

Tilinpäätöstiedote | 1.1.-31.12.2005



CITYCON

# Cityconin tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2005

Cityconin kansainvälistyminen alkoi kauppakeskusinvestoinneilla Ruotsiin ja Viroon. Ulkomaisten kiinteistöjen osuus yhtiön kiinteistöomaisuudesta vuoden 2005 lopussa oli 14,3 prosenttia.

## Yhteenveto 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 sisältäen 0,025 euroa kertaluontoisia laskennallisia verosaamisia).
- Hallituksen osinkoehdotus on 0,14 euroa/osake (0,14 euroa/osake).

	1-12 2005	1-12 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

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi tilikautta:

Cityconin liiketoiminta kehittyi suunnitelmien mukaisesti vuonna 2005. Yhtiö toteutti strategiaansa ja laajeni uusille markkina-alueille Ruotsiin ja Viroon. Liiketilamarkkinat kehittyivät suotuisasti ja yhtiön kasvu jatkui kannattavana. Jatkamme kasvustrategiamme toteuttamista myös vuonna 2006 kiristyneestä kilpailutilanteesta huolimatta.

### Liiketoiminta

- Vuoden lopussa yhtiö omisti 21 (16) kaupp- 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 liiketilojen määrä kasvoi 21,8 prosenttia 595 973 neliometriin.

## Investoinnit

- Strategian mukainen kansainvälistyminen alkoi sijoituksilla Ruotsiin ja Viroon. Virosta 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 pääomainsa I/1999 takaisin ennaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomainsa lainan 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 keskimurssi nousi 2,95 (1,94) euroon. Osakekannan markkina-arvo nousi 150,2 miljoonalla eurolla 424,1 miljoonaan euroon.

## Toimintaympäristön kehitys

Suomen vähittäiskaupan liiketilamarkkinat kehittyivät vuonna 2005 edelleen suotuisasti. Liiketilojen kysyntä kasvoi ja käyttöasteet olivat korkealla tasolla.

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.

Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösiirtomarkkinoita kohtaan on jatkunut aktiivisena.

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

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 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 tulosaikutteisesti. 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 saatavilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

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 <sup>2</sup>	31 480	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 <sup>2</sup>	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

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

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohdet 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 Åkermyntanin, 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 tehdystä kiinteistökaupoista ilmenevät oheisesta taulukosta.

## Hankinnat Kauppakeskukset -liiketoimintaryhmässä 2005

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

Citycon ilmoitti marraskuussa ostavansa suur-Göteborgin alueella sijaitsevan Lindomen liikekeskuksen. Kauppa toteutui tammi-kuun 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 hallinointiin. 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 <sup>2</sup>	2 320	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

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

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (12 kk). Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohdet 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. Myyntivoitot 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 kiinteistö kantaa 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 (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 pääomallainan I/1999 ennaikaisesta 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 rahoitustilanne 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 keskimääräinen korko oli 4,8 prosenttia (5,1 %), kun pääomallainan ennaikaisen takaisinmaksun kertaluonteisia kustannuksia ei oteta huomioon. 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 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). Johdannaisoppimusten 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 pääomallainansa I/1999 takaisin ennaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomallainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomallaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomallainan I/1999 ennaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomallainan 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 instituutio-naalisille 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).

## 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 lääninhallituksen 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 yhtiöjärjestyksestä 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.

### Osakepääoman muutokset 1.1.-31.12.2005

Pvm 2005	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.				156 655 833,30	116 041 358
3.2.	Korotus (optio-oikeudet)	124 200,00	92 000	156 780 033,30	116 133 358
6.4.	Alennus (omien osakkeiden mitätöinti)	5 229 900,00	3 874 000	151 550 133,30	112 259 358
29.4.	Korotus (optio-oikeudet)	49 950,00	37 000	151 600 083,30	112 296 358
21.7.	Korotus (optio-oikeudet)	626 845,50	464 330	152 226 928,80	112 760 688
2.8.	Korotus (suunnattu anti)	16 200 000,00	12 000 000	168 426 928,80	124 760 688
20.9.	Korotus (optio-oikeudet)	58 050,00	43 000	168 484 978,80	124 803 688
19.10.	Korotus (optio-oikeudet)	255 150,00	189 000	168 740 128,80	124 992 688
26.10.	Korotus (suunnattu anti)	15 120 000,00	11 200 000	183 860 128,80	136 192 688
20.12.	Korotus (optio-oikeudet)	255 595,50	189 330	184 115 724,30	136 382 018
31.12.				184 115 724,30	136 382 018

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 merkitään 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 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 päällyställä 3.8.2005.

Lokakuussa järjestetyn osakeannin tarkoituksena oli rahoittaa suur-Tukholman alueella sijaitsevien Åkermymntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikekeskusten 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 päällyställä 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](http://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 keskimurssi 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-oikeuk-

silla 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 keskimääräinen 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, lisättyinä 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 Kouvola. 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.

## 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 9.2.2006

Citycon Oyj

Hallitus

## Citycon ja IFRS

Citycon Oyj on siirtynyt raportoimaan IAS/IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti vuoden 2005 osavuositarkastuksissa ja tilinpäätöksessä.

### Konsernituloslaskelma

Me	10-12 2005	10-12 2004	1-12 2005	%	1-12 2004	%
Liikevaihto	25,7	21,4	92,2	100,0	84,7	100,0
Muut tuotot	0,1	0,5	0,3	0,3	0,7	0,8
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	29,9	-5,7	45,9	49,8	-5,7	-6,7
Kulut						
Poistot ja arvonalentumiset	0,0	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Muut liiketoiminnan kulut	9,4	7,1	33,3	36,1	27,7	32,7
Liikevoitto	46,4	9,1	105,2	114,1	51,8	61,2
Rahoituskulut (netto)	5,6	6,6	31,1	33,7	26,1	30,8
Voitto ennen veroja	40,8	2,5	74,2	80,4	25,7	30,4
Tuloverot	-6,0	-1,3	-14,4	-15,6	-5,9	-7,0
Katsauskauden voitto	34,8	1,2	59,8	64,8	19,9	23,4
Katsauskauden voiton jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille	34,3	1,2	59,2		19,9	
Vähemmistöllle	0,5	0,0	0,6		0,0	
Yhteensä	34,8	1,2	59,8		19,9	
Tulos/osake, euroa	0,26	0,01	0,49		0,19	
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,25	0,01	0,49		0,19	

### Konsernitase

Me	31.12.2005	31.12.2004
Varat		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,2
Aineelliset hyödykkeet	0,7	0,6
Sijoituskiinteistöt	956,6	738,7
Sijoitukset	0,1	0,0
Laskennalliset verosaamiset	0,0	6,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	957,6	745,6
Lyhytaikaiset varat		
Lyhytaikaiset saamiset	9,9	4,2
Rahavarat	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	184,1	156,8
Osakeanti	1,1	0,0
Ylikurssirahasto	78,8	35,0
Omat osakkeet		-4,7
Arvonmuutosrahasto	-10,5	-13,3
Muut rahastot	6,6	6,6
Kertyneet voittovarot	37,4	37,5
Tilikauden voitto	59,2	19,9
Oma pääoma yhteensä	356,6	237,7
Vähemmistöosuus	3,6	0,0
Velat		
Pitkäaikaiset velat	542,7	493,9
Laskennalliset verovelat	5,8	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	548,4	493,9
Lyhytaikaiset velat	74,4	26,1
Velat yhteensä	622,9	520,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	983,1	757,7

#### Oman pääoman muutoslaskelma

Me	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto ja muut rahastot	Käyvän arvon muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2004	142,8	0,0	34,8	-7,7	-4,7	51,7	217,0	0,0	217,0
Rahavirran suojaus				-5,6			-5,6		-5,6
Katsauskauden tulos						19,9	19,9		19,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-5,6		19,9	14,2		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	41,5	-13,3	-4,7	57,4	237,7	0,0	237,7
Oma pääoma 1.1.2005	156,8	0,0	41,5	-13,3	-4,7	57,4	237,7	0,0	237,7
Osakepääoman muutos	-5,2		5,2		4,7	-4,7	0,0		0,0
Rahavirran suojaus				2,8			2,8		2,8
Katsauskauden tulos						59,2	59,2	0,6	59,8
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				2,8		59,2	61,9		61,9
Osingonjako						-15,7	-15,7		-15,7
Osakeanti	31,6		38,6				70,2		70,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1,0	1,1				0,2	2,3		2,3
Muu muutos						0,2	0,2	3,0	3,2
Oma pääoma 31.12.2005	184,1	1,1	85,4	-10,5	0,0	96,5	356,6	3,6	360,2

## Rahavirtalaskelma

Me	1-12 2005	1-12 2004
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	74,2	25,7
Oikaisut:		
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	-0,3	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-45,9	5,7
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	31,1	26,1
Muut oikaisut	0,9	0,0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	60,1	57,7
Käyttö pääoman muutos	1,9	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	62,0	57,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-32,3	-28,0
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	0,4	0,8
Maksetut välittömät verot	-5,2	-4,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	24,8	26,1
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7,2	-10,8
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-92,6	-8,8
Myyty tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,8
Myyty osakkuusyhtiöosakkeet	2,8	0,0
Luovutustuotot muista sijoituksista	1,0	0,1
Investointien rahavirta (B)	-96,1	-18,7
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	74,4	20,8
Vähemmistön rahastosuoritukset	0,0	0,1
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
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15,7	-14,3
Rahoituksen rahavirta (C)	78,9	-14,1
Rahavirtojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	7,7	-6,7
Rahavarat katsauskauden alussa	7,9	14,7
Rahavarat katsauskauden lopussa	15,6	7,9

### Segmenttikohtaiset tiedot

Me	10-12 2005	10-12 2004	1-12 2005	1-12 2004
Liikevaihto				
Kauppakeskukset	16,7	12,6	57,4	48,4
Marketit ja myymälät	9,0	8,9	34,8	36,3
Kohdistamattomat	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	25,7	21,4	92,2	84,7
Liikevoitto				
Kauppakeskukset	19,0	-5,9	61,2	18,8
Marketit ja myymälät	28,4	16,7	49,6	37,5
Kohdistamattomat	-1,0	-1,7	-5,5	-4,4
Yhteensä	46,4	9,1	105,2	51,8

### Tunnuslukuja

	1-12 2005	1-12 2004
Tulos/osake, euroa	0,49	0,19
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,49	0,19
Oma pääoma/osake, euroa	2,60	2,12
Oman pääoman tuotto (ROE), %	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	13,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	36,7	31,4

### Konsernin vastuusitoumukset

Me	31.12.2005	31.12.2004
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	7,8	2,4
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0
Muut pantatut osakkeet	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet	0,0	0,0

### Konsernin johdannaisopimukset

Me	31.12.2005		31.12.2004	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset				
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

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

Johdannaisopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvät tilikauden kertyneet korot 0,5 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) on kirjattu korkokuluihin.

**Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen**

Me	10-12/2004	1-12/2004
FAS tulos	4,6	17,4
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	-3,7	1,7
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	0,5	1,0
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-0,2	-0,2
Muut	0,0	0,0
Yhteensä	-3,4	2,4
IFRS tulos	1,2	19,9

**Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan**

Me	1.1.2004	31.12.2004
FAS Oma pääoma	278,0	302,0
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	15,3	16,9
IAS 39 Muutos korkojohdannaisten käyvässä arvossa	-10,9	-18,3
IAS 32 Omien osakkeiden uudelleenluokittelu	-4,7	-4,7
IAS 32 Pääomalainan uudelleenluokittelu	-68,5	-68,5
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	7,9	10,4
Muut muutokset	-0,1	-0,2
Yhteensä	-61,0	-64,3
IFRS Oma pääoma	217,0	237,7

Yllä oleva taulukko IFRS-standardien vaikutuksesta omaan pääomaan poikkeaa yhtiön aikaisemmin alustavasti raportoimasta IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksesta, johtuen pääosin laskennallisen verovelan laskentaperiaatteen muutoksesta. Aikaisemmin kokonaan omistettujen kotimaisten kiinteistöyhtiöiden laskennallinen verovelka laskettiin näiden yhtiöiden omistamien kiinteistöjen verotuksessa poistamattoman hankintamenon ja käyvän arvon väliaikaisen eron perusteella. Vuoden 2005 tilinpäätöksessä on siirrytty laskemaan näiden yhtiöiden laskennallinen verovelka yhtiöiden osakkeiden velattoman hankintamenon ja käyvän arvon väliaikaisen eron perusteella. Vertailukauden luvut on muutettu vastaamaan uutta laskentakäytäntöä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

## Taloudellinen raportointi vuonna 2006

Citycon julkaisee vuoden 2005 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viikolla 9. Painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 10.

Vuonna 2006 Citycon julkistaa kolme osavuositarkastusta seuraavasti:

1-3/2006 torstaina 27.4.2006,

1-6/2006 perjantaina 21.7.2006 ja

1-9/2006 torstaina 19.10.2006.

## Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 14.3.2006 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

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

## Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

Talousjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

## Jakelu:

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)