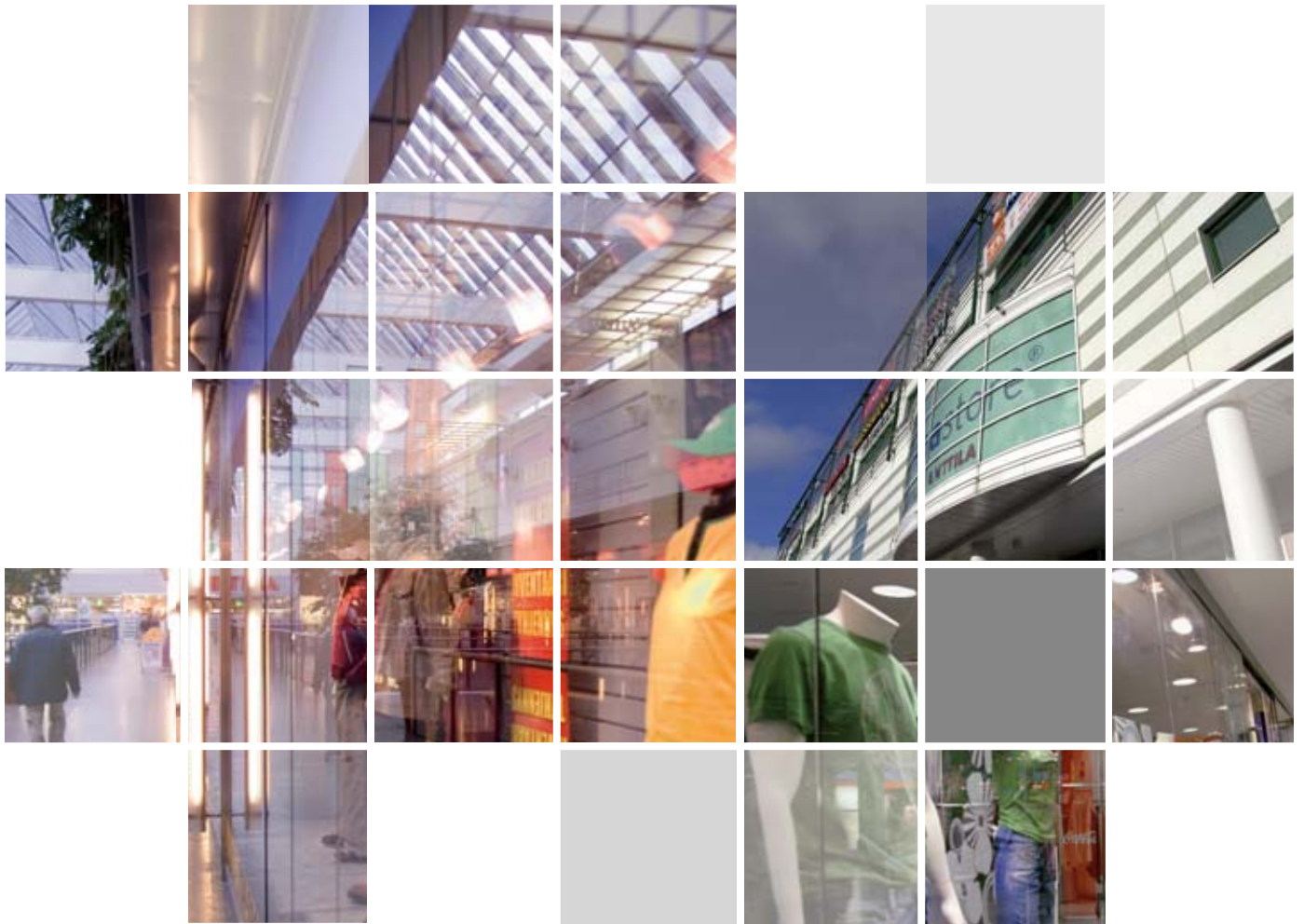


2005 | Vuosikertomus



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 kaupp- 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 |
| % 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

CITYCON SIJOITUSKOHTEENA JA TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

■ Sijoitus Cityconiin

Sijoitus Cityconiin on sijoitus kasvavaan suomalaiseseen kiinteistösijoitusyhtiöön. Keskityminen 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 kiinteistö-sijoitusyhtiöt. 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 arvoosuustililleen, 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 numeron (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 nähtävilläpitoaika

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, osavuositiedot tammi-maaliskuu
- 21.7.2006 kello 12.00, osavuositiedot tammi-kesäkuu
- 19.10.2006 kello 12.00, osavuositiedot tammi-syyskuu.

Cityconin julkaisemat vuosikertomukset, osavuositiedot ja muut tiedotteet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi. Sivulla esitetään myös ajantasaaiset tiedot osakkeen vaihdosta ja kurssi-kehityksestä.

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 Sihvonen
Puhelin (09) 680 36 730
eero.sihvonen@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

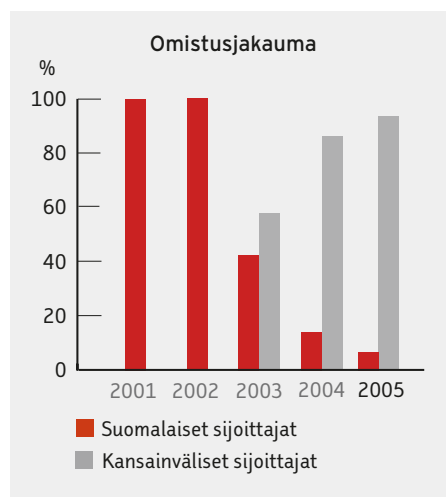
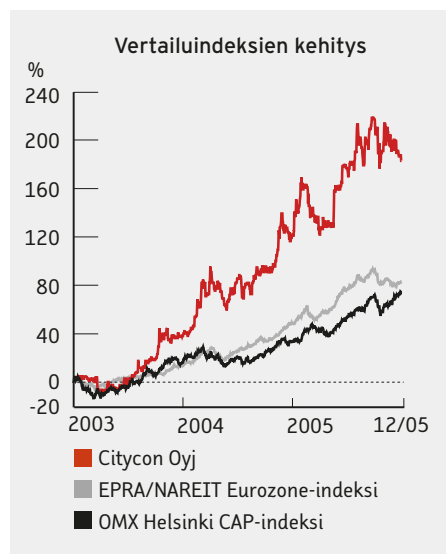
Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

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



MISSIO, VISIO, TAVOITTEET JA STRATEGIA

Vähittäiskaupan strateginen kumppani

■ Missio

Citycon on vähittäiskaupan liikeilojen osaa- ja. 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 osin- gonmaksukyky.

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

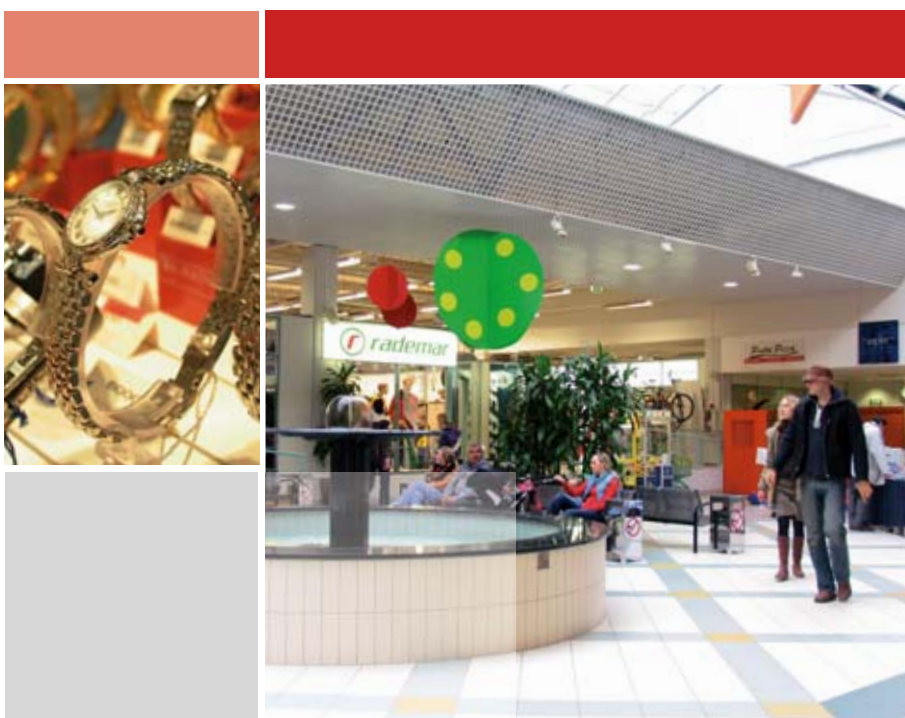
Cityconin strategisena tavoitteena on kannattavan kasvun turvaaminen kansainvälistymällä ja olemassa olevaa liiketoimintaa kehittämällä. Citycon keskittyy vähittäiskaupan liikeiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on valmis myymään 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 kauppa- paikkoina voidaan lisätä. Yhtiö pyrkii muokkaamaan toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.



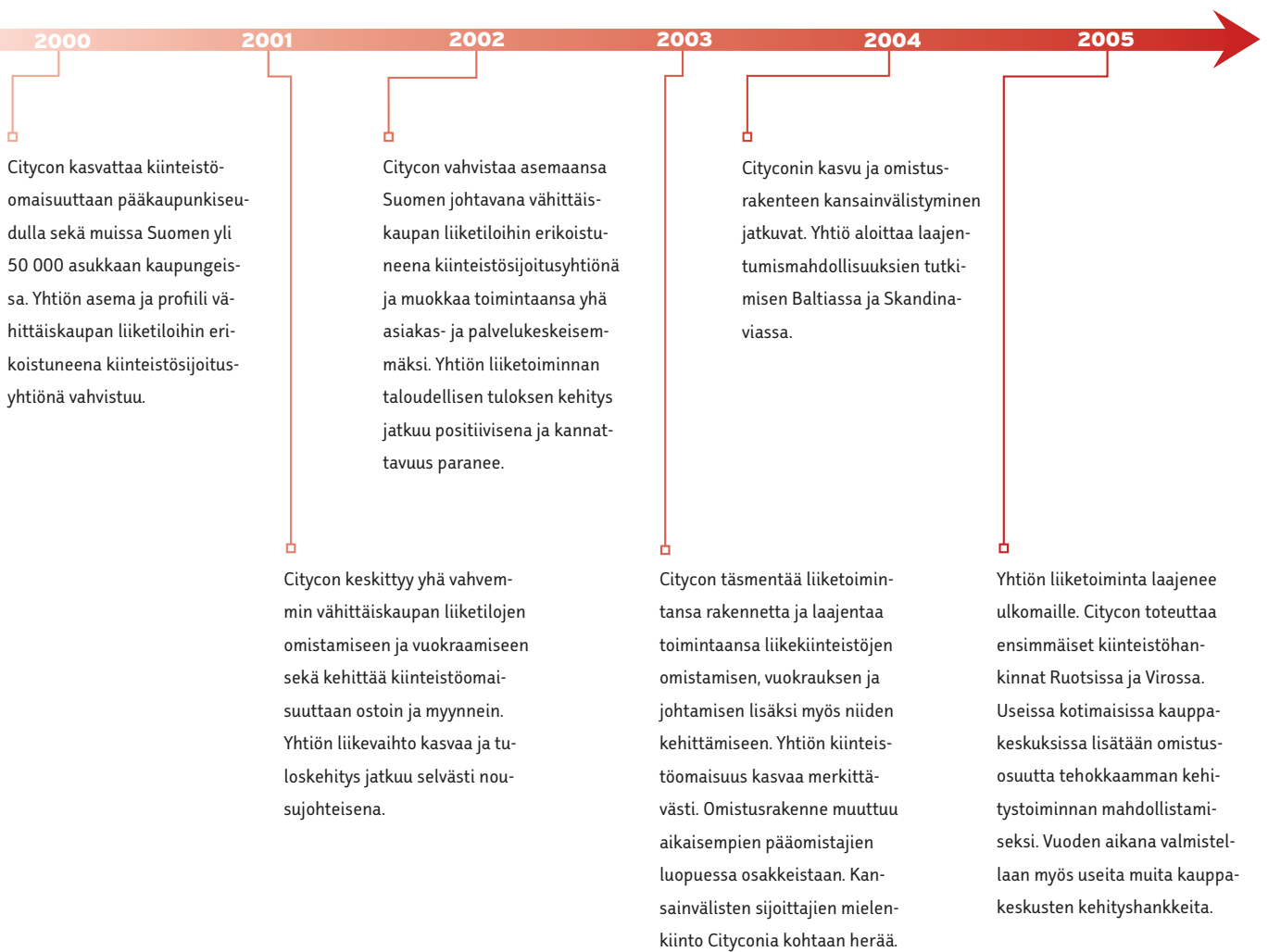
KAUPPAKESKUS ROCCA AL MARE

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 liikekilojen 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 liiketoiminnan laajentamisen Ruotsiin ja Viroon. Nämä investoinnit naapurimaissa tukevat Cityconin strategiaa omistaa kauppakeskuksia ja liikekiinteistöjä Itämeren ympäristössä maissa.

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 kaupaketteille 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.

Tavoitteenamme 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, Trioissa ja Sampo-keskuksessa. Ruotsista ostettiin kauppakeskus 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 jälleenerahoitti 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 asiantunteumuksen myös ulkomaisissa kohteissamme.

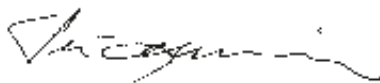
Cityconin tulevaisuuden näkymät omalla liiketoiminta-alueellaan ovat hyvät. Kuluttajien luottamuksen talouden kehitykseen

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

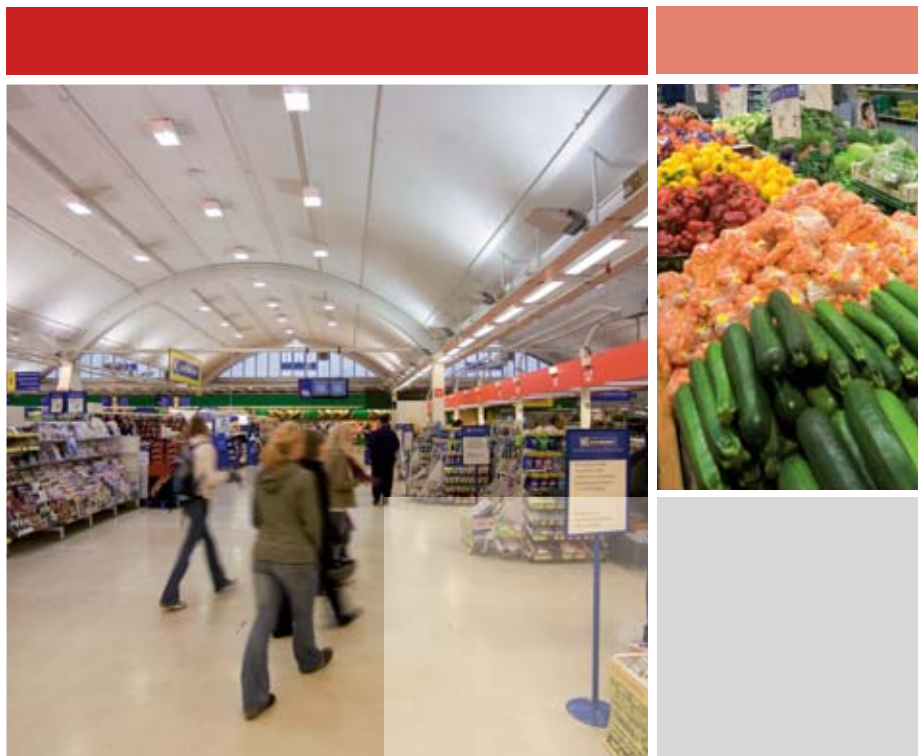
suuryksiköt. Tästä syystä Citycon seuraa aktiivisesti vähittäiskauppaa. Kaupan kehitys Suomessa on ollut erittäin vahvaa viime vuosina ja vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi 5,0 prosenttia vuoden 2005 aikana. Tavaratalokauppa kasvoi 5,6 prosenttia ja päivittäistavara-kauppa 2,7 prosenttia edellisvuoteen 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-

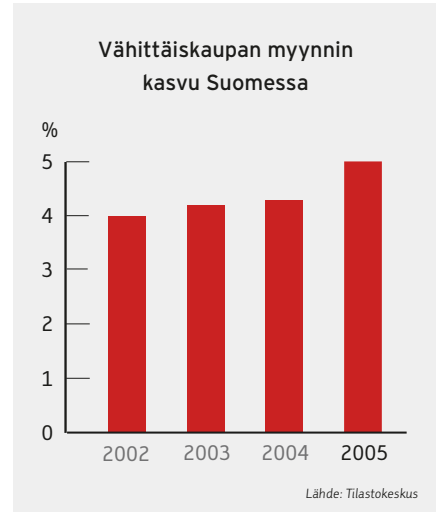


MANKKAAN K-SUPERMARKET
Espoossa on tunnettu hyvästä tuotevalikoimastaan. Marketin pinta-ala on 15 600 m² ja päivittäistavaramyynti vuonna 2005 oli 27,4 miljoonaa euroa.



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 kiinteistösi-joitusmarkkinat 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-

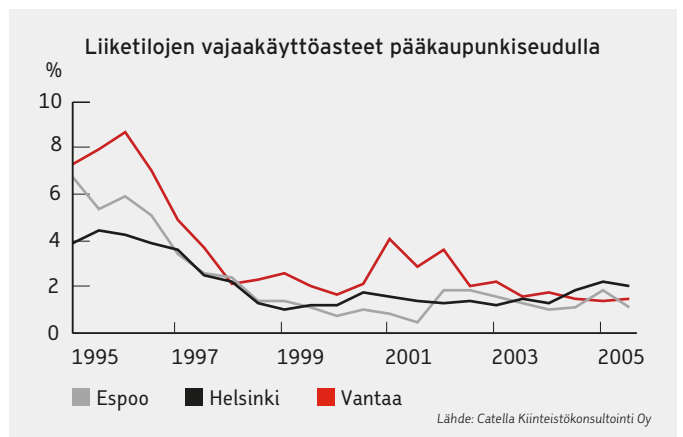
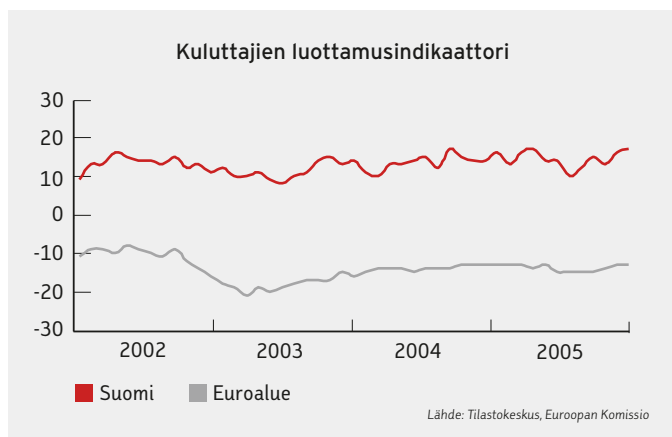
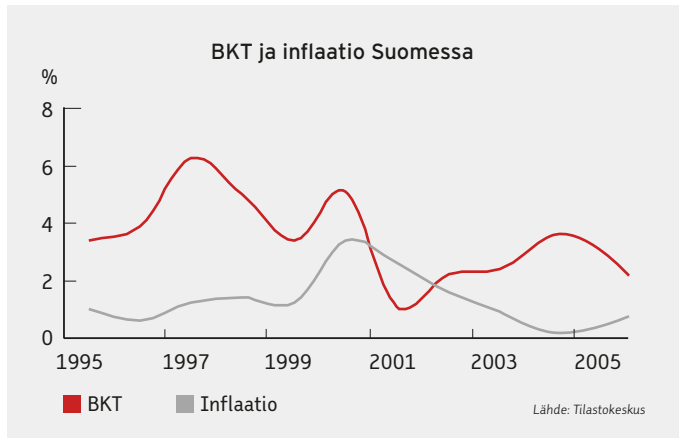
levaisuuden näkymät ovat myönteiset, toimintatavat ovat läpinäkyviä, markkinainformaatio on laadukasta ja kiinteistömarkkinoiden lainsäädäntö on selkeää. Viime vuosina tapahtunut ulkomaisten toimijoiden tulo Suomen kiinteistömarkkinoille on lisännyt kaupan-käyntiä merkittävästi, mikä taas on nostanut kohteiden likviditeettiä ja laskenut sijoituskohteiden 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/JP 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. Keskusten 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 pörssiyritys Suomessa. Cityconin 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 pääliiketoiminta-alue on Suomi, mutta yhtiön toiminta laajentui vuoden 2005 aikana myös Ruotsiin ja Viroon. Cityconilla on kolme liiketoimintaryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät 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

| | Kauppakeskukset | 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

| | Kauppakeskukset | 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

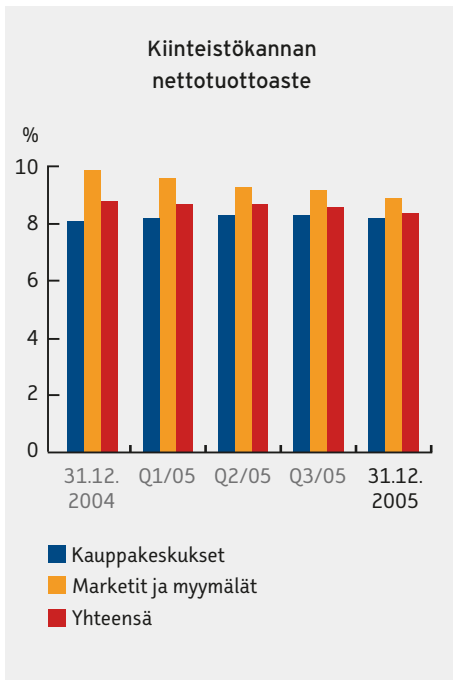
Vuokratuottojen alueellinen jakautuminen 2005, Me

| | 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

| | Kauppakeskukset | 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 kasvuun, 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 Åkermyntanin, 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 neliometrin 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

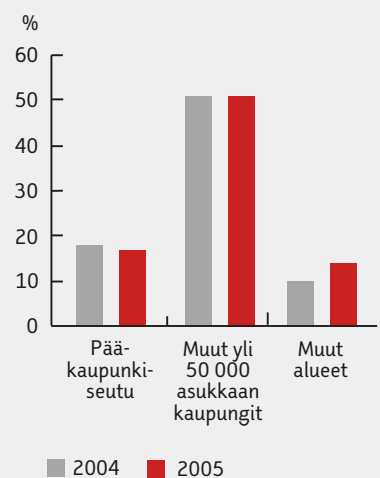
Joulukuussa 2005 Entreconilla teetetyn markkinaosuusselvityksen mukaan Cityconin markkinaosuus on edelleen noin neljännes Suomen kauppakeskusmarkkinoista. Markkinaosuus on laskettu kauppakeskusten kokonaisuusmyynnistä.

Vuokraustoiminta

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

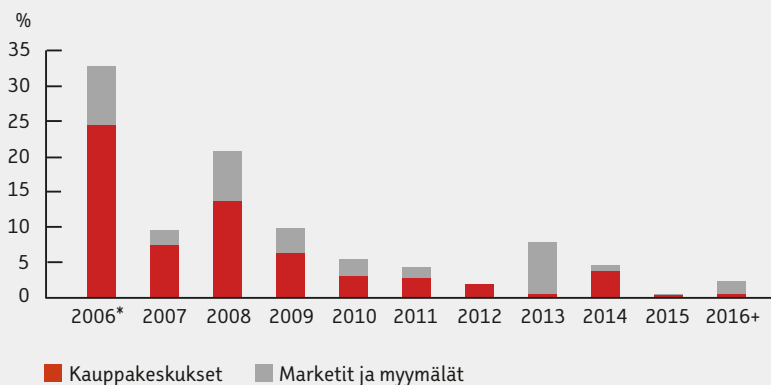
Yhtiön suurimpia vuokralaisia ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan kotimaiset ja kansainväliset ketjut, mutta myös pankki- ja

Cityconin kokonaan tai osittain omistamien kauppakeskusten kokonaisuusmyyntien osuus kauppakeskusten kokonaisuusmyynnistä 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 tilakohteisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon välillä onkin yhteensä 97 vuokrasopimusta 67 eri kohteessa.

Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittavissa oleva vuokrasopimuskanta. Tällä tarkoitetaan sitä, että tarvittaessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta voidaan muuttaa riskeeraamatta kuitenkaan

kohteen kassavirtaa. Lyhyet eli 1-12 kuukauden vuokrasopimukset tai toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa joustavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimuskantaan. Keskipitkät sopimukset ovat kestoltaan 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen. Pitkät, noin 10 vuotta kestävät sopimukset ovat tyypillisiä ns. ankkurivuokralaisten kanssa. Pitkät sopimukset vakauttavat Cityconin kassavirtaa ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketilan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa.

Pääosa Cityconin 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 ja ylläpidosta aiheutuneet kulut ja vuokralaiselle tämän toivomuksesta tarjotut lisäpalvelut.

Kauppakeskukset-ryhmässä on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 4,9 prosenttia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta. 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 |
| Päätyneet vuokrasopimukset: | | | | |
| Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset | 61 | | 7 659 | 16,2 |
| Päätyneet, 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 |
| Päätyneet vuokrasopimukset: | | | | |
| Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset | 19 | | 6 441 | 7,8 |
| Päätyneet, 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 liikekilassa toimivan vuokralaisen myynnin perusteella. Liikevaihtoon sidottu sopimukset tukevat sekä vuokralaisen että Cityconin yhteistä tavoitetta eli vuokralaisen myynnin kasvattamista. Liikevaihtoon sidottujen sopimusten osuutta kasvatetaan myös tulevaisuudessa.

Tulevaisuus

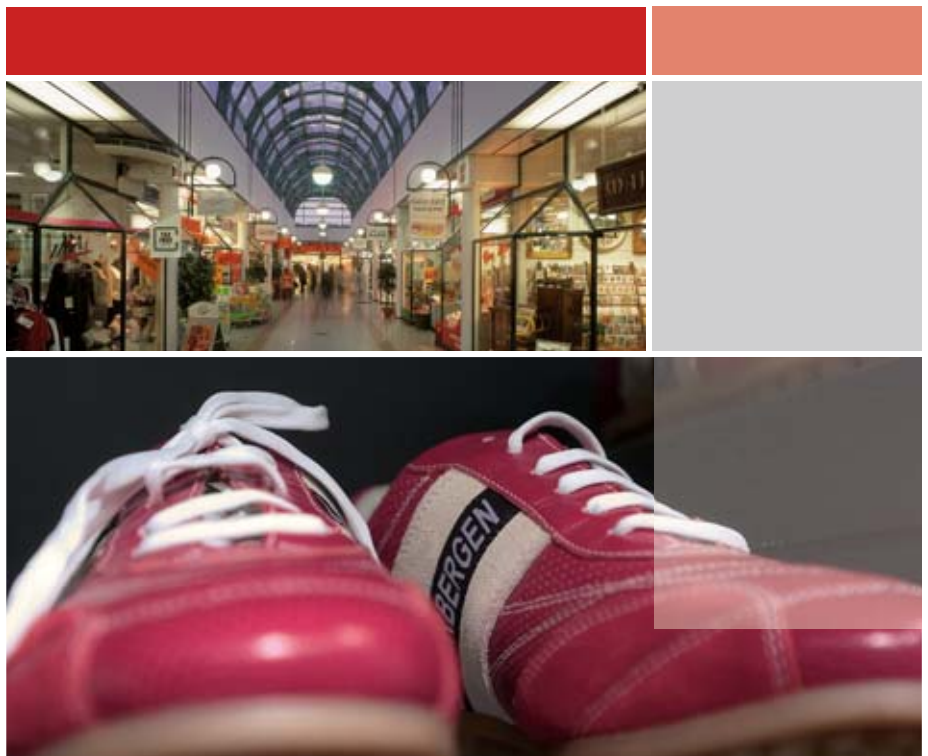
Citycon keskittyy myös tulevaisuudessa kannattavaan kasvuun laajentamalla kiinteistöomistustaan Suomessa, Skandinaviassa ja Baltiassa sekä kehittämällä kiinteistöistään entistä paremmin kauppaa palvelevia kokonaisuuksia. Yhtiön tavoitteena on säilyttää johtava markkina-asema kauppakeskusliiketoiminnassa Suomessa sekä vahvistaa asemaa 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, % | | |
|---|--|-------------------------|---|---|-------------------|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|------|
| | | | | | 31.12.05 | 31.12.04 | Bruttovuokratuotto, Me | Nettovuokratuotto, Me | euro | m ² | |
| Paikkakunta | | | | | | | | | | | |
| KAUPPAKESKUKSET | | | | | | | | | | | |
| Pääkaupunkiseutu | | | | | | | | | | | |
| Espoonatori | Espoo | 9 000 | 38 | 0,8 | 18,5 | 16,0 | 14,9 | 1,9 | 1,3 | 97,1 | 95,5 |
| Heikintori | Espoo | 4 600 | 22 | 1,9 | 27,7 | 11,6 | 11,4 | 1,3 | 1,0 | 95,0 | 92,3 |
| Lippulaiva | Espoo | 22 600 | 56 | 2,2 | 27,4 | 48,4 | 57,4 | 7,2 | 5,7 | 97,2 | 95,0 |
| Myrmyri | Vantaa | 9 900 | 15 | 4,0 | 15,1 | 15,5 | 14,8 | 1,7 | 1,3 | 96,6 | 91,8 |
| Myrmani | Vantaa | 30 100 | 111 | 4,3 | 24,3 | 96,8 | 96,1 | 8,7 | 6,9 | 99,6 | 99,4 |
| Tikkuri | Vantaa | 10 700 | 46 | 1,2 | 18,4 | 20,5 | 19,1 | 2,2 | 1,5 | 93,2 | 91,5 |
| Suurimmat kaupungit | | | | | | | | | | | |
| Jyväskeskus | Jyväskylä | 5 300 | 44 | 6,6 | 17,7 | 10,4 | 8,2 | 1,3 | 0,9 | 97,4 | 95,0 |
| Forum | Jyväskylä | 17 300 | 43 | 1,6 | 18,8 | 38,0 | 33,4 | 3,6 | 2,8 | 98,3 | 96,8 |
| Trio | Lahti | 32 200 | 102 | 1,1 | 15,6 | 64,6 | 41,6 | 4,8 | 3,7 | 97,4 | 96,6 |
| IsoKristiina | Lappeenranta | 18 200 | 46 | 3,2 | 15,6 | 28,9 | 15,5 | 2,6 | 1,8 | 98,9 | 95,3 |
| Galleria | Oulu | 3 500 | 22 | 1,9 | 17,6 | 6,0 | 5,5 | 0,7 | 0,5 | 99,6 | 99,0 |
| IsoKarhu | Pori | 14 800 | 39 | 3,4 | 18,9 | 34,2 | 33,0 | 3,2 | 2,4 | 95,7 | 94,0 |
| Koskikeskus | Tampere | 25 800 | 108 | 3,1 | 21,2 | 76,3 | 67,0 | 7,6 | 5,4 | 99,8 | 99,4 |
| Muu Suomi | | | | | | | | | | | |
| Sampokeskus | Rovaniemi | 13 600 | 84 | 1,6 | 15,4 | 18,2 | 14,3 | 2,1 | 1,4 | 95 | 87,4 |
| Torikeskus | Seinäjoki | 11 300 | 58 | 1,7 | 10,4 | 9,6 | 8,8 | 1,2 | 0,7 | 90 | 88,5 |
| Koskikara | Valkeakoski | 5 800 | 29 | 1,3 | 11,3 | 5,1 | 5,7 | 0,8 | 0,4 | 96,8 | 94,9 |
| Ruotsi | | | | | | | | | | | |
| Åkersberga* | Österåker | 33 000 | 251 | 2,0 | 8,6 | 48,8 | - | 2,7 | 1,0 | 99,6 | 99,7 |
| Åkermyntan | Hässelby | 8 400 | 33 | 3,3 | 11,9 | 11,6 | - | 0,1 | 0,1 | 100 | 100 |
| Kallhäll | Järfälla | 3 500 | 1 | 3,5 | 9,8 | 4,2 | - | 0,1 | 0,1 | 100 | 100 |
| Fruängen | Fruängen | 14 600 | 64 | 2,0 | 9,6 | 11,4 | - | 0,0 | 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 | 100 |
| Kauppakeskukset 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 | 59,8 | 6,3 | 5,0 | 99,7 | 99,8 |
| Myymlät | | 41 117 | 87 | 2,4 | 13,7 | 52,5 | 50,9 | 6,4 | 4,5 | 99,6 | 99,3 |
| Muut | | 2 959 | 16 | 1,6 | 3,4 | 8,8 | 9,0 | 0,6 | 0,3 | 67,8 | 64,1 |
| Suurimmat kaupungit | | | | | | | | | | | |
| Marketit | | 43 819 | 23 | 4,5 | 11,1 | 56,5 | 50,6 | 6,5 | 5,0 | 91 | 95,7 |
| Myymlät | | 23 160 | 8 | 2,4 | 8,6 | 22,9 | 16,2 | 2,3 | 1,6 | 100 | 100 |
| Muut | | 3 005 | 5 | 1,0 | 9,0 | 1,4 | 1,3 | 0,2 | 0,1 | 80,4 | 78,1 |
| Muu Suomi | | | | | | | | | | | |
| Marketit | | 46 004 | 1 | 5,7 | 12,8 | 69,7 | 64,6 | 7,2 | 5,5 | 100 | 100 |
| Myymlät | | 40 903 | 76 | 3,0 | 9,5 | 30,4 | 28,0 | 3,9 | 2,7 | 87,7 | 84,2 |
| Muut | | 27 415 | 32 | 1,5 | 5,5 | 11,6 | 11,7 | 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 kauppakeskus

| Vertailukelpoiset kohteet | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokralaisten lukumäärä | Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta | Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /kk | Markkina-arvo, Me | | Vuokratuotto | | Vuokrausaste, % | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|---|---|-------------------|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|----------|
| | | | | | 31.12.05 | 31.12.04 | Bruttovuokratuotto, Me | Nettovuokratuotto, Me | euro | m ² | |
| | | | | | | | | | | | Vuosi 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 | | | Keskimääräinen tuottovaatimus, % | | Keskimääräinen markkinavuokra e/m ² /kk | Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu e/m ² /kk |
|---|-------------------|--------------|--|---------------------|-----------------|----------------------------------|------------|--|---|
| | 31.12.05 | 31.12.04 | Positiivinen muutos | Negatiivinen muutos | Muutos yhteensä | 31.12.05 | 31.12.04 | | |
| | | | | | | | | | |
| 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 erikoiskaupan 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.

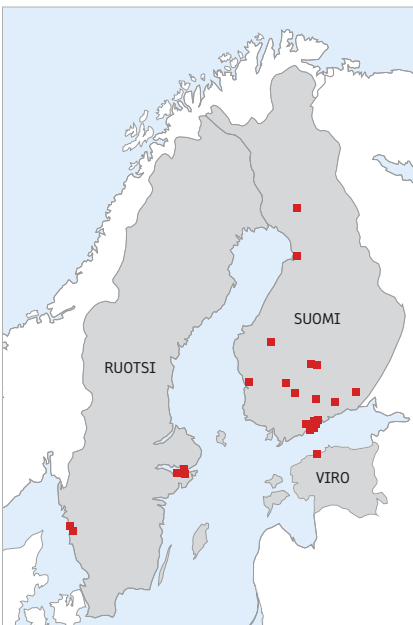
Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Sen Suomessa sijaitseissa kauppakeskuksissa palveltiin vuonna 2005 lähes 62 miljoonaa asiakasta ja niiden yhteenlaskettu myynti kohosi 760,5 miljoonaan euroon, mikä oli noin neljännes kauppakeskusten kokonaismyynnistä Suomessa (Lähde: Entrecon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

Cityconin kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat 16 prosenttia 40,6 miljoonaan euroon. Vuokrattavien liikeloiden määrä kasvoi 49,3 prosenttia 322 900 neliometriin. 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 kehittymässä 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 Åkermynntanin, 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 kauppakeskuksen. 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 kehitty nopeasti. Citycon on osaltaan luomassa kauppakeskusliiketoimintamalleja Virossa. Kauppakeskus Rocca al Maren hankinta oli toistaiseksi suurin ulkomainen kiinteistösijoitus Viroon.

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 lähtökohdaksi 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 liiketilakumppanina sekä Suomessa että tulevaisuudessa myös Ruotsissa ja Baltiassa.

Cityconin kauppakeskukset 2005

| Paikkakunta | Koko kauppakeskus | | | | | | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | | |
|----------------------------|---|-------------------------------------|----------------|--------------|--------------------|-------------|--|----------------------------------|----------------------|
| | Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ² | Liiketilaa yhteensä, m ² | Myynti, Me | | Kävijämäärä, milj. | | | Vaikutusalueen asukaspohtija (1) | |
| | | | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | | | |
| 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 |
| Myyrmani 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⁾ |
| Åkermyntan | 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 määritelty 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 liiketiloja 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.

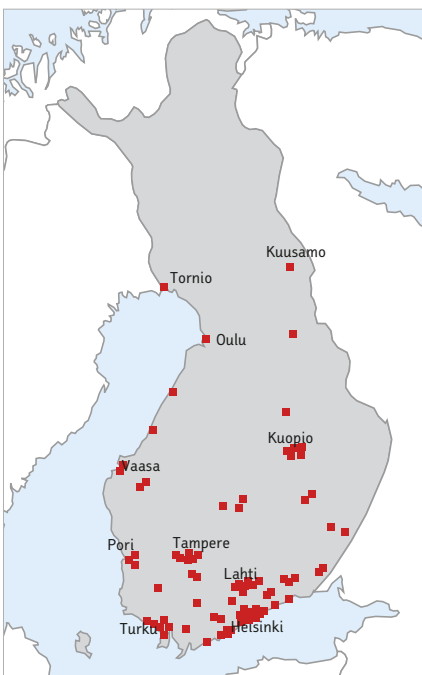
Ryhmän suurimmat asiakkaat ovat Keskon eri vähittäiskauppaketjut, kuten Anttila-

tavaratalot, Citymarketit ja K-Supermarketit. Muita merkittäviä asiakkaita ovat muut päivittäistavara- ja palveluskaupan ketjut sekä rahoitusalan ja erikoistavara- ja palveluskaupan yritykset.

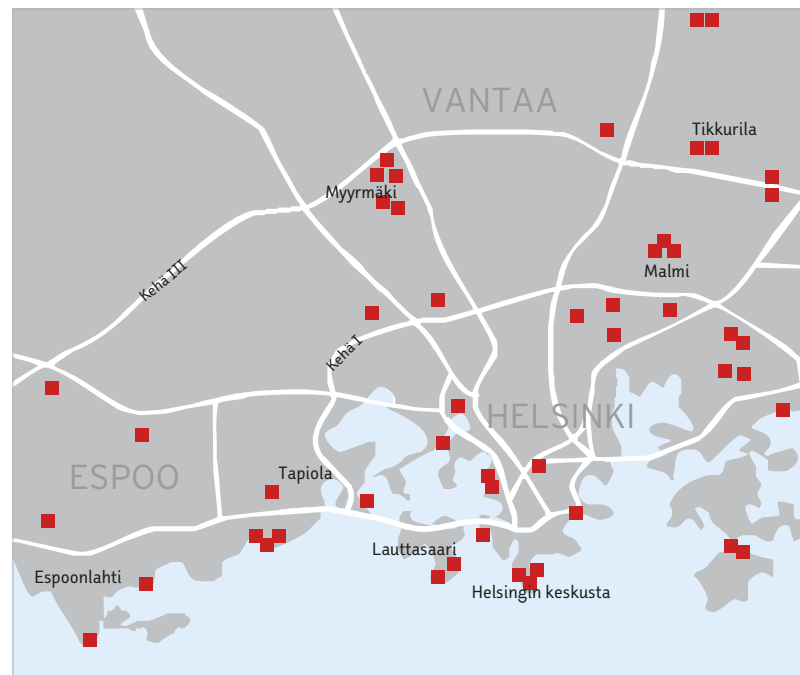
Cityconin omistamien markettien ja myymälöiden päivittäistavaramyynti vastaa noin neljää prosenttia Suomen koko päivittäistavara- ja palveluskaupasta. Myynti vastaa noin 200 000 asiakkaan koko vuoden päivittäistavara- ja palveluskaupasta. 15 suurimman marketin osuus ryhmän nettotuotoista on noin 61,1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

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

Cityconin marketit ja myymälät Suomessa

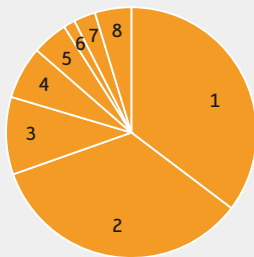


Cityconin marketit ja myymälät pääkaupunkiseudulla



> MARKETIT JA MYYMÄLÄT

Päivittäistavara-kaupan 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 %

*Päivittäistavara-kauppa 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 päivittäistavara-kaupassa. Kehityksen seurauksena kaupan rakenteet ja liiketoimintakonseptit ovat muuttuneet nopeasti, mikä on vaikuttanut muun muassa kauppojen myymäläkokoontaan.

Citycon etsii aktiivisesti liikepaikkoihin uusia myymäläkonsepteja. Tavoitteena on monipuolistaa alueellista palvelutarjontaa kehittämällä paikallisia liikekeskuksia. Haasteellisimpiä 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 kovemaksi 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 omistusosuus 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 kaupakettajien 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 osoittaudu Cityconin asettamien tiukkojen kriteerien mukaisiksi, jolloin hankkeesta luovutaan.

Cityconin potentiaaliset kehityshankkeet 31.12.2005

| Koko kiinteistöomaisuus | Paikkakunta | Projektin tilanne | Projektin kuvaus | Projektialue m ² (1) | Kohteen pinta-ala kehitystyön jälkeen, m ² | | | Arvioidut lisäinvestoinnit, Me (2) | Valmistumisvuosi, tavoite |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------|---|-------------|----------|------------------------------------|---------------------------|
| | | | | | 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 kehityskeskusteluissa 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.

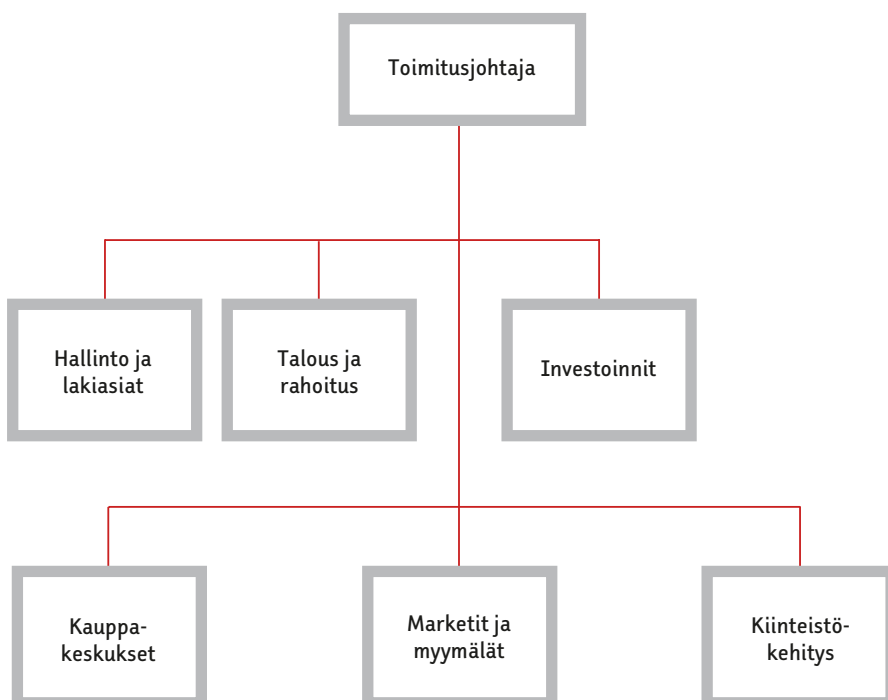


Kaksi kertaa vuodessa järjestettävä Citycon-päivä tarjoaa konsernin henkilöstölle tietoa ajankohtaisista asioista ja mahdollisuuden ajatustenvaihtoon.

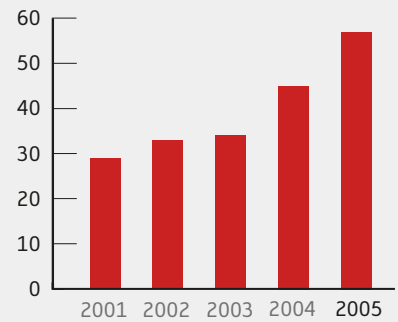
Tulevaisuuden haasteita

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.

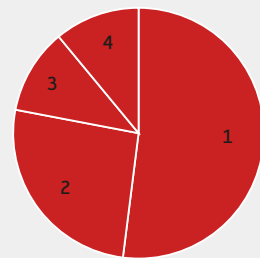
CITYCONIN ORGANISAATIO



Henkilöstön määrän kehitys

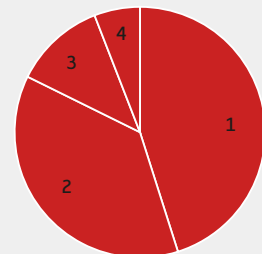


Henkilöstön jakauma



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 %

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 keskuksesi. 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 pääomallainan lunastukseen liitty-

nyt kertaluonteinen 5,7 miljoonaa euron kustannus.

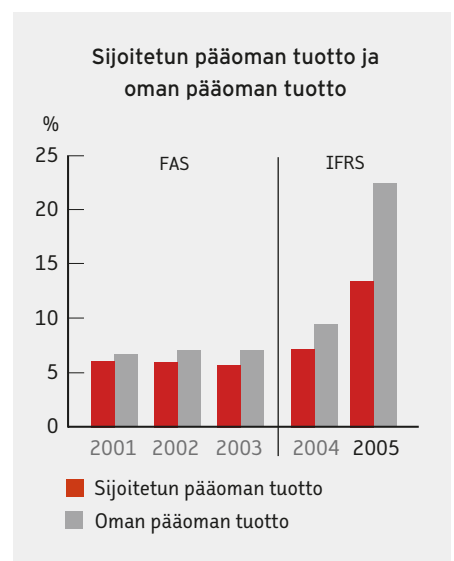
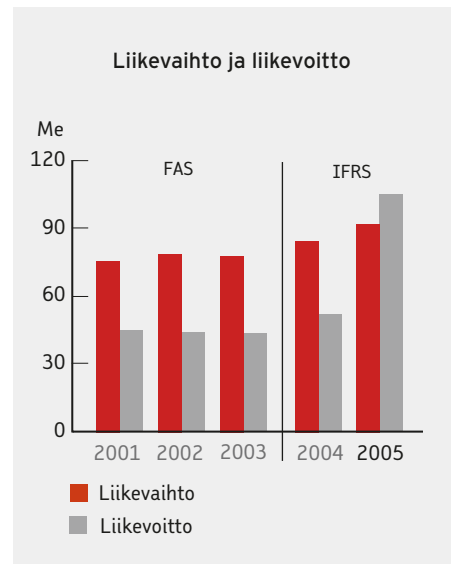
Tilikauden tulos oli 59,8 miljoonaa euroa (19,9 milj. euroa). Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoa yhteensä 0,3 miljoonaa euroa.

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 arviointilausunto on tilinpäätöslitteessä sivulla 59.

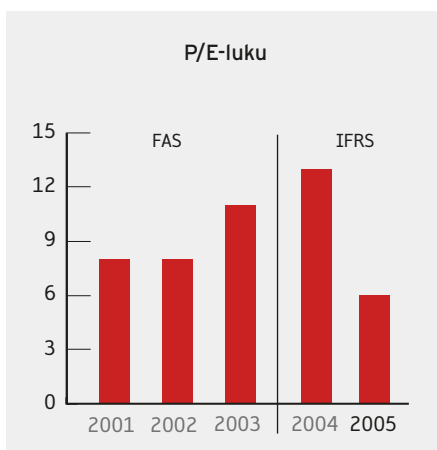
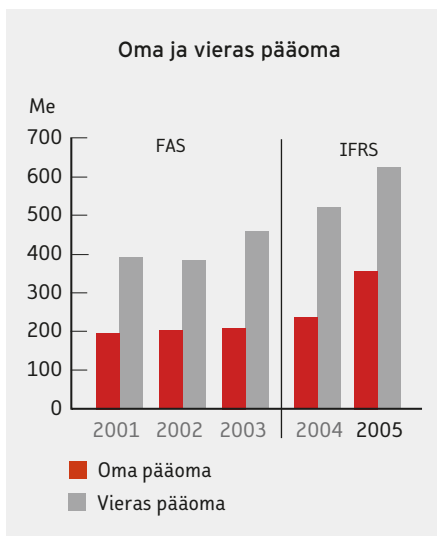
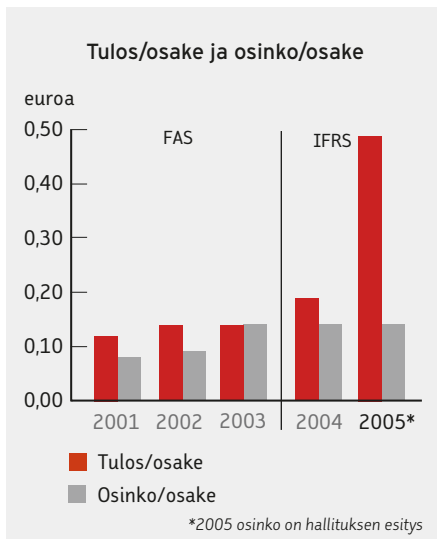
Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2005 yhteensä 178,5 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 171,0 miljoonaa euroa. Vuo-



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 kiinteistöankinnat 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 keskiporkko 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 nettorahtokuluihin, 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 pääomainsa I/1999 takaisin ennaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomainsa 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiintä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomainsa erääntyy 17.6.2010.

Pääomainsa I/1999 ennaikaisen takaisinmaksun ja uuden pääomainsa 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 liiketiloiden 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 liiketiloiden kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratason odotetaan pysyvän lähitulevaisuudessa edelleen vakaina etenkin pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Kiinteistöomaisuus on vakuutettu mm. tulipalojen ja muiden vahinkojen varalta täydestä 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 sijoituskysyntä, 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 kulutusikäytymiseen. 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 kurssierot 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 kasvat-
taa 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 korkopositioista 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 vuositasolla 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 hallintoperiaatteet

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

Suosituksista täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekoelementtien 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 merkittävästä 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

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

Merkittävät työurat:

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

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

Merkittävät työurat:

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 Pailthe 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. Edita 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-Haanpää 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 rahoitus suunnitelman 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 itsearviointin 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 päätöksenteoelinten 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 johon 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



Talusojohtaja (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 talusojohtaja 1997-1999

Talusojohtajana 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 ja hallituksen kokouksissa käsiteltävä informaatio- ja päätösasiakirja-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 asiantuntijaelimenä 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-aviivojen mukaisesti,
- laatia hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelma ja budjetti sekä seurata niiden toteutumista,
- suunnitella ja valmistella hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatiomuutokset,



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 Kiinteistökonkultointi 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 Myyrmanni, kiinteistöpäällikkö 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 | Osakkeet | Optiot | Optiot | Optiot |
|--|--------|----------|------------|---------|---------|
| | 2005 | | 1999 A/B/C | 2004A | 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. | - | - | - | - |
| kiinteistösjointusjohtaja | 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 selventämään 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 suunnittelemansa 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 organisatorakennetta, 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 Keskuskauppamärin hyväksymä tilintarkastaja. Varsinaiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppamärin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Cityconin tilintarkastajat antavat yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuosilinpäätöksen

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 sovittavassa 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, riittävä ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

CITYCON

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 (hintavoitto -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) kauppaja- 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 liikeilojen 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 pääomalanansa I/1999 takaisin ennenaikaisesti 30.6.2005 ja laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalan 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 kehittivät vuonna 2005 edelleen suotuisasti. Liikeilojen kysyntä kasvoi ja käyttöasteet olivat korkealla tasolla.

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

Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomen kiinteistösisjoitusmarkkinoita kohtaan on jatkunut aktiivisena.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

Cityconin liiketoiminta käsittää koko liikekiinteistöjen 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 liiketilöjä 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 miljoonaa euroon. Vuokrattavien liiketilöjen 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 |

Nettotuotto-%:n 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 kiinteistösjoiutukset.

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 tehdyistä kiinteistökaupoista ilmenevät oheisesta taulukosta.

Hankinnat Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmässä 2005

| Kohde | Sijainti | Kauppahinta, Me | Omistussuosikaupan 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 Åkermyntan, 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

| Vuokrasopimuskauden 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 |

Nettotuotto-%:n 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. Myyntivoittoa 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 rahoitusilanne 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 korkosidonnaisuusaika 2,5 vuotta (3,6 vuotta).

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (31,4 %). Velanhoidokykyä kuvaava velanhoidokate, 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 emissiohintaa oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomailainan 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 saantonselvitystä 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 alenta 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, lisätyinä 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.

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.

Hallituksen osingonjakoehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 14.3.2006 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2005 päätyneeltä 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 myyneistä | -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 kiinteistö- ja palveluyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 23.2.2006.

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (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 hyväksytyjä 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 yhteisyhtymyksissä.

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 Yhteisyhtymykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyhtymyksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyhtymyksiin 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 keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään 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 perustella. Rakentamattomat tontit on arvioitu tämänhetkisen kaavoitus ja markkinatilanteen perusteella.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevasta oikaisuista 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 hankintamenuon, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä. Myös rahoitusleasingosimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan vaikutusajanaan. 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 % jäännösarvopistoin.

Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapistoin 3 - 10 vuodessa.

Rahoitusleasingosimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödykkeet 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 hankintamenuon on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-ohjelmistoja. Ne poistetaan tasapistoin 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 aikaansaatu 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 arvonmuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaissoleimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissoleimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamedellytykset eivät täyty, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Niistä johdannaissoleimuksista syntyvät velat, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin. Johdannaisvelkoihin kuulumattomat velkasoleimukset, 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 soleimuksen 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.

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

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

omaa pääomaan arvonmuutosrahastoon. 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, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti IAS 39:ssä määritellyllä tavalla.

Koronvaihtosoleimusten perusteella syntyvät korkovirrat kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset esitetään muina rahoituskuluina tai -tuottoina. Taseessa koronvaihtosoleimuksen käypä arvo esitetty joko pitkäaikaisissa saamisissa tai pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosoleimusten käyvät arvot perustuvat soleimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

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

KYTKETYT JOHDANNAISET

IAS 39:n mukaisesti soleimukseen sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsoleimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsoleimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisinä johdannaisina 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 jälkeeseen 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 veloitteen 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 hankintamenuun 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 suojausinstrumentina 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 vuokratuotoille.

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 aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatisperiaatteet 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 kaupp- 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 erikoistavara kauppaa 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

| | Kauppakeskukset | Marketit ja myymälät | Kohdistamattomat | 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 |
| Rahituskulut (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

| | Pääkaupunkiseutu | Suomen suurimmat kaupungit | Muu Suomi | Viro | Ruotsi | Kohdistamattomat | 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 |

Åkermyntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikeyksykset

Konserni hankki syyskuussa 2005 solmitulla sopimuksella Åkermyntanin, Kallhällin ja Fruängenin liikeyksykset 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. Liikeyksykset on yhdistelty konsernin lukuihin 1.12.2005 alkaen. Liikeyksyksen kuukauden tulos, 0,2 miljoonaa euroa, sisältyy konsernin vuoden 2005 tuloslaskelmaan. Konsernin liikevaihtoa ja voittoa vuonna 2005, jos liikeyksykset 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 |
| Nettovarot | 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 mukaisiin 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 - etuusperusteiset järjestelyt | 0,0 | 0,0 |
| Myönnetty 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 |
| Efekttiivinen 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 | | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä |
|-----------------------|--|-------------------|-----------------------------|------------|
| Me | | | | |
| 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 | | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä |
|-----------------------|--|-------------------|-----------------------------|------------|
| Me | | | | |
| Hankintameno | | 0,4 | 0,0 | 0,4 |
| Kertyneet poistot | | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Kirjanpitoarvo | | 0,3 | 0,0 | 0,3 |

13. AINEETOMAT HYÖDYKKEET

| 2005 | | Aineettomat oikeudet | Muut aineettomat hyödykkeet | Yhteensä |
|--------------------------------|--|----------------------|-----------------------------|------------|
| Me | | | | |
| 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 | | Aineettomat oikeudet | Muut aineettomat hyödykkeet | Yhteensä |
|--------------------------------|--|----------------------|-----------------------------|------------|
| Me | | | | |
| 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 suojausena 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.

☐ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 toimituksen 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 määriteltyyn 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 keskimäärin 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 | Optiojärjestely 2004B |
|--|---|---|
| | Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle | 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 volatilitteetti | 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 € |
| Arvonmäärittäminen | Black&Scholes | Black&Scholes |

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

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

| | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 |
|--|---|---|-----------------|-----------------|
| | Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake | Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake | Optioiden määrä | 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 |
| Rauenneet 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 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl) | 2004 (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 Tasearvot | 2004 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 Tasearvot | 2004 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 hankintamenoön 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) suuruisien 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

| | 2005 | 2004 |
|-----|-------|-------|
| EUR | 462,8 | 475,9 |
| EEK | 30,0 | 0,0 |
| SEK | 35,6 | 0,0 |

Lyhytaikaisten lainojen valuuttajakauma, Me

| | 2005 | 2004 |
|-----|------|------|
| 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 vuotuisen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot

- 1) Lainaan perustuvilla saatavilla on yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa 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 eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava 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 lisättyinä 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 rahoitusleasingsovitukset koskevat pääasiassa atk-laitteita ja puhelinjärjestelmiä.

18. KOROTTOMAT VELAT

Pitkäaikaiset korottomat velat

| Me | 2005 | 2004 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Koronvaihtosopimukset | 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 |

☐ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 erityiskohtaisesta 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 saamisten ja velkojen käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

☐ KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 vuositasona 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 investointit 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 kassavirtaennusteen 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 merkittävien luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. 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 Hermanni Oy | 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 Laajavuorenkujat 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 kuuluvalle 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 toimitus- ja 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.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 konttorkoneita. 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, elinkustanusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Kauppakeskukset-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 käyttökate, josta on vähennetty käyttöomaisuuden myyntivoitot ja lisätty osuus osakkuusyhtiöiden tappiosta, nettorahoituskuluilla. Omavaraisuutta laskettaessa omiin pääomiin luetaan pääomalaina vähennettynä konsernin johdannaissopimuksista aiheutuville 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 laatimisperiaatteita verrattuna aikaisempiin tilinpäätöksiin. Liitetietojen kohdassa Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet esitettyjä laatimisperiaatteita on sovellettu laadittaessa IFRS:n mukainen 31.12.2005 päättäneen tilikauden tilinpäätös, vertailuluvut 31.12.2004 päättäneeltä kaudelta sekä avaava tase 1.1.2004.

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

IFRS-standardien käyttöönoton 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.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus, tai osa rakennuksesta, tai molemmat), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvon nousun takia. Citycon 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.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet sisältävät tietokoneohjelmien käyttöoikeuksia. Ne kirjataan hankintamenuun 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.

MYYNIN TULOUTUS

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

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi 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 etuuspohjaiset 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

Pääomailaina 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 arvonmuutos 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.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

> 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 osakkuusyhtymissä sisältävät sijoituksia keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joissa Cityconin omistusosuus on 20 - 50 %. Taseen osuuksista osakkuusyhtymissä on avaavassa taseessa siirretty sijoituskiinteistöihin 55,5 milj. euroa ja 31.12.2004 55,7 milj. euroa sekä FAS:n mukaisesti tuloslaskelmaan kirjatusta osuudesta osakkuusyhtiön 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 saamisiin 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 arvonnmuutosrahaan laskennallisella verolla oikaistuna. Avaavassa taseessa pitkäaikaisen vieraan pääoman lisäykseksi on kirjattu 11,3 milj. euroa, lyhytaikaisiin velkoihin on kirjattu 0,5 milj. euroa ja pitkäaikaisiin saamisiin 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 pitkäaikaiseksi velaksi.

k) Laskennalliseen veroon tehdyt oikaisut 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 arvonmuutos -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 osakkuusyhteisöissä | 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 |
| Myönnettyt lainat | -103,2 | -7,1 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 1,5 | 0,0 |
| Ostetut tytäryhtiöosakkeet | -60,1 | -9,3 |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet | 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 menojäätöpoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyy rakennusten tekniset laitteet, joiden perusparannukset ja korjaukset ovat vuosikuluissa.

ELÄKETURVAJÄRJESTELYT

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuuksin.

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 omiana eräänään omassa pääomassa. Tunnuslukuja laskettaessa pääomalaina on käsitelty luonteensa mukaisesti velkana.

VEROT

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

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 veloitetuista 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 |
| Omistusyhteisyrityksiltä | 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 |
|---|------|------|
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa-alueet | | |
| Hankintameno 1.1. | 1,9 | 1,9 |
| Lisäykset, fuusio | 5,1 | |
| Arvonlennus, fuusio | 3,7 | |
| Hankintameno 31.12. | 3,3 | 1,9 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Hankintameno 1.1. | 46,7 | 46,7 |
| Lisäykset, fuusio | 21,9 | |
| Vähennykset, fuusiovoitto | 2,2 | |
| Hankintameno 31.12. | 66,5 | 46,7 |
| Kertyneet poistot 1.1. | 24,9 | 24,0 |
| Lisäysten kertyneet poistot, fuusio | 0,4 | |
| Tilikauden poisto | 0,5 | 0,9 |
| Arvonlennus, fuusio | 16,4 | |
| Kertyneet poistot 31.12. | 42,1 | 24,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 24,3 | 21,9 |
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 2,8 | 2,7 |
| Lisäykset, fuusio | 1,3 | 0,0 |
| Vähennykset | 0,0 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12. | 4,0 | 2,8 |
| Kertyneet poistot 1.1. | 2,4 | 2,3 |
| Lisäysten kertyneet poistot, fuusio | 0,3 | |
| Tilikauden poisto | 0,1 | 0,1 |
| Kertyneet poistot 31.12. | 2,8 | 2,4 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,3 | 0,4 |
| Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten tekniset laitteet | | |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,2 |
| Lisäykset | 0,0 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12. | 0,2 | 0,2 |
| Kertyneet poistot 1.1. | 0,0 | 0,1 |
| Tilikauden poisto | 0,0 | 0,1 |
| Kertyneet poistot 31.12. | 0,2 | 0,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,0 | 0,0 |

| Me | 2005 | 2004 |
|--|--------------|--------------|
| Keskeneräiset hankinnat | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,8 | 0,2 |
| Lisäykset | 1,3 | 0,8 |
| Vähennykset | 0,1 | |
| Siirto erien välillä | 0,3 | 0,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,6 | 0,8 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 30,5 | 24,9 |
| Sijoitukset | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 541,0 | 531,6 |
| Lisäykset | 71,2 | 10,2 |
| Vähennykset | 19,3 | 0,7 |
| Siirto erien välillä | 3,3 | |
| Hankintameno 31.12. | 596,2 | 541,0 |
| Kertyneet poistot 1.1. ja 31.12. | 0,5 | 0,5 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 595,7 | 540,5 |
| Osakkuusyhtiöosakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 58,0 | 57,9 |
| Lisäykset | 0,5 | 0,1 |
| Vähennykset | 2,0 | 0,0 |
| Siirto erien välillä | 3,6 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12. | 53,0 | 58,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 53,0 | 58,0 |
| Omat osakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 4,7 | 4,7 |
| Vähennys, omien osakkeiden mitätöinti | 4,7 | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,0 | 4,7 |
| Muut sijoitukset | | |
| Vähemmistöyhtiöosakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 18,8 | 18,8 |
| Lisäykset | 0,1 | 0,0 |
| Vähennykset | 1,0 | 0,1 |
| Hankintameno 31.12. | 17,9 | 18,8 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 17,9 | 18,8 |
| Lainasaamiset | | |
| 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, % | | Kotipaikka | Emoyhtiön omistus, % |
|---|--------------|----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|
| Asolantien Liikekiinteistö Oy | Vantaa | 100,00 | Talvikkitie 7-9 Koy | Vantaa | 100,00 |
| Citycon AB | Tukholma | 100,00 | Tampereen Hatanpää Koy | Tampere | 100,00 |
| Citycon Estonia OÜ | Tallinna | 100,00 | Tampereen Suvantokatu Koy | Tampere | 100,00 |
| Eskolanmäki Koy | Kouvola | 100,00 | Ulappatori Koy | Espoo | 100,00 |
| Forssan Hämeentie 3 Koy | Forssa | 100,00 | Ultima Oy | Helsinki | 100,00 |
| Hollolan Keskuspuoti Koy | Hollola | 100,00 | Valkeakosken Apiankatu 6 Koy | Valkeakoski | 100,00 |
| Härmälän Markkinatalo Oy | Tampere | 100,00 | Valkeakosken Torikatu Koy | Valkeakoski | 100,00 |
| Jyväskylän Forum Koy | Jyväskylä | 100,00 | Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy | Vantaa | 100,00 |
| Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Jyväskylä | 100,00 | Varkauden Relanderinkatu 30 Koy | Varkaus | 100,00 |
| Kaarinan Liiketalo Koy | Kaarina | 100,00 | Wavulinentie Koy | Helsinki | 100,00 |
| Kanervatien Hallitalo Oy | Laukaa | 100,00 | Veniamo-Invest Oy | Helsinki | 100,00 |
| Karjaan Ratakatu 59 Koy | Karjaa | 100,00 | Vaakalintu Koy | Riihimäki | 95,80 |
| Karjalan Kauppakeskus Koy | Lappeenranta | 100,00 | Metsäpellon Liikekeskus Oy | Lahti | 91,30 |
| Kauppakeskus IsoKarhu Oy | Pori | 100,00 | Lahden Trio Koy | Lahti | 88,70 |
| Kauppakeskus Tampereen Hermannin Koy | Tampere | 100,00 | Linjurin Kauppakeskus Koy | Salo | 88,50 |
| Keijutie 15 Koy | Helsinki | 100,00 | Mäntytuoksi Koy | Imatra | 86,80 |
| Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Kotka | 100,00 | Taivalalaisen Liiketalo Oy | Suomussalmi | 84,50 |
| Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Kuopio | 100,00 | Lappeenrannan Brahenkatu Koy | Lappeenranta | 84,40 |
| Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | Kuusankoski | 100,00 | Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Vantaa | 83,84 |
| Kuvernöörintie 8 Koy | Helsinki | 100,00 | Koskikeskuksen Huolto Koy | Tampere | 81,67 |
| Lahden Kauppakatu 13 Koy | Lahti | 100,00 | Orimattilan Markkinatalo Oy | Orimattila | 77,30 |
| Latokasken Ostoskeskus Koy | Espoo | 100,00 | Lappeen Liikekeskus Koy | Lappeenranta | 75,27 |
| Larvalankatu 13 Koy (fuusio 31.12.2005) | Seinäjoki | 100,00 | Myyrmanni Koy | Vantaa | 74,01 |
| Lintulankulma Koy | Rovaniemi | 100,00 | Hervannan Liikekeskus Oy | Tampere | 73,82 |
| Lippulaiva Koy | Espoo | 100,00 | Kuusamon Linja-autoasema Oy | Kuusamo | 69,70 |
| Loviisan Ulrika Koy | Loviisa | 100,00 | Myyrmaen Kauppakeskus Koy | Vantaa | 67,80 |
| Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy | Helsinki | 100,00 | Haukiputaan Markkinatalo Oy | Haukipudas | 67,70 |
| Minkkikuja 4 Koy | Vantaa | 100,00 | Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Kirkkonummi | 66,70 |
| Montalbas B.V. | Amsterdam | 100,00 | Espoontori Koy | Espoo | 66,64 |
| Naantalın Tullikatun 16 Koy | Naantali | 100,00 | Tampereen Koskenranta Koy | Tampere | 63,73 |
| Nokian Välikatu 17 Koy | Nokia | 100,00 | Eerolan Liikekeskus Oy | Valkeakoski | 62,90 |
| Oulun Galleria Koy | Oulu | 100,00 | Vantaan Säästötalo Koy | Vantaa | 61,24 |
| Porin Asema-Aukio Koy | Pori | 100,00 | Kivensilmänkuja Koy | Helsinki | 60,00 |
| Porin Isolinnankatu 18 Koy | Pori | 100,00 | Ulappapaikointi Koy | Espoo | 59,85 |
| Runeberginkatu 33 Koy | Porvoo | 100,00 | Tornion Kauppakatu Koy | Tornio | 58,56 |
| Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10 Koy | Savonlinna | 100,00 | Saariportti Koy | Kuopio | 57,30 |
| Seinäjoen Kino Koy (fuusio 31.12.2005) | Seinäjoki | 100,00 | Orimattilan Säästöpankkitalo Koy | Orimattila | 56,90 |
| Seinäjoen Teollisuustie Koy | Seinäjoki | 100,00 | Väinöläntammi Koy | Pori | 55,00 |
| Seinäjoen Varastotie Koy | Seinäjoki | 100,00 | Kaupapaha Koy | Iisalmi | 54,61 |
| Sinikalliontie Koy | Espoo | 100,00 | Heikintori Oy | Espoo | 54,34 |
| Säkylän Liiketalo Oy | Säkylä | 100,00 | 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 |
| Solletteågatan 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 |

Omistusyhteisyrityksiä 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 |
| markkinaehtoisiin 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 |

Vastuositoumukset

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

Leasingvastuut

| Me | Konserni 2005 | Konserni 2004 | Emoyhtiö 2005 | Emoyhtiö 2004 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Leasingopimuksista 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 |
| Arvonlennuspoistot | | | | | 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 (hinta/voitto -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 |
| Efektiivinen 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 | 1,47 | 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 | | |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl | | 1) | 121 856 | 105 710 | 101 904 | 101 904 | | |
| Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl | | 1) | 136 382 | 112 259 | 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) | $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$ |
| 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, % | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemm.osuus} - \text{omat osakkeet}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} - \text{omat osakkeet}} \times 100$ |
| 4 | Quick ratio | $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$ |
| 5 | Nettovelkaantumisaste, % | $\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$ |
| 6 | Tulos/osake | $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} +/- \text{vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$ |
| 7 | Tulos/osake, laimennettu | $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} +/- \text{vähemmistöosuus}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$ |
| 8 | Oma pääoma / osake | $\frac{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet (ilman pääomalainaa)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ |
| 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, % | $\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} \times 100$ |
| 15 | Nettotuotto, % | $\frac{\text{Vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{Keskimääräinen kiinteistökannan markkina-arvo}} \times 100$ |

Hoitokuluihin on huomioitu myös kuluksi kirjatut vuokratilan muutostyöt sekä aktivoitujen vuokratilan muutostyön poisto. Tuotot ja kulut lasketaan 12 kuukautta taaksepäin. Kiinteistökannan arvona on käytetty vuoden keskimääräistä markkina-arvoa. Nettotuotto-%:n laskennassa käytetään Kiinteistöalouden 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 kirjanpitolain 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 kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Konsernitilinpäätös voidaan vahvistaa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS JA HALLINTO

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitoilla tarkoitettulla 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 voittonjakokelpoisten 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 | | | | | | | |
| Espoonitori | | | | | 9 000 | 95,5 | 97,1 |
| Espoonitori 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 | Ulappakatu 1 | 02320 Espoo | 1991 | 100 | 4 800 | | |
| Myyrmani | | | | | 30 100 | 99,4 | 99,6 |
| Myyrmani 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 Kauppakatu 31 Koy | Kauppakatu 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 | Skarpträtarvägen 36-38 | 17677 Järfälla | 1991 | 100 | | | |
| Kauppakeskukset-liiketoimintaryhmä yhteensä | | | | | 322 900 | 96,5 | 98,0 |

* koko kauppakeskus

☐ KIIINTEISTÖKOHTEET

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 |
| Hyyrylän 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 |
| Kauppalantie 20 As Oy | Kauppalantie 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 |
| Myllypuron 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 Säästöitalo 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 | Insinöörinkatu 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 Neulaspyyri As Oy | Juontotie 6 | 70150 Kuopio | 1986 | 8 | 201 | 48,5 | 44,6 |
| Kärpäsen 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 |
| Tulliherra As Oy | Tulliportinkatu 23-25 | 70100 Kuopio | 1982 | 23 | 831 | 100 | 100 |
| Väinöläntammi 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 |

☐ KIIINTEISTÖKOHTEET

> 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 Säköylä | 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 perustavana 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 muuttajat on arvioitu API:n tekemän markkina-analyysin perusteella, jossa on tarkasteltu vertailukauppoja, vuokratasoa ja muita vastaavia markkinamuuttajia. 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. Markkina-tilanteen muutoksesta johtuen API on muuttanut tuottovaatimusten markkinamuuttajia 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