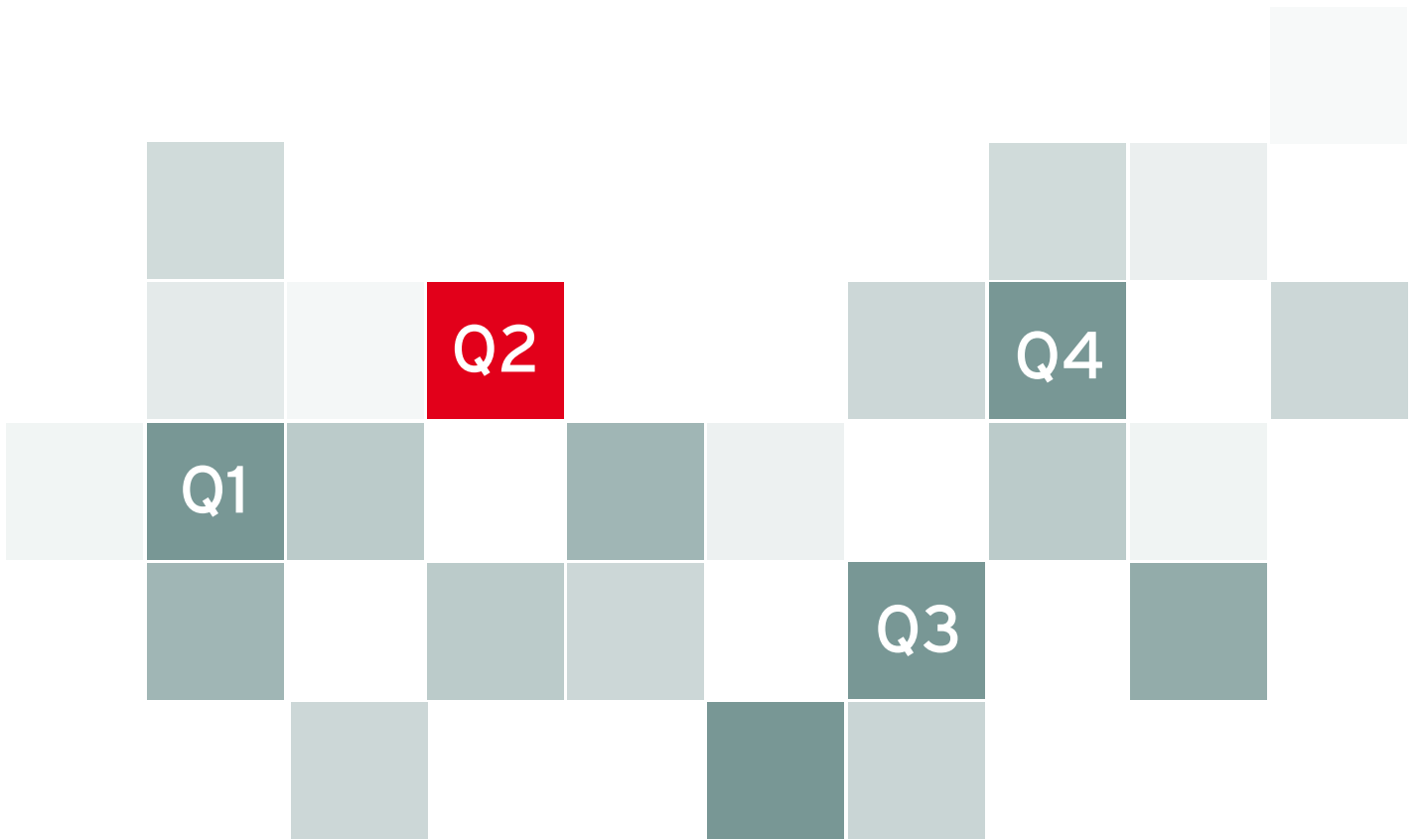


2007 | Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2007



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.2007

Yhteenveto toisesta vuosineljänneksestä verrattuna ensimmäiseen vuosineljännekseen

- Nettovuokratuotot kasvoivat toisella neljänneksellä 25,8 miljoonaan euroon (23,2 milj. euroa).
- Cityconin tulos/osake toisella vuosineljänneksellä oli 0,70 euroa (ensimmäisellä vuosineljänneksellä 0,18 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksia oli 0,04 euroa (0,04 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi merkittävästi, 160,1 miljoonaa euroa, lähinnä tuottovaatimusten laskun takia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 799,2 miljoonaa euroa (1 546,9 milj. euroa).
- Tampereen Hervannassa avattiin kauppakeskus Duo ja Turun talousalueella liikekeskus Kaarinassa.
- Uumajasta hankittiin 75 prosenttia Strömpilen-kauppakeskuksesta ja Länken-liikekiinteistöistä. Tallinnassa sovittiin kauppakeskus Magistralin hankinnasta. Kauppa toteutui 16.7.2007.
- Heinäkuun alussa Citycon nousi toukokuun osakekannan markkina-arvon perusteella Pohjoismaisen Pörssin keskisuurista yhtiöistä suuriin yhtiöihin.

Avainluvut

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos-% ¹⁾	1-12 2006
Liikevaihto, Me	35,9	27,8	34,2	70,2	55,0	27,5 %	119,4
Nettovuokratuotto, Me	25,8	19,6	23,2	49,0	39,0	25,6 %	82,8
Liikevoitto, Me	181,6	76,8	50,4	231,9	108,7	113,4 %	196,5
% liikevaihdosta	505,3 %	276,5 %	147,1 %	330,5 %	197,5 %	-	164,6 %
Voitto ennen veroja, Me	171,6	70,9	40,9	212,5	95,8	121,9 %	165,6
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	134,6	54,3	33,0	167,6	72,4	131,4 %	124,9
Tulos/osake, euroa	0,70	0,34	0,18	0,90	0,47	90,5 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,62	0,33	0,17	0,80	0,47	70,0 %	0,74
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	0,04	0,05	0,04	0,08	0,10	-21,6 %	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,00	0,05	0,11	0,10	10,0 %	0,20
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 546,9	1 799,2	1 143,2	57,4 %	1 447,9
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)				4,42	2,98	48,5 %	3,38
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)				4,27	3,00	42,7 %	3,22
Omavaraisuusaste, %				46,9	42,3	-	39,1
Nettovelkaantumisaste, %				96,2	122,9	-	136,6
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me				863,3	608,5	41,9 %	811,2
Nettotuotto-% ²⁾				6,4	8,0	-	7,1
Vuokrausaste, %				95,8	96,7	-	97,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa				94	61	54,1 %	73

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa Q1-Q2/2006 ja Q1-Q2/2007 väliseen muutokseen.

²⁾ Sisältää kehityshankkeisiin liittyvät tontit.

Yhteenveto katsauskaudesta 1.1.-30.6.2007

- Liikevaihto kasvoi 27,5 prosenttia 70,2 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-30.6.2006: 55,0 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa toteutetuista kiinteistöhankinnoista.
- Voitto ennen veroja nousi 212,5 miljoonaan euroon (95,8 milj. euroa). Luku sisältää 191,6 miljoonaa euroa (75,3 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,6 prosenttia 49,0 miljoonaan euroon (39,0 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 8,8 prosenttia.
- Tulos/osake oli 0,90 euroa (0,47 euroa).
- Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksen vaikutusta oli 0,08 euroa (0,10 euroa). Lasku johtui vertailukauden sisältämästä kertaluonteisesta kurssivoitosta, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä, osakemäärän kasvusta sekä lisääntyneestä kehitystoiminnasta ja kasvaneeseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake parani korkotason noususta huolimatta ja oli 0,11 euroa (0,10 euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 4,42 euroon (2,98 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus oli katsauskauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 5,8 prosenttia.
- Vuokrausaste pysyi hyvänä 95,8 prosentissa (96,7%), mutta laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.
- Edellä mainittujen Strömpilenin, Länkenin ja Magistralin hankintojen lisäksi kauden aikana hankittiin Tumba Centrum Tukholman lähistöltä sekä kauppakeskus Trion yhteydessä oleva Hansa-kiinteistö Lahdesta.
- Kauden aikana päätettiin käynnistää kokonaisarvoltaan yhteensä noin 178 miljoonan euron kehityshankkeet Virossa ja Ruotsissa.
- Omavaraisuusaste nousi 46,9 prosenttiin (42,3 %).
- Helmikuussa yhtiö toteutti 133,8 miljoonan euron suunnatun osakeannin, jolla laskettiin liikkeelle 25 000 000 uutta osaketta.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora:

"Citycon jatkoii kasvustrategiansa toteuttamista ja kiinteistöjensä kehittämistä sekä proaktiivista johtamista, minkä tuloksena yhtiön vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat. Lisäksi yhtiön nettorahavirta säilyi vahvana ja kauden osakekohtainen tulos kasvoi käyvän arvon nousun myötä merkittävästi. Viime aikoina erittäin aktiivisina säilyneet kiinteistömarkkinat johtivat tuottovaatimustason laskuun ja kiinteistöjen käypien arvojen merkittävään kasvuun kuten ulkopuolinen arvioija on määritellyt. Kauden aikana yhtiö on kasvanut menestyksekkäästi myös uushankintojen kautta. Ruotsissa Cityconin liiketoiminta laajeni Uumajaan, josta yhtiö osti enemmistöosuuden alueen johtavasta kauppakeskuksesta Strömpilenistä ja liikekiinteistö Länkenistä.

Olen iloinen kehitystoiminnan aktiivisuudesta, joka on strategiamme suoraa toteuttamista ja johtaa vahvaan sisäiseen kasvuun ja kiinteistökantamme laadun parantumiseen. Yhtiö hakee kehityshankkeiden kautta pitkällä aikavälillä parempaa tuottoa uushankintoihin verrattuna. Citycon on jo osoittanut osaamisensa kiinteistöjensä tuloksellisessa kehittämisessä avaamalla kauppakeskus Duon katsauskaudella. Yhtiöllä on tällä hetkellä käynnissä kuusi merkittävää kehityshanketta ja niihin liittyvien investointien kokonaisarvo on noin 340 miljoonaa euroa."

Toimintaympäristön kehitys

Liiketilojen kysyntä Cityconin toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa jatkui vuoden 2007 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana hyvänä ja liiketilojen käyttöasteet pysyivät korkealla tasolla.

Talous on edelleen jatkanut kasvuaan ja vähittäiskauppa on ollut vilkasta kaikissa Cityconin toimintamaissa. Myös kaikilla yhtiön toiminta-alueilla sijoittajien kiinnostus vähittäiskaupan kiinteistöjä kohtaan on säilynyt vahvana. Myytäväksi tarjotuista sijoituskohteista käydään edelleen tiukkaa kilpailua, minkä seurauksena tuottovaatimustasot ovat laskeneet ja hinnat nousseet, tämän lisäksi myös yleinen korkotaso on noussut. Eriyisen nopeaa korkotason nousu on ollut Baltian maissa. Markkinoiden likviditeetti on säilynyt hyvällä tasolla, ja yhtiön toiminta-alueilla on edelleen runsaasti sijoituskohteita myynnissä tai tulossa myyntiin lähiaikoina.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, joka toimii Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla yhtiö on saavuttanut merkittävän aseman. Baltiassa yhtiön jalansija on hyvä. Cityconin ydinosaamista on kauppakeskusten kehittäminen kaupallisesti houkuttelevammiksi kiinteistökehityksen ja kauppapaikkajohtamisen kautta, sekä uusiin kauppapaikkahankintoihin liittyvä osaaminen.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 30 (23) kauppakeskusta ja 53 (133) muuta kauppapaikkaa. Kauppakeskuksista Suomessa sijaitsi 20 (18), Ruotsissa kahdeksan (3) ja Baltiassa kaksi (2). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 799,2 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 66,0 prosenttia (83,2 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 29,0 prosenttia (10,0 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (6,8 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 824 300 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

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. Vuonna 2007 ulkopuolinen arviointi tehdään vuosineljänneksittäin aktiivisen markkinatilanteen vuoksi.

Citycon on vaihtanut ulkopuolista sijoituskiinteistöjen arvioijaa ja ensimmäistä kertaa tähän osavuositarkastukseen Cityconin kiinteistöt on arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, maailman johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Realia Management Oy:n tekemä arviolausunto kesäkuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 191,6 miljoonaa euroa. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 197,6 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 6,0 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 5,8 prosenttiin. Tuottovaatimuksen muutos oli pääosin seurausta edelleen erittäin aktiivisina säilyneistä kiinteistömarkkinoista.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 415 (2 373) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 2,9 (2,9) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,8 prosenttia (96,7 %) ja nettovuokratuotto 6,4 prosenttia (8,0 %). Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,6 prosenttia 49,0 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 25,3 prosenttia 824 300 neliometriin. Vertailukelpoisten (like-for-like) kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 8,8 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Katsauskaudella kaikki Cityconin vertailukelpoiset kohteet sijaitsivat Suomessa, koska ensimmäiset Suomen ulkopuoliset hankinnat toteutettiin heinäkuussa 2005.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12 2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	122	79	114	236	201	17,4%	369
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	28 745	9 521	17 960	46 705	48 986	-4,7%	73 300
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,7	95,8	96,7	-0,9%	97,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	2,9	2,9	0,0%	2,9

Kehityshankkeet

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää omistamansa kohteet houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla Citycon pyrkii kasvattamaan pitkällä tähtäimellä kauppapaikkojensa kassavirtaa ja tuottoa. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä. Tämä puolestaan vaikuttaa lyhyellä tähtäimellä kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitella olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilla saatavissa olevista johdon presentaatioista sekä vuosikertomuksesta. Cityconin verkkosivut ovat osoitteessa www.citycon.fi.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2007 (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisaika
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ⁽¹⁾	8,4	2008
Trio	Lahti, Suomi	50,5	4,2	2009
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	-	2007
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4,0	1,9	2008
Åkersberga	Österåker, Ruotsi	27 ⁽²⁾	4,1	2009
Liljeholmen	Tukholma, Ruotsi	110	6,6	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68 ⁽³⁾	4,2	2010

¹⁾ Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.

²⁾ Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 %. Kehitysinvestoinnin kokonaisarvo on noin 40 miljoonaa euroa.

³⁾ Arviossa mukana kaikki kolme suunniteltua vaihetta.

Valmistuneet ja osittain valmistuneet kehityskohteet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2007 (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisaika
Duo	Tampere, Suomi	27,3	22,5	2007
Lillinkulma ⁽¹⁾	Kaarina, Suomi	8,2	10,9 ⁽²⁾	Valmis

¹⁾ Lillinkulmaan viitattiin aiemmin nimellä Piispanristi.

²⁾ Sisältää vaiheet I ja II, joista vaihe II toteutui ennakoitua aikaisemmin.

Yhtiön kauden aikana aloittama merkittävin kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeeniin. Hankkeen arvo on noin 110 miljoonaa euroa kiinteistöstä maksetun 60,6 miljoonan euron lisäksi ja se on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 91 000 neliometriä kallioon louhittavat parkkitilat mukaan lukien. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Citycon ilmoitti helmikuun alussa aloittavansa kesällä 2005 Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Maren laajennuksen. Hankkeen ensimmäisen vaiheen arvo on yhteensä noin 25 miljoonaa euroa ja sen myötä keskuksen vuokrattava pinta-ala laajenee noin 16 000 neliometrillä. Useassa vaiheessa toteutettavan hankkeen kustannuksiksi arvioidaan yhteensä noin 68 miljoonaa euroa.

Suomen suurimmassa lähiössä Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon laajennusosa valmistui huhtikuussa. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on 15 500 neliometriä ja se muodostuu vanhasta Hervannan liikekeskuksesta (5 200 m²) ja huhtikuussa avatusta uudisrakennusosasta (10 300 m²). Avajaisten jälkeisen ensimmäisen viikon kävijämäärä, 80 000 kävijää, ylitti odotukset. Hanke toteutui budjetin mukaisesti ja suunnitellussa aikataulussa. Vanhan osan saneeraus valmistuu joulukuksi 2007.

Myös Tampereen Koskikeskusta uudistettiin kaupallisesti ja palvelutarjontaa laajennettiin katsauskauden aikana. Vuoden 2007 aikana Vantaan Myyrmanniin avataan ravintolamaailma, joka kaksinkertaistaa kauppakeskuksen aikaisemman ravintola-

palveluiden tarjonnan. Uudistuksen arvo on noin kaksi miljoonaa euroa. Salon keskustassa Cityconin omistama liikerakennus uudistetaan kauppakeskukseksi. Investointi kohteeseen on noin 1,8 miljoonaa euroa ja uusi kauppakeskus avataan joulukuksi 2007.

Liiketoimintayksiköt

Cityconin liiketoiminta on jaettu vuoden 2006 lopusta lukien kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 4,8 prosenttia 35,7 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 8,8 prosenttia. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 72,9 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia (8,5 %) edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	101	76	106	207	189	9,5 %	321
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	24 350	8 419	16 900	41 250	45 885	-10,1 %	66 500
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,4	95,9	96,5	-0,6 %	97,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,4	2,9	17,2 %	3,1

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Liikevaihto, Me	24,7	23,7	23,9	48,6	47,1	3,3 %	95,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	120,3	56,2	14,0	134,3	71,1	88,7 %	104,8
Liikevoitto, Me	137,1	72,5	30,2	167,3	103,2	62,0 %	176,1
Bruttovuokratuotot, Me	23,7	22,9	23,3	47,0	45,7	3,0 %	93,1
Nettovuokratuotot, Me	18,2	17,2	17,5	35,7	34,1	4,8 %	68,8
Bruttoinvestoinnit, Me	20,5	8,6	22,9	43,3	59,9	-27,6 %	152,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 046,6	1 187,4	950,9	24,9 %	1 009,7
Nettotuotto-% ¹⁾			7,3	7,0	8,3	-	7,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,9	7,7	8,4	-	7,9

¹⁾ Sisältää kehityshankkeisiin liittyvät tontit.

Suomessa Citycon hankki katsauskaudella omistukseensa kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Lahden Hansan koko osakekannan. Velaton kauppahinta oli 17,0 miljoonaa euroa. Kiinteistö on olennainen osa kauppakeskus Trioa, jota Citycon parhaillaan uudistaa. Hansan vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 11 000 neliometriä. Kaupan myötä Cityconin omistama vuokrattavissa oleva pinta-ala nousi 46 000 neliometriin ja se omistaa siten lähes koko kauppakeskus Trion.

Citycon osti toukokuussa Lillinkulma Oy:n koko osakekannan noin 0,8 miljoonalla eurolla. Osakekauppa liittyy Cityconin Kaariinaan rakennuttamaan ja toukokuussa avattuun liikekeskukseen. Investoinnin kokonaisarvo oli 10,9 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana yhtiö teki lisäksi useita pienempiä hankintoja ostamalla lisää osakkeita kauppakeskusten vähemmistö-osakkailta, kuten esimerkiksi Vantaan Isomyyristä ja Espoon Tapiolan Heikintorista.

Suomessa käynnissä olevat suurimmat kehityshankkeet on lueteltu taulukossa kohdassa Kehityshankkeet.

Katsauskauden aikana Suomessa toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli 29,8 miljoonaa euroa (48,7 milj. euroa) ja kehitysinvestointien 13,6 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa). Kauden lopussa yhtiö omisti Suomessa 20 (18) kauppakeskusta ja 46 (127) muuta kauppapaikkaa.

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on 15 (9) kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman, Suur-Göteborgin ja Uumajan alueilla. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 275,2 prosenttia 10,4 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 21,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	15	2	3	18	3	500,0 %	32
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	4 138	492	270	4 408	599	635,9 %	3 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %			97,2	95,0	97,2	-2,3 %	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			1,9	1,8	2,4	-25,0 %	2,2

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Liikevaihto, Me	9,3	2,7	8,6	17,8	5,3	235,0 %	17,3
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	35,5	1,2	15,1	50,6	1,1	4 515,4 %	8,7
Liikevoitto, Me	40,6	2,4	18,8	59,4	3,4	1 627,7 %	16,8
Bruttovuokratuotot, Me	8,4	2,5	7,9	16,3	4,9	235,4 %	15,9
Nettovuokratuotot, Me	6,0	1,3	4,4	10,4	2,8	275,2 %	9,3
Bruttoinvestoinnit, Me	72,2	4,8	61,7	133,9	38,1	251,0 %	267,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			414,8	521,9	114,3	356,6 %	354,8
Nettotuotto-% ¹⁾			4,6	4,6	6,2	-	5,1

¹⁾ Sisältää kehityshankkeisiin liittyvät tontit.

Citycon osti 5.6.2007 ruotsalaiselta Balticgruppen AB:ltä 75 prosentin osuuden kiinteistöyhtiö Balticgruppen Handel AB:stä noin 490 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 53,3 miljoonalla eurolla). Kaupassa Cityconin omistukseen siirtyi 75 prosenttia kauppakeskus Strömpilenistä ja liikekiinteistö Länkenistä. Strömpilen on Uumajan johtava kauppakeskus ja sen vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 25 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 22 300 neliometriä. Länken puolestaan on uudenaikainen liikekiinteistö, joka muodostuu kahdesta rakennuksesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 7 200 neliometriä. Molempia kohteita on mahdollista kehittää ja laajentaa merkittävästi.

Tammikuun lopussa toteutui joulukuussa 2006 solmitun sopimuksen mukaisesti Tumba Centrumfastigheter AB:n osakkeiden osto. Yhtiö omistaa Tumba Centrum -nimisen kauppakeskuksen Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa. Kohteen velaton kauppahinta oli 547,7 miljoonaa kruunua (n. 60,5 milj. euroa). Vuokrattava pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 31 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 18 600 neliometriä.

Ruotsissa meneillään olevat kehityshankkeet on esitetty taulukossa kohdassa Kehityshankkeet. Merkittävin kauden aikana aloitettu hanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin.

Ruotsin investointien arvo katsauskaudella oli yhteensä noin 133,9 miljoonaa euroa, josta uushankintojen osuus oli 128,9 miljoonaa euroa (36,2 milj. euroa) ja kehitysinvestointien 5,0 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa). Kauden lopussa yhtiö omisti Ruotsissa kahdeksan (3) kauppakeskusta ja seitsemän (6) muuta kauppapaikkaa.

Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kaksi kauppakeskusta, Rocca al Maren Tallinnassa Virossa sekä Mandari-naksen Vilnassa Liettuassa. Lisäksi Citycon sopi kesäkuussa ostavansa Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Magistralin noin 16,5 miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui 16.7.2007.

Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti potentiaalisia sijoituskohteita alueella. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 31,9 prosenttia 2,8 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	6	1	5	11	9	22,2 %	16
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	257	610	790	1 047	2 502	-58,2 %	2 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	99,9	100,0	-0,1 %	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,0	3,8	-21,1 %	3,3

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q2/2007	Q2/2006	Q1/2007	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos -%	1-12/2006
Liikevaihto, Me	1,9	1,4	1,8	3,7	2,7	39,3 %	6,2
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	4,3	2,4	2,4	6,7	3,1	118,2 %	6,6
Liikevoitto, Me	5,6	3,4	3,5	9,1	5,0	81,9 %	10,9
Bruttovuokratuotot, Me	1,9	1,2	1,6	3,5	2,3	54,8 %	6,1
Nettovuokratuotot, Me	1,4	1,1	1,3	2,8	2,1	31,9 %	4,8
Bruttoinvestoinnit, Me	3,6	16,2	0,3	3,9	16,2	-76,0 %	16,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			85,6	89,9	77,9	15,3 %	83,3
Nettotuotto-% ¹⁾			6,6	6,6	7,0	-	6,7

¹⁾ Sisältää kehityshankkeisiin liittyvät tontit.

Edellä mainittu kauppakeskus Magistral sijaitsee Tallinnassa, noin 64 000 asukkaan Mustamäen kaupunginosassa. Magistral on rakennettu vuonna 2000 ja sen vuokrattava pinta-ala on 9 450 neliometriä. Keskus tarjoaa merkittäviä kehitys- ja laajennusmahdollisuuksia, ja kiinteistökaupan yhteydessä Citycon on sopinut ostavansa myös noin 8 500 neliometriä rakennusoikeutta kahdella miljoonalla eurolla, mikäli vireillä oleva kaavamuuotos saa lainvoiman. Hankinta on Cityconin kolmas kauppakeskushankinta Baltiassa ja toinen Virossa.

Baltiassa on käynnissä kauppakeskus Rocca al Maren merkittävä uudistus- ja laajennushanke. Hanketta on käsitelty tarkemmin kohdassa Kehityshankkeet.

Baltian investointien arvo katsauskaudella oli yhteensä noin 3,9 miljoonaa euroa, josta uushankintojen osuus oli 0,0 miljoonaa euroa (16,2 milj. euroa) ja kehitysinvestointien 3,9 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 70,2 miljoonaa euroa (55,0 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,3 prosenttia (96,0 %).

Liikevoitto kasvoi 231,9 miljoonaan euroon (108,7 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 212,5 miljoonaa euroa (95,8 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 170,4 miljoonaa euroa (72,7 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden

käyvän arvon muutoksesta sekä hankittujen keskusten tuomasta liikevoitosta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 152,7 miljoonaa euroa (56,8 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on emoyhtiön omistajien tilikauden tulos verojen jälkeen 0,7 miljoonaa euroa alle vertailukauden tason. Tuloksen lasku oli pääasiassa seurausta vertailukauden sisältämästä kertaluonteisesta kurssivoitosta, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä, osakemäärän kasvusta sekä lisääntyneestä kehitystoiminnasta ja kasvaneeseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.

Tulos/osake oli 0,90 euroa (0,47 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta, myyntivoittoa, muita kertaluontoisia eriä ja niistä aiheutuvia verovaikutuksia oli 0,08 euroa (0,10 euroa).

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,11 euroa (0,10 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 94 (61) henkilöä, joista 70 oli Suomessa, 18 Ruotsissa, viisi Virossa ja yksi Liettuassa. Hallinnon kulut kasvoivat 8,6 miljoonaa euroon (5,9 milj. euroa) sisältäen 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja huhtikuussa päätettyyn osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti yhtiön toiminnan laajentuminen sekä uuden alueorganisaation rakentaminen ja siihen liittyvät kustannukset.

Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 181,3 miljoonaa euroa (114,2 milj. euroa). Investoinneista 158,7 miljoonaa euroa (101,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 22,5 miljoonaa euroa (13,1 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,2 milj. euroa (0,1 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla 133,8 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 1 878,1 miljoonaa euroa (1 170,6 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 998,5 miljoonaa euroa (675,4 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 131,8 miljoonaa euroa (104,9 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 259,8 miljoonaa euroa ja olivat 886,0 miljoonaa euroa (626,2 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 903,5 miljoonaa euroa (626,2 milj. euroa) ja likvidit kassavarat olivat 40,1 miljoonaa euroa (17,7 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 863,3 miljoonaa euroa (608,5 milj. euroa).

Korollisten velkojen keskiporko katsauskaudella oli 4,60 prosenttia (4,33 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika kasvoi 4,5 vuoteen (2,5 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,4 vuoteen (2,4 vuotta). Korollisten velkojen keskiporko 30.6.2007 koronvaihtosopimukset huomioituna oli 4,65 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 46,9 prosenttia (42,3 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 96,2 prosenttia (122,9 %). Katsauskaudella nettovelkaantumisastetta laskivat ja omavaraisuusastetta nostivat toteutettu suunnattu osakeanti ja katsauskauden hyvä tulos.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 79,4 prosenttia (88,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 68,1 prosenttia (71,3 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioituna yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 74,7 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua. Konsernin johdannaisopimusten nimellisarvo 30.6.2007 oli 627,6 miljoonaa euroa (395,1 milj. euroa) ja käypä arvo 11,1 miljoonaa euroa (-5,6 milj. euroa).

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 539,1 miljoonaa euroa (395,1 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 489,1 miljoonaa euroa (395,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 6,5 miljoonaa euroa 19,4 miljoonaa euroon (12,9 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, vaihtovelkakirjalainan optiosta aiheutuvasta kulukirjauksesta ja vertailukaudella kirjatusta kertaluonteisesta 1,0 miljoonan euron valuuttakurssivoitosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,9 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Osakepääoma ja osakkeet

Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma vuoden 2007 alussa oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeiden määrä 167,2 miljoonaa. Tammi-kesäkuun aikana yhtiön osakepääomaa on korotettu suunnatun osakeannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena yhteensä 33,9 miljoonalla eurolla ja 25,3 miljoonalla osakkeella. Osakepääoman muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 192,5 miljoonaa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-30.6.2007

Pvm 2007	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.				225 697 293,00	167 183 180
9.2.	Korotus (optio-oikeudet)	123 217,20	91 272	225 820 510,20	167 274 452
15.2.	Korotus (suunnattu osakeanti)	33 750 000,00	25 000 000	259 570 510,20	192 274 452
27.4.	Korotus (optio-oikeudet)	-	206 441	-	192 480 893
14.6.	Korotus (optio-oikeudet)	-	21 854	-	192 502 747
30.6.				259 570 510,20	192 502 747

Koska yhtiön osakkeilla ei ole enää nimellisarvoa ja koska optio-oikeuksien ehtoja muutettiin varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä siten, että optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, yhtiön osakepääoma ei enää nouse optio-oikeuksilla tehtävien merkintöjen seurauksena.

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä oli 357,6 miljoonaa euroa (108,4 milj. euroa) ja 66,4 miljoonaa (29,1 milj.) osaketta. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 6,09 (4,23) euroa ja alin 4,61 (3,02) euroa. Kauden painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 5,39 (3,73) euroa ja päätöskurssi 4,77 (3,61) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo kesäkuun lopussa oli 918,2 miljoonaa euroa (595,7 milj. euroa).

Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä helmikuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin ylimääräisen yhtiökokouksen 26.1.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Osakeannissa merkittiin 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2007 alkaneelta tilikaudelta.

Suunnatun osakeannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön 13. maaliskuuta pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Valtuutukset ovat voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi edellisestä osavuositiedotteesta sekä yhtiön 13.3.2007 julkaisemasta pörssitiedotteesta, joka on saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi.

Ilmoitus omistusosuuden muuttumisesta

Fidelity International Limited ilmoitti helmikuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle kymmenen (10) prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Fidelity International Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 14.2.2007 yhteensä 17 297 574 Cityconin osaketta, mikä tuolloin vastasi yhdeksää prosenttia yhtiön osakepääomasta ja äänistä.

Optio-oikeudet

Yhtiöllä on kaksi optio-ohjelmaa, 1999 A/B/C ja 2004 A/B/C. Optio-ohjelmat ovat osa konsernin henkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeudet 1999 ja 2004 A on listattu Helsingin Pörssissä.

Optio-ohjelmien perustiedot käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Optiot-oikeudet

	1999 A	1999 B	1999 C	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetyt optio-oikeudet, kpl	1 800 000	1 800 000	1 727 500	1 040 000	1 090 000	1 250 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾			172 500	260 000	210 000	50 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,0927	1:1,0927	1:1,0927	1:1,0611	1:1,0611	1:1,0611
Merkintähinta/osake, e	1,35	1,35	1,35	2,1636 ²⁾	2,6066 ²⁾	4,55 ²⁾
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.9.2000	1.9.2002	1.9.2004	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	30.9.2007	30.9.2007	30.9.2007	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011

¹⁾ Veniamo-Invest Oy:llä ei ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

²⁾ Tilikaudelta 2006 jaetun osingon jälkeen. Osakkeen merkintähinta alenee puolella vuosittain jaettavien osinkojen määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmiin 1999 ja 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin tammi-kesäkuussa yhteensä 228 295 uutta Cityconin osaketta. Vuoden 1999 A/B/C-optioilla merkittiin 98 343 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan ja 2004 A-optioilla 129 952 osaketta 2,1636 euron osakekohtaiseen merkintähintaan.

Katsauskauden jälkeen Cityconin optio-ohjelmiin liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 307 524 uutta Cityconin osaketta. Vuoden 1999 A/B/C-optioilla merkittiin 303 068 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan ja 2004 A-optioilla 4 456 osaketta 2,1636 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 24.7.2007 ja otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 25.7.2007. Vuonna 2007 merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007.

Cityconin optio-ohjelmaan 1999 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 613 077 uutta osaketta ja optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla 1 155 307 uutta osaketta. Osakkeiden merkintäaika vuoden 1999 optioilla päättyy tämän vuoden syyskuun lopussa. Yhtiön optio-ohjelmia on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2006 vuosikertomuksen tilinpäätöslitteen sivuilla 34-36.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden talouksien kehitykseen sekä sijoituskiinteistöjen tuleviin käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Yhtiön siirtäessä kasvustrategiansa painopistettä kiinteistöjen hankinnasta omaan kiinteistökehittämiseen ja rakennuttamiseen myös projektihallintaan ja rakennuskustannusten nousuun liittyvät riskit kasvavat. Toteutuessaan merkittäväällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektiriskeillä, rakennuskustannusten merkittäväällä nousulla tai talouskasvun merkittäväällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen tehdyillä osakekaupoilla Citycon Oyj hankki enemmistön Itä-Helsingissä sijaitsevasta Myllypuron ostoskeskuksesta. Osakekaupat liittyvät Myllypuron ostoskeskuksen ja sen lähiympäristön laajempaan uudistamiseen ja kehittämiseen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon jatkaa aktiivisesti omistamiensa kauppakeskusten kehittämistä sekä laajentumisstrategiansa toteuttamista myös uushankinnoilla kiristyvässä kilpailuympäristössä. Yhtiö arvioi kehityshankkeiden merkityksen yhtiön liiketoiminnassa edelleen kasvavan ja liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia ja myyntivoittoa nousevan vuonna 2007. Arvio perustuu vuokrattavissa olevien tilojen kasvuun, mikä on seurausta toteutetuista merkittävistä hankinnoista ja suunnitelluista ja käynnissä olevista kehitys- ja uudistushankkeista.

Helsingissä 20.7.2007

Citycon Oyj

Hallitus

TILINTARKASTAMATON KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 30.6.2007

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2007	Q2/2006	Muutos	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos	1-12/2006
Bruttovuokratuotto		34,1	26,7	27,8 %	66,9	52,8	26,6 %	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,8	1,1	66,3 %	3,3	2,2	49,2 %	4,2
Liikevaihto	3	35,9	27,8	29,4 %	70,2	55,0	27,5 %	119,4
Hoitokulut		10,0	8,0	24,7 %	21,1	15,9	33,0 %	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,1	0,1	-12,4 %	0,1	0,2	-42,3 %	0,6
Nettovuokratuotto		25,8	19,6	31,5 %	49,0	39,0	25,6 %	82,8
Hallinnon kulut		4,3	2,7	58,4 %	8,6	5,9	44,9 %	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,1	0,0	-	-0,1	0,3	-	0,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		160,1	59,8	167,7 %	191,6	75,3	154,4 %	120,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-	-	-	-	-	-	5,9
Liikevoitto		181,6	76,8	136,4 %	231,9	108,7	113,4 %	196,5
Rahoituskulut (netto)		10,0	5,9	69,5 %	19,4	12,9	50,5 %	30,9
Voitto ennen veroja		171,6	70,9	142,0 %	212,5	95,8	121,9 %	165,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-2,8	-1,6	76,7 %	-4,2	-3,0	40,1 %	-7,4
Laskennalliset verot		-33,1	-15,6	112,4 %	-37,9	-20,1	88,4 %	-31,8
Katsauskauden voitto		135,8	53,8	152,4 %	170,4	72,7	134,5 %	126,4
Katsauskauden voiton jakautuminen:								
Emoyhtiön omistajille		134,6	54,3	147,7 %	167,6	72,4	131,4 %	124,9
Vähemmistölle		1,2	-0,6	-	2,8	0,2	1 269,0 %	1,5
Tulos/osake, euroa		0,70	0,34	106,7 %	0,90	0,47	90,5 %	0,78
Tulos/osake, laimennettu, euroa		0,62	0,33	85,7 %	0,80	0,47	70,0 %	0,74

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2007	30.6.2006	31.12.2006
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	1 799,2	1 143,2	1 447,9
Rakenteilla olevat kiinteistöt	5	13,6	-	-
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,7	0,7	0,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	7	14,2	0,4	4,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 827,7	1 144,3	1 453,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	7	0,3	-	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,0	8,6	11,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	6	40,1	17,7	21,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		50,3	26,3	33,1
Varat yhteensä		1 878,1	1 170,6	1 486,4
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	222,8	225,7
Osakeanti		-	-	0,1
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	116,0	131,1
Arvonmuutosrahasto	7	6,9	-4,2	-1,3
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		99,2	-	-
Kertyneet voittovarot		354,1	156,7	209,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		850,9	491,4	565,3
Vähemmistön osuus		28,6	3,8	15,0
Oma pääoma yhteensä		879,5	495,2	580,3
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat		783,9	536,9	726,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	7	2,0	5,8	4,9
Laskennalliset verovelat		80,7	27,7	40,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		866,7	570,5	771,7
Lyhytaikaiset korolliset velat		102,1	89,3	87,6
Ostovelat ja muut velat		29,7	15,7	46,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		131,8	104,9	134,4
Velat yhteensä		998,5	675,4	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		1 878,1	1 170,6	1 486,4

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				6,3			6,3		6,3
Katsauskauden tulos						72,4	72,4	0,2	72,7
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				6,3		72,4	78,8	0,2	79,0
Osakemerkinnät osakeoptioilla	38,7	-1,1	37,2				74,8		74,8
Osingonjako (Liite 8)			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.6.2006	222,8	-	116,0	-4,2	0,0	156,7	491,4	3,8	495,2
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				8,2			8,2		8,2
Katsauskauden tulos						167,6	167,6	2,8	170,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				8,2		167,6	175,8	2,8	178,6
Osakepääoman muutos	33,8				98,8		132,5		132,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		0,4		0,4		0,4
Osingonjako (Liite 8)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,3	-0,3	-0,3	-0,6
Osakeperusteiset maksut						0,5	0,5		0,5
Muut muutokset			0,0				0,0	11,2	11,2
Oma pääoma 30.6.2007	259,6	0,0	131,1	6,9	99,2	354,1	850,9	28,6	879,5

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	1-12/2006
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		212,5	95,8	165,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		-171,5	-62,2	-94,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		41,0	33,5	71,6
Käyttöpääoman muutos		-2,7	0,0	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		38,3	33,5	71,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-15,2	-17,0	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,0	0,2	0,9
Maksetut välittömät verot		-3,7	-2,1	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		20,5	14,7	32,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-165,3	-66,7	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4	-	-32,3	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	4	-15,4	-13,2	-35,6
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5	-7,3	-	-
Sijoituskiinteistöjen myynti		-	-	73,9
Investointien rahavirta		-188,0	-112,1	-327,1
Rahoituksen rahavirta				
Osakeannista saadut maksut		132,5	73,6	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot		130,0	180,0	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-115,5	-132,0	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		209,3	30,0	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-146,4	-32,8	-461,8
Maksetut osingot	8	-23,4	-19,2	-19,2
Rahoituksen rahavirta		186,6	99,6	300,8
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	6	21,3	15,6	15,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,2	0,0	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	6	40,1	17,7	21,3

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 20.7.2007.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Citycon konsernin välitilinpäätös 30.6.2007 on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset -standardin mukaisesti.

Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2006 vuositilinpäätöksen kanssa.

Laskentaperiaatteet

Citycon muutti 1.1.2007 alkaen laskentaperiaatettaan IAS 23 Vieraan pääoman menot -standardiin liittyen. Citycon siirtyi noudattamaan IAS 23 -standardin sallimaa vaihtoehtoista menettelytapaa, jolloin vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot aktivoidaan rakenteilla olevien kiinteistöjen hankintamenojen.

Muilla osin Cityconin välitilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 31.12.2006.

Uusien hankintojen yhdistäminen

Cityconin osuus kesäkuussa 2007 hankitun kiinteistöyhtiö Balticgruppen Handel AB:n varoista ja veloista on arvostettu alustaviin käypiin arvoihin taseessa.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 38,9 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle ryhtyvänsä soveltamaan kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuonna 2007. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia.

Me	Q2/2007	Q2/2006	Muutos	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos	1-12/2006
Liikevaihto							
Suomi	24,7	23,7	4,2 %	48,6	47,1	3,3 %	95,8
Ruotsi	9,3	2,7	245,8 %	17,8	5,3	235,0 %	17,3
Baltia	1,9	1,4	38,3 %	3,7	2,7	39,3 %	6,2
Yhteensä	35,9	27,8	29,4 %	70,2	55,0	27,5 %	119,4
Liikevoitto							
Suomi	137,1	72,5	89,1 %	167,3	103,2	62,0 %	176,1
Ruotsi	40,6	2,4	1 599,6 %	59,4	3,4	1 627,7 %	16,8
Baltia	5,6	3,4	65,1 %	9,1	5,0	81,9 %	10,9
Muut	-1,8	-1,5	17,7 %	-3,8	-3,0	28,0 %	-7,2
Yhteensä	181,6	76,8	136,4 %	231,9	108,7	113,4 %	196,5

Me	30.6.2007	31.12.2006	Muutos
Varat			
Suomi	1 190,5	1 016,6	17,1 %
Ruotsi	535,8	358,0	49,6 %
Baltia	94,7	83,6	13,2 %
Muut	57,2	28,2	103,0 %
Yhteensä	1 878,1	1 486,4	26,3 %

Merkittävä kasvu Ruotsin varoissa johtuu Tumba Centrum -kauppakeskuksen sekä kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin hankinnoista.

4. Sijoituskiinteistöt

Me	30.6.2007	30.6.2006	31.12.2006
Tilikauden alussa	1 447,9	956,6	956,6
Lisäykset	181,1	109,9	436,2
Myyntit	-	-	-67,9
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-13,6	-	-
Nettovoivot arvostuksesta käypään arvoon	191,9	75,3	120,1
Valuuttakurssiero	-8,1	1,3	2,9
Tilikauden lopussa	1 799,2	1 143,2	1 447,9

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset olivat segmenteittäin seuraavanlaiset 30.6.2007 ja 31.12.2006:

Tuottovaatimus (%)	30.6.2007	31.12.2006
Suomi	5,9	6,6
Ruotsi	5,5	6,4
Baltia	6,3	7,1
Keskimäärin	5,8	6,6

5. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Cityconin kehittäessä investointihankkeen avulla olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö taseessa edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40:n mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksia ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai merkittävää laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Tällaiset kehityshankkeet esitetään taseessa erillään muista aineellisista hyödykkeistä rakenteilla olevat kiinteistöt ryhmässä the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti. Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 30.6.2007 Rocca al Mare, Åkerberg ja Liljeholmen -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista. Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin olivat 7,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) ensimmäisen kuuden kuukauden aikana ja rakenteilla olevat kiinteistöt olivat taseessa 13,6 miljoonaa euroa 30.6.2007.

6. Rahavarat

Me	30.6.2007	30.6.2006	31.12.2006
Käteinen raha ja pankkitilit	24,9	14,2	19,4
Käyttörajoitetut rahat ja pankkitilit	-	1,0	-
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	15,2	2,5	1,9
Yhteensä	40,1	17,7	21,3

7. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2007		30.6.2006		31.12.2006	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	50,0	0,3	78,2	0,6	50,0	0,4
1-2 vuotta	60,0	0,4	50,0	-0,4	40,0	0,0
2-3 vuotta	149,0	-2,0	143,9	-2,6	86,0	-2,6
3-4 vuotta	40,0	1,1	83,0	-3,4	83,0	-2,6
4-5 vuotta	0,0	0,0	40,0	0,1	40,0	-0,8
yli 5 vuotta	240,1	11,8	0,0	0,0	242,7	3,8
Yhteensä	539,1	11,5	395,1	-5,6	541,7	-1,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	88,5	-0,4	0,0	0,0	14,8	0,0
Yhteensä	88,5	-0,4	0,0	0,0	14,8	0,0

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 0,9 milj. euroa (0,0 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman nettorahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 489,1 milj. euroa (395,1 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 6,9 milj. euroa (-4,2 milj. euroa) oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovaikutus huomioon.

8. Osingonjako

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2007 yhtiökokouksen hyväksymän mukaisesti tilikauden 2006 osinko oli 0,14 euroa osakkeelta (0,14 euroa tilikautena 2005).

Maksetut osingot olivat 23,4 milj. euroa (19,2 milj. euroa) katsauskaudella.

9. Vastuositoumukset

Me	30.6.2007	30.6.2006	31.12.2006
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	47,6	7,8	21,1
Pankkitakaukset	20,1	5,4	37,1
Pääomasitoumukset	84,7	-	40,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 84,7 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

10. Tunnuslukuja

	Q2/2007	Q2/2006	Muutos	Q1-Q2/2007	Q1-Q2/2006	Muutos	1-12/2006
Tulos/osake, euroa	0,70	0,34	106,7 %	0,90	0,47	90,5 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,62	0,33	85,7 %	0,80	0,47	70,0 %	0,74
Oma pääoma/osake, euroa (EPRA NAV)				4,42	2,98	48,5 %	3,38
Omavaraisuusaste, %				46,9	42,3	-	39,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2006 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2007

Citycon julkistaa seuraavan osavuositarkastuksen kaudelta 1-9/2007 torstaina 18.10.2007 noin klo 12.
Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora
Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen
Puhelin 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 30.6.2007 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1. - 30.6.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan kansainvälisen suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin antaen siten tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. Emme ole suorittaneet tilintarkastusta emmekä siten anna tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, ettei osavuositarkastusta olennaisilta osin ole laadittu sen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti siten, että se ei anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa Citycon Oyj:n taloudellisesta asemasta.

Helsingissä 20. heinäkuuta 2007

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT