	1,5	25,7
Tuloverot	h, k	-6,8	0,9	-5,9
Vähemmistön osuus		0,0	0,0	0,0
Tilikauden voitto		17,4	2,4	19,9
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		17,4	2,4	19,9
Vähemmistölle		0,0	0,0	0,0
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:				
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)		0,17		0,19
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)		0,16		0,19

MERKITTÄVIMMÄT LASKENTAPERIAATEMUUTOKSET

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella konsolidoinnilla, jolloin Cityconin osuus yhtiön varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä vastaaviin riveihin Cityconin tilinpäätöksessä.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus, tai osa rakennuksesta, tai molemmat), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia. Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet (muut kuin sijoituskiinteistöt) arvostetaan hankintamenoon ja poistetaan hyödykkeiden arvioitujen taloudellisten pitoaikojen mukaisesti.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet sisältävät tietokoneohjelmien käyttöoikeuksia. Ne kirjataan hankintamenoon ja poistetaan tasapoistoin 5 vuoden aikana.

ARVONALENTUMINEN

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

MYNNIN TULOUTUS

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

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

ELÄKE-ETUUDET

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Mahdolliset etuus pohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

OSAKEOPTIOT

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden merkintäaika ei ole alkanut ennen 1.1.2005. Tällaiset optiot arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ansainta-aikana.

OSAKEANTIMENOT

Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiomenot on käsitelty oman pääoman vähennyksenä tuloverolla oikaistuna.

PÄÄOMALAINA

Pääomalaina esitetään IFRS-periaatteiden mukaisesti velkana.

HANKITUT OMAT OSAKKEET

Omat osakkeet vähennetään omasta pääomasta.

JOHDANNAISET

Korkojohdannaisia käytetään suojausinstrumentteina. Niillä suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen kassavirtoihin. Suojausinstrumentit arvostetaan käypään arvoon ja suojauksen tehokkaaseen osaan liittyvä arvomuutos kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tehoton osuus, mikäli sellaista on, kirjataan tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutos sisällytetään omaan pääomaan, kunnes suojattu rahavirta toteutuu.

VARAUKSET

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteuttaminen on todennäköistä ja kun velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

VEROT

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

> SIIRTYMINEN IFRS-RAPORTOINTIIN

VIITTEET IFRS-SIIRTYMISEN VAIKUTUKSIIN

a) IFRS-raportoinnissa keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella konsolidoinnilla, jolloin Cityconin osuus yhtiön varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä vastaaviin riveihin Cityconin tilinpäätöksessä.

Konsolidointitavan muutoksen johdosta FAS:n mukaisiin tase-eriin on tehty seuraavat eliminointikirjaukset:

Me	Avaava tase	
	1.1.2004	31.12.2004
Aineettomat hyödykkeet	-0,8	-0,6
Aineelliset hyödykkeet	-98,5	-98,6
Muut sijoitukset	-0,7	-0,7
Lyhytaikaiset saamiset	-0,2	-0,4
Rahat ja pankkisaamiset	-0,4	-0,6
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,4	0,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	0,5	0,6
	-99,8	-100,0

Oikaisujen vastaeränä on vähemmistön osuus omasta pääomasta.

Konsolidointitavan muutoksen johdosta FAS:n mukaisiin tuloslaskelman eriin on tehty seuraavat eliminointikirjaukset 31.12.2004:

Me	
Liikevaihto	3,9
Materiaalit ja palvelut	-3,8
Henkilöstökulut	-0,1
Poistot	-0,1
	0,0

Konsolidointitavan muutoksella ei ole tulosvaikutusta.

b) Aineettomista hyödykkeistä on siirretty sijoituskiinteistöihin liittymismaksuja ja vuokratilan muutostöitä avaavassa taseessa 3,5 milj. euroa ja 31.12.2004 3,6 milj. euroa.

c) Aineellisista hyödykkeistä on siirretty sijoituskiinteistöille rakennukset ja rakennelmat, maa-alueet, rakennusten tekniset laitteet sekä muut koneet ja laitteet avaavassa taseessa yhteensä 629,1 milj. euroa ja 31.12.2004 640,1 milj. euroa.

d) FAS:n mukaan osuudet osakkuusyrityksissä sisältävät sijoituksia keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joissa Cityconin omistusosuus on 20 - 50 %. Taseen osuuksista osakkuusyrityksissä on avaavassa taseessa siirretty sijoituskiinteistöihin 55,5 milj. euroa ja 31.12.2004 55,7 milj. euroa sekä FAS:n mukaisesti tuloslaskelmaan kirjatusta osuudesta osakkuus-yhtiön tuloksesta -0,1 milj. euroa 31.12.2004.

e) FAS:n mukaan taseeseen kirjatut omat osakkeet 4,7 milj. euroa on IFRS-oikaisuissa kirjattu pois sijoituksista sekä vähennetty omasta pääomasta.

f) FAS:n mukaan muut sijoitukset sisältävät sijoituksia keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joissa Cityconin omistusosuus on 1 - 19 %. Muista sijoituksista on IFRS-oikaisuissa siirretty sijoituskiinteistöihin avaavassa taseessa 22,3 milj. euroa ja 31.12.2004 20,6 milj. euroa.

g) Lainan transaktiokustannusjaksotus on avaavassa taseessa oikaistu nostopäivän ja oletetun eräpäivän väliselle ajalle. Jaksotus 0,2 milj. euroa on siirretty siirtosaamisista oikaisemaan pitkäaikaisia velkoja. FAS:n mukaan 31.12.2004 saamiin kirjatut uuden lainan transaktiokustannukset 0,3 milj. euroa on kirjattu IAS 39 mukaisesti kuluksi. Avaavassa taseessa ostettujen korkokattosopimusten preemiot 0,1 milj. euroa on kirjattu pois saamisista vähentämään kertyneitä voittovaroja.

h) Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiomenot, jotka on FAS:n mukaan kirjattu kuluksi, on IFRS-tilinpäätöksessä kirjattu pienentämään omaa pääomaa. Oikaisukirjauksen johdosta rahoituskulut pienenevät 0,2 milj. euroa.

i) Rahavirran suojausjohdannaiset on arvostettu käypään arvoon. Avaavassa taseessa käypä arvo on ollut -10,8 milj. euroa ja 31.12.2004 -18,0 milj. euroa, jotka on kirjattu oman pääoman arvonnmuutosrahas-
toon laskennallisella verolla oikaistuna. Avaavassa taseessa pitkäai-
kaisen vieraan pääoman lisäykseksi on kirjattu 11,3 milj. euroa, lyhyt-
aikaisiin velkoihin on kirjattu 0,5 milj. euroa ja pitkäaikaisiin saamiin
1,2 milj. euroa. 31.12.2004 pitkäaikaisen vieraan pääoman lisäykseksi
on kirjattu 18,0 milj. euroa.

j) Pääomalaina 68,5 milj. euroa on siirretty omasta pääomasta pitkäai-
kaiseksi velaksi.

k) Laskennalliseen veroon tehty oikaisu koostuvat seuraavista:

Me	Avaava tase	
	31.12.2004	1.1.2004
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	-0,3	-0,2
Vahvistetut tappiot	-1,1	-1,4
Muiden pitkävaikutteisten menojen kirjaaminen kuluksi	0,0	0,0
Rahavirran suojausjohdannaisten (koronvaihtosopimukset) arvostaminen	-4,7	-3,1
	-6,1	-4,7

l) FAS:n mukainen osakkeiden myyntivoitto 0,1 milj. euroa on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

m) Sijoituskiinteistöt on arvostettu IFRS:n mukaan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli avaavassa taseessa 726,3 milj. euroa ja 31.12.2004 738,7 milj. euroa. Vuoden 2004 arvomuutos -5,6 milj. euroa 31.12.2004 on kirjattu tuloslaskelmaan.

n) FAS:n mukaiset poistot 7,4 milj. euroa, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, on oikaistu tuloslaskelmasta.

o) Muita pitkävaikutteisia menoja, jotka eivät täytä IAS 38:n mukaisia aktivointikriteerejä, on kirjattu kuluksi sekä avaavassa taseessa että 31.12.2004 0,1 milj. euroa.

p) Kertyneisiin voittovaroihin tehdyt oikaisut koostuvat seuraavista:

Me	Avaava tase	
	31.12.2004	1.1.2004
IAS 40:n mukainen sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	16,9	15,3
Omat osakkeet	4,7	4,7
Lainan transaktiokustannusten kirjaaminen kuluksi	-0,3	0,0
Ostettujen korkokattosopimusten preemiot	0,0	-0,1
Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiomenot	0,1	0,0
FAS:n mukaisen myyntivoiton oikaisu	-0,1	0,0
Laskennallisten verojen vaikutus	5,7	4,7
Muiden pitkävaikutteisten menojen kirjaaminen kuluksi	-0,1	-0,1
	26,9	24,5

q) Ostettujen korkokattosopimusten preemiot 0,1 milj. euroa 31.12.2004 on kirjattu IAS 39:n mukaisesti vähentämään rahoituskuluja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	LIITE	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liikevaihto	1.	85,8	83,2
Muut tuotot	2.	0,8	0,2
Kulut			
Materiaalit ja palvelut	3.	2,9	2,6
Henkilöstökulut	4.	3,5	2,5
Poistot ja arvonalentumiset	5.	1,2	1,8
Vuokrat ja vastikkeet	6.	33,2	31,2
Muut liiketoiminnan kulut		3,8	2,1
Kulut yhteensä		44,7	40,3
Liikevoitto		41,9	43,1
Rahoitustuotot ja -kulut	7.	-28,0	-23,7
Voitto ennen veroja		13,8	19,4
Välittömät verot	8.	-3,1	-5,6
Tilikauden voitto		10,7	13,8

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	LIITE	31.12.2005	31.12.2004
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	9.		
Aineettomat hyödykkeet		3,2	3,2
Aineelliset hyödykkeet		30,5	24,9
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10.	595,7	540,5
Osuudet osakkuusyrityksissä	11.	53,0	58,0
Omat osakkeet	18.	0,0	4,7
Muut sijoitukset		204,8	107,4
Sijoitukset yhteensä		853,5	710,7
Pysyvät vastaavat yhteensä		887,2	738,7
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12.	8,3	5,8
Rahat ja pankkisaamiset		8,9	4,3
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		17,2	10,0
Vastaavaa yhteensä		904,5	748,8
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	13.		
Osakepääoma		184,1	156,8
Osakeanti		1,1	0,0
Ylikurssirahasto		79,7	35,1
Omien osakkeiden rahasto		0,0	4,7
Muut rahastot		6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto/tappio		2,5	4,5
Tilikauden voitto/tappio		10,7	13,8
Pääomalaina		70,0	68,5
Oma pääoma yhteensä		354,7	289,8
Vieras pääoma	14.		
Pitkäaikainen vieras pääoma		477,4	427,9
Lyhytaikainen vieras pääoma		72,4	31,0
Vieras pääoma yhteensä		549,8	458,9
Vastattavaa yhteensä		904,5	748,8

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	13,8	19,4
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,8
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-0,3	
Rahoitustuotot ja -kulut	28,0	23,7
Muut oikaisut	-0,8	-0,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	41,9	44,8
Käyttöpääoman muutos	21,5	12,9
Liiketoiminnan rahavirta	63,4	57,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-34,7	-31,8
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,7	0,6
Maksetut välittömät verot	-5,1	-4,2
Liiketoiminnan nettorahavirta (a)	24,3	22,3
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,7	-1,1
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,2	0,0
Luovutustuotot muista sijoituksista	3,7	0,1
Myönnetyt lainat	-103,2	-7,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,5	0,0
Ostetut tytäryhtiö osakkeet	-60,1	-9,3
Myydyt tytäryhtiö osakkeet	0,0	0,8
Saadut korot investoinneista	0,0	0,1
Saadut osingot investoinneista	0,1	0,1
Investointien nettorahavirta (b)	-159,8	-16,5
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	73,0	20,8
Lyhytaikaisten lainojen nostot	111,1	18,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-85,3	-18,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	199,7	415,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-142,7	-435,0
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15,7	-14,3
Rahoituksen nettorahavirta (c)	140,1	-13,4
Rahavarojen muutos (a + b + c) lisäys(+)/vähennys(-)	4,7	-7,7
Rahavarat tilikauden alussa	4,3	11,9
Rahavarat tilikauden lopussa	8,9	4,3

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lainsäädännön mukaan.

KIINTEISTÖOMAISUUS

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

MUU KÄYTTÖOMAISUUS

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä huoneistojen aktivoituja korjausmenoja, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden perusparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

OMAT OSAKKEET

Omat osakkeet on esitetty pysyvien vastaavien sijoituksissa ja omassa pääomassa omien osakkeiden rahastossa. Omien osakkeiden rahasto ei ole jakokelpoista omaa pääomaa. Tunnuslukujen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä. Omat osakkeet on mitätöity tilikauden 2005 aikana.

PÄÄOMALAINA

Pääomalaina on esitetty omana eränään omassa pääomassa. Tunnuslukuja laskettaessa pääomalaina on käsitelty luonteensa mukaisesti velkana.

VEROT

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Yhtiöllä ei ole jaksotuseroista syntyneitä laskennallisia verovelkoja tai -saamisia.

HUOMIOITAVAA

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

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot

Me	2005	2004
1. LIIKEVAIHTO	85,8	83,2
Liikevaihto muodostuu pääasiassa kiinteistöjen vuokra- ja käyttökorvaustuotoista. Pääosa liikevaihdosta tulee pääkaupunkiseudulla sijaitsevista kiinteistöistä.		
Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konsernilta veloitettuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja	0,7	0,5
2. MUUT TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,8	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot	0,0	0,0
Muut tuotot yhteensä	0,8	0,2
3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	2,3	2,2
Ulkopuolisilta ostetut palvelut	0,6	0,4
Materiaalit ja palvelut yhteensä	2,9	2,6
4. HENKILÖSTÖTIEDOT		
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	40	30
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	2,7	1,9
Eläkekulut	0,4	0,3
Muut henkilöstökulut	0,4	0,2
Henkilöstökulut yhteensä	3,5	2,5
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,2	0,2
Hallituksen palkat ja palkkiot	0,3	0,2
Yhteensä	0,5	0,4

> EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Me	2005	2004
5. POISTOT		
Suunnitelman mukaiset poistot		
Aineettomista hyödykkeistä	0,7	0,7
Rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,9
Koneista ja kalustosta	0,1	0,2
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	1,2	1,8
6. VUOKRAT JA VASTIKKEET		
Emoyhtiössä erään sisältyy konserniyhtiöille maksettuja vuokria ja vastikkeita	29,6	27,8
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,1	0,1
Muilta	0,0	0,3
Osinkotuotot yhteensä	0,1	0,3
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	4,2	3,0
Omistusyhteyseryksiltä	0,0	0,0
Muilta	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	4,2	3,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,0	0,0
Muilta	0,8	0,4
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	0,8	0,5
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	5,0	3,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,8	0,7
Muille	32,2	26,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	33,1	27,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-28,0	-23,7
8. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tilikauden verot	-3,1	-5,6

Emoyhtiön taseen liitetiedot

9. PYSYVÄT VASTAAVAT

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

Kiinteistö Oy Larvalankatu 13 ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Kino on fuusioitu emoyhtiöön 31.12.2005. Fuusion vaikutukset näkyvät lisäyksinä emoyhtiön rakennuksissa, maa-alueissa, liittymismaksuissa, koneissa ja kalustossa sekä tytäryhtiöosakkeissa vähennyksenä.

Me	2005	2004
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	0,4	0,3
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	0,4	0,4
Kertyneet poistot 1.1.	0,2	0,1
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,3	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,1
Lisäykset	0,1	
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,1
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	5,4	5,1
Lisäykset	0,5	0,3
Vähennykset	0,0	-0,2
Siirto erien välillä	0,0	0,2
Hankintameno 31.12.	5,9	5,4
Kertyneet poistot 1.1.	2,6	2,0
Tilikauden poisto	0,6	0,6
Kertyneet poistot 31.12.	3,1	2,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,8	2,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	3,2	3,2

Me	2005	2004	Me	2005	2004
Aineelliset hyödykkeet			Keskeneräiset hankinnat		
Maa-alueet			Hankintameno 1.1.	0,8	0,2
Hankintameno 1.1.	1,9	1,9	Lisäykset	1,3	0,8
Lisäykset, fuusio	5,1		Vähennykset	0,1	
Arvonalennus, fuusio	3,7		Siirto erien välillä	0,3	0,2
Hankintameno 31.12.	3,3	1,9	Kirjanpitoarvo 31.12.	1,6	0,8
			Aineelliset hyödykkeet yhteensä	30,5	24,9
Rakennukset ja rakennelmat			Sijoitukset		
Hankintameno 1.1.	46,7	46,7	Tytäryhtiöosakkeet		
Lisäykset, fuusio	21,9		Hankintameno 1.1.	541,0	531,6
Vähennykset, fuusiovoitto	2,2		Lisäykset	71,2	10,2
Hankintameno 31.12.	66,5	46,7	Vähennykset	19,3	0,7
Kertyneet poistot 1.1.	24,9	24,0	Siirto erien välillä	3,3	
Lisäysten kertyneet poistot, fuusio	0,4		Hankintameno 31.12.	596,2	541,0
Tilikauden poisto	0,5	0,9	Kertyneet poistot 1.1. ja 31.12.	0,5	0,5
Arvonalennus, fuusio	16,4		Kirjanpitoarvo 31.12.	595,7	540,5
Kertyneet poistot 31.12.	42,1	24,9			
Kirjanpitoarvo 31.12.	24,3	21,9	Osakkuusyhtiöosakkeet		
Koneet ja kalusto			Hankintameno 1.1.	58,0	57,9
Hankintameno 1.1.	2,8	2,7	Lisäykset	0,5	0,1
Lisäykset, fuusio	1,3	0,0	Vähennykset	2,0	0,0
Vähennykset	0,0	0,0	Siirto erien välillä	3,6	0,0
Hankintameno 31.12.	4,0	2,8	Hankintameno 31.12.	53,0	58,0
Kertyneet poistot 1.1.	2,4	2,3	Kirjanpitoarvo 31.12.	53,0	58,0
Lisäysten kertyneet poistot, fuusio	0,3		Omat osakkeet		
Tilikauden poisto	0,1	0,1	Hankintameno 1.1.	4,7	4,7
Kertyneet poistot 31.12.	2,8	2,4	Vähennys, omien osakkeiden mitätöinti	4,7	
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,3	0,4	Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	4,7
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten tekniset laitteet			Muut sijoitukset		
Muut aineelliset hyödykkeet			Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2	Hankintameno 1.1.	18,8	18,8
Lisäykset	0,0	0,0	Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2	Vähennykset	1,0	0,1
Kertyneet poistot 1.1.	0,0	0,1	Hankintameno 31.12.	17,9	18,8
Tilikauden poisto	0,0	0,1	Kirjanpitoarvo 31.12.	17,9	18,8
Kertyneet poistot 31.12.	0,2	0,2	Lainasaamiset		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0	Tytäryhtiöiltä	186,9	88,7
			Osakkuusyhtiöiltä	0,0	0,0
			Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	204,9	107,4
			Sijoitukset yhteensä 31.12.	853,5	710,7

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

10. TYTÄRYHTIÖT

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Vantaa	100,00
Citycon AB	Tukholma	100,00
Citycon Estonia OÜ	Tallinna	100,00
Eskolanmäki Koy	Kouvola	100,00
Forssan Hämeentie 3 Koy	Forssa	100,00
Hollolan Keskuspuoti Koy	Hollola	100,00
Härmälän Markkinatalo Oy	Tampere	100,00
Jyväskylän Forum Koy	Jyväskylä	100,00
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Jyväskylä	100,00
Kaarinan Liiketalo Koy	Kaarina	100,00
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaa	100,00
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Karjaa	100,00
Karjalan Kauppakeskus Koy	Lappeenranta	100,00
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Pori	100,00
Kauppakeskus Tampereen Hermannin Koy	Tampere	100,00
Keijutie 15 Koy	Helsinki	100,00
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Kotka	100,00
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kuopio	100,00
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kuusankoski	100,00
Kuvernöörintie 8 Koy	Helsinki	100,00
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Lahti	100,00
Latokasken Ostoskeskus Koy	Espoo	100,00
Larvalankatu 13 Koy (fuusio 31.12.2005)	Seinäjoki	100,00
Lintulankulma Koy	Rovaniemi	100,00
Lippulaiva Koy	Espoo	100,00
Loviisan Ulrika Koy	Loviisa	100,00
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Helsinki	100,00
Minkkikuja 4 Koy	Vantaa	100,00
Montalbas B.V.	Amsterdam	100,00
Naantalın Tullikatu 16 Koy	Naantali	100,00
Nokian Välikatu 17 Koy	Nokia	100,00
Oulun Galleria Koy	Oulu	100,00
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	100,00
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Pori	100,00
Runeberginkatu 33 Koy	Porvoo	100,00
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy	Savonlinna	100,00
Seinäjoen Kino Koy (fuusio 31.12.2005)	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Teollisuustie Koy	Seinäjoki	100,00
Seinäjoen Varastotie Koy	Seinäjoki	100,00
Sinikalliontie Koy	Espoo	100,00
Säkylän Liiketalo Oy	Säkylä	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Talvikkitie 7-9 Koy	Vantaa	100,00
Tampereen Hatanpää Koy	Tampere	100,00
Tampereen Suvantokatu Koy	Tampere	100,00
Ulappatori Koy	Espoo	100,00
Ultima Oy	Helsinki	100,00
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	Valkeakoski	100,00
Valkeakosken Torikatu Koy	Valkeakoski	100,00
Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Vantaa	100,00
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Varkaus	100,00
Wavulinintie Koy	Helsinki	100,00
Veniamo-Invest Oy	Helsinki	100,00
Vaakalintu Koy	Riihimäki	95,80
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Lahti	91,30
Lahden Trio Koy	Lahti	88,70
Linjurin Kauppakeskus Koy	Salo	88,50
Mänttyvuoksi Koy	Imatra	86,80
Taivalalaisen Liiketalo Oy	Suomussalmi	84,50
Lappeenrannan Brahenkatu Koy	Lappeenranta	84,40
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Vantaa	83,84
Koskikeskuksen Huolto Koy	Tampere	81,67
Orimattilan Markkinatalo Oy	Orimattila	77,30
Lappeen Liikekeskus Koy	Lappeenranta	75,27
Myymanni Koy	Vantaa	74,01
Hervannan Liikekeskus Oy	Tampere	73,82
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Kuusamo	69,70
Myymäen Kauppakeskus Koy	Vantaa	67,80
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Haukipudas	67,70
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Kirkkonummi	66,70
Espoontori Koy	Espoo	66,64
Tampereen Koskenranta Koy	Tampere	63,73
Eerolan Liikekeskus Oy	Valkeakoski	62,90
Vantaan Säästötalokoy	Vantaa	61,24
Kivensilmänkuja Koy	Helsinki	60,00
Ulappapaikokitus Koy	Espoo	59,85
Tornion Kauppakatu Koy	Tornio	58,56
Saariportti Koy	Kuopio	57,30
Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Orimattila	56,90
Väinöläntammi Koy	Pori	55,00
Kauppapiha Koy	Iisalmi	54,61
Heikintori Oy	Espoo	54,34
Hollolan Keskuskatu Koy	Hollola	50,30

Tytäryhtiöitä yhteensä 82 kpl

11. OMISTUSYHTEYSRITYKSET

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Espoon Louhenkulma Koy	Espoo	49,93
Hakunilan Keskus Oy	Vantaa	29,50
Hyrylän Ostoskeskus Koy	Tuusula	20,70
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Kaarina	26,20
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoki	47,30
Kauppalantie 2 As Oy	Helsinki	28,91
Keravan Liikekeskus Oy	Kerava	34,40
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkonummi	24,30
Kommila Koy	Varkaus	43,40
Kontulan Asemakeskus Koy	Helsinki	33,50
Kärpäsän Ostoskeskus Oy	Lahti	33,90
Laajasalon Liikekeskus Oy	Helsinki	38,80
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Helsinki	23,60
Länsi-Keskus Koy	Espoo	41,36
Martinmiilu Koy	Vantaa	20,80
Mastonkulma Koy	Ylöjärvi	24,38
Multian Palvelukeskus Oy	Multia	46,40
Otaniemen Liikekeskus Oy	Espoo	39,22
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkala	50,00
Petäjaveden Palvelukeskus Oy	Petäjävesi	49,02
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Helsinki	42,80
Puijonlaakson Palvelukeskus Oy	Kuopio	31,30
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Helsinki	43,92
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Vaasa	43,95
Salpausseläntie Koy	Helsinki	31,30
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Järvenpää	25,95
Siltavoudintie 3 As Oy	Helsinki	20,80
Sollefteågatan Koy	Uusikaarlepyy	34,77
Soukan Itäinentorni As Oy	Espoo	27,30
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valkeakoski	25,39
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Espoo	29,20
Tulliherra As Oy	Kuopio	23,20
Valtakatu 5-7 Koy	Valkeakoski	31,00
Vihdin Linjatalo Oy	Vihti	30,00

Omistusyhteysyrityksiä yhteensä 34 kpl

Me		2005	2004
12. LYHYTAIKAISET SAAMISET			
Myyntisaamiset		0,8	0,6
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			
Muut saamiset		4,0	3,0
Siirtosaamiset		0,1	0,0
Yhteensä		4,1	3,0
Muut saamiset		2,1	0,8
Siirtosaamiset		1,3	1,4
Lyhytaikaiset saamiset		8,3	5,8
13. OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1.1.	156,8	142,8
Suunnattu osakeanti	24.9.2004		13,5
	2.8.2005	16,2	
	26.10.2005	15,1	
Optio-oikeuksien perusteella			
	27.10.2004		0,0
	1.12.2004		0,3
	28.12.2004		0,1
	29.4.2005	0,1	
	21.7.2005	0,6	
	20.9.2005	0,1	
	19.10.2005	0,3	
	20.12.2005	0,3	
Omien osakkeiden mitätöinti			
	6.4.2005	-5,2	
Osakepääoma	31.12.	184,1	156,8
Osakeanti			
Optio-oikeuksien perusteella		1,1	
Osakeanti		1,1	

> EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

> 13. OMA PÄÄOMA

Me		2005	2004
Ylikurssirahasto	1.1. ja 31.12.	35,1	28,3
Lisäys, omien osakkeiden mitätöinti		5,2	0,0
Lisäys		39,3	6,9
Ylikurssirahasto	31.12.	79,7	35,1
Omien osakkeiden rahasto	1.1.	4,7	4,7
Vähennys		-4,7	
Arvonmuutos	31.12.	0,0	0,0
Omien osakkeiden rahasto	31.12.	0,0	4,7
Muut rahastot	1.1. ja 31.12.	6,6	6,6
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	1.1.	18,2	18,7
Siirto osakepääomaan			
Osingonjako		-15,7	-14,3
Voitto edellisiltä tilikausilta	31.12.	2,5	4,5
Tilikauden voitto	31.12.	10,7	13,8
Pääomalaina	1.1.	68,5	68,5
Lisäys		70,0	
Vähennys		68,5	
Pääomalaina	31.12.	70,0	68,5
Oma pääoma yhteensä	31.12.	354,7	289,8

Me	2005	2004
14. VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi		
koronvaihtosopimuksilla	336,5	339,4
markkinaehtoiisiin korkoihin		
sidottuja lainoja	140,2	81,4
Yhteensä	476,7	420,8
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-24,8	-14,0
Yhteensä	451,9	406,8
Pitkäaikaiset velat	451,9	406,8
Lainat rahoituslaitoksilta	451,9	406,8
Lainat saman konsernin yrityksiltä	25,6	21,2
Lainat saman konsernin yrityksiltä	25,6	21,2
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	477,4	427,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	50,7	14,0
Saadut ennakot	0,5	0,5
Ostovelat	0,2	0,2
Yhteensä	51,4	14,8
Velat saman konsernin yrityksille		
Muut velat	4,6	6,1
Siirtovelat	0,8	0,7
Yhteensä	5,4	6,9
Muut velat	10,0	3,3
Siirtovelat	5,5	6,0
Yhteensä	15,6	9,4
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	72,4	31,0
Vieras pääoma yhteensä	549,8	458,9
Merkittävät siirtovelat		
Lainojen korot	3,9	4,1
Verovelka	0,3	1,1
Yhteensä	4,2	5,2

Vastuusitoumukset

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

Leasingvastuut

Me	Konserni 2005	Konserni 2004	Emoyhtiö 2005	Emoyhtiö 2004
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,4	0,3	0,3	0,3
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,4	0,2	0,3
Yhteensä	0,7	0,8	0,6	0,6
Alv-palautusvastuut	4,4	4,0	0,3	0,2

HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET

	2005	2004
Lukumäärä, milj. kpl	0	3,9
Yhteenlaskettu nimellisarvo, Me	0	5,2
Osuus osakepääomasta, %	0	3,3
Osuus äänimäärästä, %	0	3,3
Suoritettu vastike , Me	0	4,7

Omat osakkeet on mitätöity 5.4.2005 pidetyn yhtiökokouksen päätöksellä. Omien osakkeiden mitätöinti toteutettiin siirtämällä osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaava määrä ylikurssirahastoon.

TUNNUSLUVUT

Me	laskentakaava / viite		IFRS 2005	IFRS 2004	FAS 2003	FAS 2002	FAS 2001
Tuloslaskelmatiedot							
Liikevaihto			92,2	84,7	78,1	79,0	75,8
Muut tuotot			0,6	0,7	-0,5	0,7	2,1
Suunnitelman mukaiset poistot			0,2	0,3	6,5	6,8	6,8
Arvonalennuspoistot						0,8	
Liikevoitto			105,2	51,8	43,3	43,9	44,9
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja			74,2	25,7	19,1	19,2	17,6
Tulos ennen veroja			74,2	25,7	19,1	19,2	17,6
Tilikauden tulos			59,8	19,9	14,3	13,8	12,6
Tasetiedot							
Pysyvät vastaavat			957,6	745,5	816,9	731,5	739,0
josta omat osakkeet			0,0	0,0	4,7	4,3	4,0
Vaihtuvat vastaavat			25,5	12,2	18,5	14,8	9,9
Oma pääoma ja omat osakkeet			356,6	237,7	209,6	204,0	198,1
Pääomalaina	3)				68,5	68,5	68,5
Vähemmistöosuus			3,6	0,0	99,8	90,5	89,9
Vieras pääoma			622,8	520,0	457,5	383,3	392,5
Taseen loppusumma			983,0	757,7	835,3	746,3	748,9
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1	1)	22,5	9,5	7,1	7,1	6,7
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		13,5	7,2	5,8	6,0	6,1
Omavaraisuusaste, %	3		36,7	31,4	36,7	39,1	38,2
Omavaraisuusaste pankille, %			40,8	41,2	40,4	44,2	43,0
Quick ratio	4		0,3	0,5	0,6	1,3	0,3
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		156,8	201,3	163,2	147,7	156,9
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me			178,5	18,5	84,2	5,9	20,4
%-osuus liikevaihdosta			193,6	21,8	107,9	7,4	26,2
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, euroa	6	1)	0,49	0,19	0,14	0,14	0,12
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1)	0,49	0,19			
Oma pääoma/osake, euroa	8	1)	2,60	2,12	2,01	1,96	1,91
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	9	1)	6,3	12,9	10,9	8,1	8,0
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,14	0,14	0,14	0,09	0,08
Osinko tuloksesta, %	10	2)	28,3	73,8	100,0	66,5	64,7
Efektiiivinen osinkotuotto, %	11	2)	4,5	5,7	9,2	8,2	7,8

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

2) Hallituksen esitys

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

Laskentakaavat sivulla 53.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2005

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Odin Forvaltnings AS	1 186 000	0,87
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 144 000	0,84
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	500 000	0,37
Fieandt von Johan	400 000	0,29
Oy Fincorp Ab	400 000	0,29
Tudeer Lauri	378 000	0,28
Pohjola Finland Value sijoitusrahasto	360 000	0,26
Odin Eiendom	260 000	0,19
Tallberg Carl	180 000	0,13
Sijoitusrahasto Celeres Reit Kiinteistö	175 000	0,13
10 suurinta yhteensä	4 983 000	3,65
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Nordea Pankki Suomi Oyj	92 176 885	67,59
Skandinaviska Enskilda Banken AB	22 900 091	16,79
Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland	10 024 072	7,35
Muut hallintarekisteröidyt ja ulkomaat	1 960 227	1,44
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaat yhteensä	127 061 275	93,17
Muut	4 331 143	3,17
Yhteistilillä	6 600	0,01
Osakkeita yhteensä	136 382 018	100,00

Yhtiölle ei vuoden 2005 aikana ole tehty omistusmuutoksia koskevia liputusilmoituksia.
Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2005 yhteensä 50 255 000 osaketta, mikä vastasi 36,8 % yhtiön osake- ja äänimäärästä 31.12.2005.
Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

OMISTUSJAKAUMA RYHMITÄIN 31.12.2005

	Lukumäärä	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
1. Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	18	126 269 729	92,58
2. Yritykset	100	1 878 156	1,38
3. Kotitaloudet	1 241	4 696 405	3,44
4. Julkisyhteisöt	3	1 664 000	1,22
5. Ulkomaat	15	1 611 027	1,18
6. Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	25	256 101	0,19
Kaikki yhteensä	1 402	136 375 418	99,99
- joista hallintarekisteröityjä	7	125 450 248	91,98
Yhteistilillä		6 600	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä		136 382 018	100,00

OSAkkeET JA OSAkkeENOMISTAJAT

OSAkeOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2005 OSAkkeIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	736	52,49	441 518	0,32
1 001 - 5 000	445	31,74	1 202 053	0,88
5 001 - 10 000	113	8,06	891 295	0,65
10 001 - 50 000	76	5,42	1 746 284	1,28
50 001 - 100 000	12	0,86	912 220	0,67
100 001 -	20	1,43	131 182 048	96,19
Kaikki yhteensä	1 402	100,00	136 375 418	99,99
- joista hallintarekisteröityjä	7		125 450 248	
Yhteistilillä			6 600	0,01
Liikkeeseenlaskettu määrä			136 382 018	100,00

OSAkkeIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

laskentakaava / viite		IFRS 2005	IFRS 2004	FAS 2003	FAS 2002	FAS 2001
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,36	1,52	1,00	0,98	0,93
Ylin kurssi		3,50	2,65	1,59	1,12	1,07
Keskikurssi	12	2,95	1,94	1,47	1,06	1,01
Osakekannan markkina-arvo, Me	13 1)	424,1	273,9	154,9	112,1	103,9
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		40 695	115 056	104 487	8 581	4 653
Osuus, % osakkeista		29,8	102,5	102,5	8,4	4,6
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl	1)	119 527	104 685	101 904	101 904	101 904
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl	1)	121 856	105 710	101 904	101 904	101 904
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	1)	136 382	112 259	101 904	101 904	101 904
Omien osakkeiden rahasto, Me		0,0	4,7	4,7	4,3	4,0
Omia osakkeita, 1 000 kpl		0	3 874	3 874	3 874	3 874

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä - verot}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$
2	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)}} \times 100$
3	Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus - omat osakkeet}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot - omat osakkeet}} \times 100$
4	Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
5	Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}} \times 100$
6	Tulos/osake	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
7	Tulos/osake, laimennettu	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
8	Oma pääoma / osake	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet (ilman pääomalainaa)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
9	P/E-luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
10	Osinko tuloksesta prosentteina	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
11	Efektiiivinen osinkotuotto prosentteina	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
12	Keskikurssi	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
13	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita
14	Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} \times 100$
15	Nettotuotto, %	$\frac{\text{Vuokratuotot - hoitokulut}}{\text{Keskimääräinen kiinteistökannan markkina-arvo}} \times 100$

Hoitokuluihin on huomioitu myös kuluksi kirjatut vuokratilan muutostyöt sekä aktivoidun vuokratilan muutostyön poisto. Tuotot ja kulut lasketaan 12 kuukautta taaksepäin. Kiinteistökannan arvona on käytetty vuoden keskimääräistä markkina-arvoa. Nettotuottoprosentin laskennassa käytetään Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin mukaista laskentamenetelmää.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Voitonjakoehdotus

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on taseen mukaan 92,6 milj. euroa ja konsernin emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma 19,8 milj euroa.

Hallitus esittää, että tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,14 euroa osakkeelta ja että loput kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen 31.12.2005 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 23. päivänä 2006

Stig-Erik Bergström
Raimo Korpinen
Carl G. Nordman
Dor J. Segal

Thomas Wernink
Tuomo Lähdesmäki
Claes Ottosson
Amir Gal

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

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

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2006

Tuija Korpelainen
KHT

Mikael Holmström
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konserni-tilinpäätöksen sekä emoyhtiön Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditun tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

KONSERNITILINPÄÄTÖS

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen IFRS-standardien ja samalla kirjanpitolaan tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Konsernitilinpäätös voidaan vahvistaa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS JA HALLINTO

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaan sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2006

Tuija Korpelainen
KHT

Mikael Holmström
KHT

KIINTEISTÖLUETTELO

KAUPPAKESKUKSET-LIIKETOIMINTARYHMÄ

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ²	Taloudellinen vuokraus- aste, %, euroa
PÄÄKAUPUNKISEUTU							
Espoonatori					9 000	95,5	97,1
Espoonatori Koy	Kamreerintie 3	02770 Espoo	1988	67			
Heikintori					4 600	92,3	95,0
Heikintori Oy	Heikintori	02100 Espoo	1968	54			
Isomyyri					9 900	91,8	96,6
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600 Vantaa	1987	68			
Lippulaiva					22 600	95,0	97,2
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320 Espoo	1993	100	17 800		
Ulappatori Koy	Ulappaku 1	02320 Espoo	1991	100	4 800		
Myyrmanni					30 100	99,4	99,6
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600 Vantaa	1994	74			
Tikkuri					10 700	91,5	93,2
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 Vantaa	1984/91	84			
SUURIMMAT KAUPUNGIT							
IsoKarhu					14 800	94,0	95,7
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 16	28100 Pori	1972/01/04	100			
IsoKristiina					18 200	95,3	98,9
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 Lappeenranta	1987	75	6 100		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 Lappeenranta	1993	84	3 700		
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 Lappeenranta	1987	100	8 400		
Jyväskeskus					5 300	95,0	97,4
Jyväskylän Kauppaku 31 Koy	Kauppaku 31	40100 Jyväskylä	1955/93	100			
Forum					17 300	96,8	98,3
Jyväskylän Forum Koy	Asematie 5	40100 Jyväskylä	1953/72/80/91	100			
Koskikeskus					25 800	99,4	99,8
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	6 950		
Otavalan Tunneli	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	800		
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988/95	64	9 700		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpäänvaltatie 1	33100 Tampere	1988	100	8 350		
Trio					32 200	96,6	97,4
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140 Lahti	1977/87	94			
Galleria					3 500	99,0	99,6
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 Oulu	1987	100			
MUUT ALUEET							
Koskikara					5 800	94,9	96,8
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37630 Valkeakoski	1993	100	4 300		
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37630 Valkeakoski	1993	25	1 500		
Sampokeskus					13 600	87,4	95,0
Rovaniemen Sampotalo Koy	Rovakatu 28	96100 Rovaniemi	1990	100	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 29	96101 Rovaniemi	1989/1990	100	1 900		
Torikeskus					11 300	88,5	90,0
Torikeskus	Kauppatori 1	60100 Seinäjoki	1992	100			
VIRO							
Rocca al Mare					28 700	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt. 102	13522 Tallinna	1998/2000	100			
RUOTSI							
Åkersberga					33 000*	99,7	99,6
Åkersberga	Stationvägen	18450 Österåker	1985/1995/1996	75			
Åkermynatan					8 400	100,0	100,0
Åkermynatan	Lövkojsvägen 10-16	16511 Hässelby	1977	100			
Fruängen					14 600	97,9	98,9
Fruängen	Fruängsgången 5	12952 Fruängen	1965	100			
Kallhäll					3 500	100,0	100,0
Kallhäll	Skarprättnärvägen 36-38	17677 Järfälla	1991	100			
Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä yhteensä					322 900	96,5	98,0

* koko kauppakeskus

☐ KIINTEISTÖKOhteet

MARKETIT JA MYYMÄLÄT-LIIKETOIMINTARYHMÄ

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ²	Taloudellinen vuokraus- aste, %, euroa
PÄÄKAUPUNKISEUTU							
Alppilan-Aho As Oy	Aleksis Kiven katu 48	00510 Helsinki	1962/95	3	576	100	100
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360 Vantaa	1986	100	1 881	100	100
Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130 Espoo	1963	49	880	100	100
Espoon Toimistotalo Oy	Kirkkojärventie 6	02770 Espoo	1979	12	887	100	100
Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120 Espoo	1985	56	379	100	100
Hakopolun Liikekiinteistöt Oy	Hakopolku 2	01360 Vantaa	1981	7	317	100	100
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200 Vantaa	1986	19	772	100	100
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200 Vantaa	1982	30	2 133	100	100
Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100 Helsinki	1958	9	1 286	100	100
Helsingin Uudenmaankatu 16-20 Koy	Uudenmaankatu 16-20	00120 Helsinki	1967/97	5	469	100	100
Helsingin Viljatie 6 As Oy	Malminraitti 11	00700 Helsinki	1962	10	315	100	100
Hyrylän Ostoskeskus Koy	Koskenmäentie 4	04300 Tuusula	1983	21	597	100	100
Irjanpirtti As Oy	Aleksis Kiven tie 14	04200 Kerava	1988	13	208	100	100
Järvenpään Torinkulma As Oy	Helsingintie 13	04400 Järvenpää	1983	10	250	100	100
Kaivoskaupat Koy	Kaivosvoudintie	01610 Vantaa	1965	19	202	100	100
Kannelmäen Ostoskeskus Oy	Vanhaistentie 1	00420 Helsinki	1959	8	287	100	100
Kauppalandie 20 As Oy	Kauppalandie 20	00320 Helsinki	1960	29	229	100	100
Keravan Liikekeskus Oy	Kauppakaari 8	04200 Kerava	1968	34	1 046	100	100
Kirkkonummen Kirkkotalli Koy	Kirkkotallintie 2	02400 Kirkkonummi	1981	15	168	100	100
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400 Kirkkonummi	1991	67	5 000	100	100
Kirkkonummen Liiketalo Koy	Kirkkotallintie 4	02400 Kirkkonummi	1981	24	376	100	100
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920 Helsinki	1988	60	585	100	100
Kolsarintie 2 Koy	Kolsarintie 2	00390 Helsinki	1984	20	242	100	100
Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940 Helsinki	1988	34	4 332	100	100
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840 Helsinki	1982	100	359	100	100
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840 Helsinki	1972/95	39	1 700	100	100
Latokasken Ostoskeskus Koy	Kaskipiha 1	02340 Espoo	1983	100	809	86,5	87,9
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200 Helsinki	1970/95	24	1 464	100	100
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210 Espoo	1989	41	8 535	100	100
Malmintorin Koy	Malmin Kauppatie 18	00700 Helsinki	1987	8	1 014	100	100
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620 Vantaa	1976	100	3 780	98,2	98,8
Martinmiilu Koy	Laajaniityntie 3	01620 Vantaa	1988	21	1 171	100	100
Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450 Vantaa	1989	100	2 270	100	100
Munkkiniemen puistotie 17 As Oy	Munkkiniemen puistotie 17	00330 Helsinki	1959	5	148	100	100
Mylypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920 Helsinki	1966	20	1 137	100	100
Myyrinpuro As Oy	Virtatie 9	01600 Vantaa	1972	4	275	100	100
Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150 Espoo	1969	39	336	100	100
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkantie 1	00710 Helsinki	1970	43	1 120	100	100
Porthaninhovi As Oy	Porthaninkatu 11	00530 Helsinki	1961	10	317	100	100
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2	00720 Helsinki	1968	44	629	100	100
Raitinlinna As Oy	Länsituulentie 8	02100 Espoo	1978	4	169	100	100
Runeberginkatu 30 As Oy	Runeberginkatu 30	00100 Helsinki	1926	3	194	100	100
Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 Helsinki	1973	31	592	100	100
Sampotori	Kauppamiehentie 1	02100 Espoo	1985	tonntti	48	100	100
Sibeliuksenkatu 14 Koy	Sibeliuksenkatu 14	04400 Järvenpää	1983	26	845	100	100
Siltavoudintie 3 As Oy	Siltavoudintie 3	00640 Helsinki	1963	21	204	100	100
Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 Espoo	1964/92	100	15 624	99,1	99,5
Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 Espoo	1972	27	1 547	100	100
Tapiolan Ostoskeskus Oy	Tapiontori	02100 Espoo	1961	29	885	100	100
Talvikkitie 7-9 Koy / Tikkurilan Anttila	Talvikkitie 7-9	01300 Vantaa	1989	100	11 200	100	100
Töölönhovi As Oy	Runeberginkatu 57	00260 Helsinki	1935/94	8	139	100	100

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ²	Taloudellinen vuokraus- aste, %, euroa
Töölönkulma As Oy	Töölönkatu 29	00260 Helsinki	1935/90	13	341	100	100
Ultima Oy	Äyritie 1	01510 Vantaa	tontti	100			
Uudenmaankatu 2 Koy	Uudenmaankatu 2	05800 Hyvinkää	1960	10	400	100	100
Vantaan Laajavuorenkujat 2 Koy	Laajavuorenkujat 2	01620 Vantaa	1976	100	1 926	100	100
Vantaan Säästöalo Koy	Kielotie 20	01300 Vantaa	1983	61	3 709	98,1	99,1
Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210 Helsinki	1950/92	100	1 678	36,8	36,5
Viiskulma As Oy	Laivurinkatu 43	00150 Helsinki	1927	3	196	100	100
Vuosaaren Liikekeskus Oy	Mustalahdentie 4	00960 Helsinki	1965	9	296	80,9	83,1
Ylä-Malmintori 3 Koy	Ylä-Malmintori 3	00700 Helsinki	1989	10	300	100	100
SUURIMMAT KAUPUNGIT							
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörikatu 23	33720 Tampere	1979	74	5 014	100	100
Härmälän Markkinatalo Oy	Nuolialantie 40	33900 Tampere	1977	100	1 820	69,5	76,1
Jankan Liikekeskus Koy	Ristinarkuntie 20	33700 Tampere	1989	18	201	100	100
Kaivokolmio As Oy	Hämeenkatu 5	20500 Turku	1973	14	579	100	100
Kauppapuistikko 32 As Oy	Kauppapuistikko 32	65100 Vaasa	1969	9	196	100	100
Keijutie 15 Koy	Keijutie 15	15700 Lahti	1975	100	7 120	100	100
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100 Kotka	1976	100	4 242	100	100
Kuopion Kauppakatu 41 Koy / Kuopion Anttila	Kauppakatu 41	70100 Kuopio	1977	100	11 122	97,5	98,8
Kuopion Neulasyppi As Oy	Juontotie 6	70150 Kuopio	1986	8	201	48,5	44,6
Kärpäsän Ostoskeskus Oy	Satulakatu 13	15830 Lahti	1975	34	636	100	100
Käsityömasteri As Oy	Yliopistonkatu 30A	20100 Turku	1982	9	373	100	100
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140 Lahti	1971	100	8 580	100	100
Metsäpellon Liikekeskus Oy	Heinlammintie 29	15210 Lahti	1970	91	674	100	100
Nekalan Rakentajatalo Koy	Viinikankatu 36	33800 Tampere	1987	20	490	100	100
Isolinnankatu 18 Koy / Porin Anttila	Isolinnankatu 18	28100 Pori	1986	100	5 240	100	100
Porin Asema-Aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130 Pori	1957/93	100	18 881	80,6	87,9
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200 Kuopio	1971	31	1 412	100	100
Puutorinkulma As Oy	Maariankatu 1	20100 Turku	1956	3	417	100	100
Ristinummen Palvelukeskus Oy	Kappelinmäentie 8	65370 Vaasa	1978	44	981	100	100
Saariportti Koy	Kullervonkatu 14	70500 Kuopio	1972	57	384	100	100
Tullihera As Oy	Tulliportinkatu 23-25	70100 Kuopio	1982	23	831	100	100
Väinölantammi Koy	Joukahaisentie 8	28330 Pori	1979	55	600	100	100
MUUT ALUEET							
Eerolan Liikekeskus Oy	Eerolantie 9	37630 Valkeakoski	1980	63	820	0	0
Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 Forssa	1978	100	4 406	100	100
Haukiputaan Markkinatalo Oy	Kirkkotie 1	90830 Haukipudas	1978	68	854	100	100
Hollolan Keskuskatu Koy	Keskuskatu 4	15870 Hollola	1989	50	1 085	100	100
Hollolan Keskuspuoti Koy	Kauppakuja 4	15870 Hollola	1987	100	1 838	98,5	98,7
Imatran Keskusasema Koy	Koskikatu 1	55120 Imatra	1977	9	315	14,0	15,0
Kaarinan Kauppakeskus Koy	Puntarinkatu 3	20780 Kaarina	1988	26	325	100	100
Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780 Kaarina	1979/82	100	9 172	94,0	95,6
Kalajoen Linja-autoasema Koy	Kalajoentie 1	85100 Kalajoki	1976	47	1 126	100	100
Kanervatien Hallitalo Oy	Laukaantie 25	41340 Laukaa	1986	100	2 802	100	100
Karakeskus Koy	Valtakatu 30	45100 Kouvola	1988	3	359	100	100
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 Karjaa	1993	100	3 046	100	100
Karkkilan Linja-autoasema Oy	Huhdintie 10-12	03600 Karkkila	1989	8	289	100	100
Kauppapiha Koy	Kauppakatu 15	74100 Iisalmi	1972	55	1 423	80,1	87,0
Kommila Koy	Savontie 42	78900 Varkaus	1974	43	702	100	100
Eskolanmäki Koy	Tasankotie 13	45150 Kouvola	1975	100	1 476	100	100
Kuusamon Linja-autoasema Oy	Keskuskatu 3	93600 Kuusamo	1983	70	1 620	67,9	63,6
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700 Kuusankoski	1980	100	2 028	100	100
Loviisan Ulrika Koy	Kuningattarenkatu 9	07900 Loviisa	1988	100	1 862	62,9	60,0

> KIINTEISTÖKOhteet

> MARKETIT JA MYYMÄLÄT-LIIKETOIMINTARYHMÄ

Kohteen nimi	Osoite	Kunta	Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ²	Taloudellinen vuokraus- aste, %, euroa
Mastonkulma Koy	Soppeentie 2	33470 Ylöjärvi	1978/89	29	688	100	100
Multian Palvelukeskus Oy	Keskustie 33	42600 Multia	1982	46	496	100	100
Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie	55800 Imatra	1974	87	1 268	100	100
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100 Naantali	1985	100	4 347	77,9	86,6
Nokian Välikatu 17 Koy	Välikatu 17	37100 Nokia	1965/90	100	868	90,0	96,6
Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300 Orimattila	1983	77	3 410	100	100
Orimattilan Säästöpankkitalo Koy	Erkontie 15	16300 Orimattila	1981	57	2 603	72,0	75,2
Parikkalan Liiketalo Oy	Parikkalantie 29	59100 Parikkala	1970	50	478	100	100
Petäjäveden Palvelukeskus Oy	Asematie	41900 Petäjävesi	1980	49	708	100	100
Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100 Porvoo	1988	100	6 255	100	100
Linjurin Kauppakeskus Koy / Salon Anttila	Vilhonkatu 14	24100 Salo	1993	89	9 920	100	100
Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy	Tulliportinkatu 8-10	57100 Savonlinna	1967/96	100	11 071	100	100
Seinäjoen Teollisuustie Koy	Teollisuustie 10	60100 Seinäjoki	1964/85	100	3 850	72,3	64,6
Seinäjoen Varastotie Koy	Varastotie 9	60100 Seinäjoki	1965/1985	100	9 315	59,3	58,2
Sollefteågatan 9 Fastighets Ab	Sollefteåkatu 9	66900 Uusikaarlepyy	1979	35	712	100	100
Syppis As Oy	Rakentajantie 8	15870 Hollola	1981	6	121	100	100
Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie	27800 Säkylä	1969/99	100	1 141	100	100
Taivalalasen Liiketalo Oy	Jäniksenpolku 10	89800 Suomussalmi	1979	85	568	0	0
Tornion Kauppakatu Koy	Kauppakatu 11	95400 Tornio	1983	59	932	86,2	85,2
Vaakalintu Koy / Riihimäen Foorumi	Keskuskatu 15	11100 Riihimäki	1980	96	6 608	100	100
Valkeakosken Apiankatu 6 Koy	Apiankatu 6	37600 Valkeakoski	1982	100	4 006	100	100
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600 Valkeakoski	1938/92	31	451	100	100
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200 Varkaus	1990	100	8 145	100	100
Vihdin Linjatalo Oy	Linjakuja 3	03400 Vihti	1978	30	817	100	100
Marketit ja myymälät yhteensä					273 073	92,4	95,8

KIINTEISTÖJEN ARVIOLAUSUNTO

1. Arviointimenetelmä

Aberdeen Property Investors (API) on arvioinut Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tilanteessa 31.12.2005. Arviointi tehtiin nettotuottoon perustuvana 10 vuoden kassavirta-analyysinä.

1.1 KASSAVIRTAMENETELMÄ

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

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

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

1.2 VERTAILUKAUPAT JA MARKKINATIETOON PERUSTUVA ARVIO

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

1.3 TUOTTOVAATIMUKSEN MÄÄRITTELY

Viime kuukausina kiinteistömarkkinat ovat olleet erittäin vilkkaat. Kilpailu tietyn tyyppisistä kohteista on ollut erittäin voimakasta. Voimakkaan ja laajalle levinneen kysynnän takia kohteiden tuottovaatimusten likviditeettiriski on alentunut. Tämä on painanut kiinteistöjen tuottovaatimuksia alas usealla eri alueella. Markkinatilanteen muutoksesta johtuen API on muuttanut tuottovaatimusten markkinamuuttujia vastaamaan paremmin nykyistä markkinatilannetta. Tuottovaatimustasot kuvaavat nyt API:n mukaan normaalia, voimassa olevaa markkinatilannetta.

Määritelmä käytetylle tuottovaatimukselle: Sijoitukselta vaadittu tuotto (riskitön korko + markkinariski + kiinteistöriski).

Tuottovaatimuksen kohteittain on määrittänyt Aberdeen Property Investors.

1.4 KEHITYSPROJEKTIT

Potentiaaliset kehityshankkeet on jätetty arvion ulkopuolelle. Kaikki kiinteistöt on arvioitu tämän hetkisen tilanteen ja tämän hetkisen arvioidun vuokra-arvon perusteella.

Rakentamattomat tontit on arvioitu tämän hetkisen kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella. Käyvän arvon määrittäminen perustuu markkinahavaintoihin.

2. Arvioinnin tulos

Koko kiinteistöomaisuus koostuu erityyppisistä, eriarvoisista ja erilaatuisista kohteista. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on saatu laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä lasketut arvot yhteen. Citycon on vuoden 2005 viimeisen kvartaalin aikana tehnyt uusia hankintoja ja lisännyt omistustaan jo omistamissaan kohteissa. Uusia kohteita ovat Ruotsissa sijaitsevat Åkermynatan, Kallhäll ja Fruängen. Muita investointeja ovat Sampokeskuksen, Heikintorin ja Hervannan omistuksen lisäykset. Hervannassa on lisäksi aloitettu kehityshanke.

Kiinteistöomaisuuden velaton markkina-arvo 31.12.2005 oli 955,0 miljoonaa euroa.

CITYCON