

Osavuositkatsaus

1.1. - 30.9.2009

**CITYCON**

creating success for retailing



# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1. - 30.9.2009

## Matalat rahoituskulut tukivat vakaata operatiivista tulosta

### Yhteenveto vuoden 2009 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi hieman ja oli 45,9 miljoonaa euroa (Q2/2009: 45,6 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 4,8 prosenttia 32,5 miljoonaan euroon (31,0 milj. euroa) johtuen pääasiassa edellisvuosineljänneestä matalammista kiinteistöjen hoitokuluista normaalin kausivaihtelun mukaisesti.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,05 euroa (0,09 euroa). Lasku johtui edellisen vuosineljänneksen kertaluonteisista eristä sekä ajoituseroista.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (-0,03 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,06 euroa (0,06 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -1,2 miljoonaa euroa (-26,0 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 162,7 miljoonaa euroa (2 104,5 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuotto vaatimus pysyi edellisvuosineljänneksen tasolla ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut olivat 11,7 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate parani ja oli 2,2 (2,1) ja omavaraisuusaste laski 42,4 prosenttiin (42,9 %).
- Citycon sopi Suur-Tukholman alueella sijaitsevan Åkersberga Centrumin 181 asunnon myynnistä noin 16,7 miljoonalla eurolla. Samalla yhtiö päätti kauppakeskuksen laajennus- ja uudistushankkeesta. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 46 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

### Yhteenveto vuoden 2009 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2008 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 3,2 prosenttia 137,4 miljoonaan euroon (Q1-3/2008: 133,1 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensi edelliskautta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -13,1 miljoonaa euroa (-121,4 milj. euroa). Luku sisältää -58,7 miljoonaa euroa (-156,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,4 prosenttia ja olivat 93,8 miljoonaa euroa (91,6 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,1 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 prosenttia.
- Yhtiön operatiivinen tulos oli 38,4 miljoonaa euroa (31,9 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) kasvoi 0,17 euroon (0,15 euroa).
- Tulos/osake oli -0,05 euroa (-0,42 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 94,7 prosenttia (95,6 %). Vuokrausasteen lasku johtui kiinteistökannan vajaakäytön lievästä noususta Suomessa ja Baltian maissa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi vahvana nousten 0,24 euroon (0,14 euroa). Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista toteutuneista valuuttakurssivoitoista, alentuneista korkokuluista, positiivisesta käyttöpääoman muutoksesta sekä liikevoiton kasvusta.
- Omavaraisuusaste oli 35,9 prosenttia (40,3 %). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja investoinneista aiheutuvasta velkamäärän kasvusta.
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 212,6 miljoonaa euroa, josta 193,2 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 19,4 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.
- Tukholman Liljeholmeniin rakennettavat asunnot sovittiin kesäkuussa myytäväksi 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 16,3 miljoonalla eurolla).

## Avainluvut

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-% <sup>1)</sup>	2008
Liikevaihto, Me	45,9	44,6	45,6	137,4	133,1	3,2 %	178,3
Nettovuokratuotto, Me	32,5	31,5	31,0	93,8	91,6	2,4 %	121,8
Liikevoitto/-tappio, Me	27,4	-44,1	1,1	22,7	-77,1	-	-105,0
% liikevaihdosta	59,6 %	-	2,4 %	16,5 %	-	-	-
Voitto/tappio ennen veroja, Me	15,6	-59,3	-10,7	-13,1	-121,4	-89,2 %	-162,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	13,3	-46,0	-7,0	-10,5	-93,5	-88,8 %	-124,1
Operatiivinen liikevoitto, Me	28,6	27,6	27,1	81,4	79,7	2,1 %	105,3
% liikevaihdosta	62,2 %	61,9 %	59,4 %	59,2 %	59,9 %	-	59,1 %
Operatiivinen tulos, Me	14,2	11,3	12,6	38,4	31,9	20,1 %	43,8
Ei-operatiivinen tulos, Me	-0,9	-57,3	-19,5	-48,9	-125,4	-61,0 %	-167,9
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,21	-0,03	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,21	-0,03	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	0,06	0,17	0,15	18,4 %	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,02	0,09	0,24	0,14	70,3 %	0,21
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>2)</sup>			2 104,5	2 162,7	2 184,8	-1,0 %	2 111,6
Oma pääoma/osake, euroa			3,35	3,41	3,87	-11,9 %	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,58	3,64	4,16	-12,5 %	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa			3,46	3,46	4,05	-14,7 %	3,80
Omavaraisuusaste, %			36,2	35,9	40,3	-	38,5
Nettovelkaantumisaste, %			157,4	159,5	133,8	-	141,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 234,8	1 272,3	1 221,1	4,2 %	1 194,6
Nettotuotto-%			6,0	6,1	5,6	-	5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,6	5,8	-	6,1
Vuokrausaste, %			94,8	94,7	95,6	-	96,0
Henkilöstö katsauskauden lopussa			114	117	112	4,5 %	113

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2009 ja 2008 väliseen muutokseen.

2) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

## Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi tammi-syyskuuta 2009:

"Cityconin kassavirta, tulos ja rahoitusasema säilyivät hyvinä katsauskaudella. Operatiivinen tulos parani 38,4 miljoonaan euroon kasvaneiden nettovuokratuottojen ja selvästi alempien korkokustannusten johdosta. Myös liiketoiminnan nettorahavirta parani. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot olivat hiukan vertailukautta korkeammat (0,5 %), vaikka vuokrausaste laski 0,9 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen. Kauppakeskustemme kokonaismyynti oli lähes viime vuoden tasolla vähittäiskaupan myynnin yleisestä heikkenemisestä huolimatta.

Citycon päätti katsauskaudella käynnistää kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja kehityshankkeen Suur-Tukholman alueella. Hanke tukee Cityconin kasvustrategiaa sekä vahvistaa edelleen yhtiön asemaa Ruotsissa. Hankkeen ennakkovuokraus on sujunut hyvin ja sen toteuttamisessa voidaan hyödyntää laskeneita rakennuskustannuksia.

Cityconin kaksi suurinta hanketta, uusi kauppakeskus Liljeholmstorget Tukholmassa ja kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja uudistushanke Tallinnassa, ovat edenneet suunnitellusti. Liljeholmstorget avataan 22. lokakuuta ja Rocca al Maren viimeinen vaihe valmistuu ja avataan marraskuussa. Molemmat kauppakeskukset ovat lähes kokonaan vuokrattuja ja niiden valmistuminen tulee vahvistamaan Cityconin vuokratuottoja ja kassavirtaa.

Keskitymme jatkossakin investoimaan olemassa olevaan kiinteistökantaamme parantaaksemme kiinteistöjemme pitkäaikaista kilpailukykyä. Uusia kehityshankkeita on suunnitteilla, esimerkiksi Martinlaakson ja Myllypuron ostoskeskusten uudistukset pääkaupunkiseudulla. Cityconilla on Länsimetron Matinkylän metroaseman tontin suunnitteluvaraus ja se mahdollistaa kauppakeskus Ison Omenan laajentamisen ja kaupallisen kokonaisuuden kehittämisen."

## Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen ympäristö oli edelleen haastava vuoden kolmannella neljänneksellä maailmanlaajuisen taantuman johdosta. Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen on kuitenkin vahvistunut Suomessa ja Ruotsissa. Ruotsissa vähittäiskaupan myynti kääntyi kesällä nousuun, ja myös Suomessa vähittäiskauppa on piristynyt kevään lukemista. Baltian maissa taloudellinen tilanne sen sijaan on edelleen vaikea ja vähittäiskaupan myynti on laskenut. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia).

Päivittäistavarakaupan myynti on kasvanut Suomessa ja Ruotsissa, myös Virossa päivittäistavarakaupan myynti on laskenut vähittäiskaupan myyntiä vähemmän (Päivittäistavarakauppa ry, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia). Edullinen vaatekauppa on myös kasvanut Suomessa ja Ruotsissa, eniten on kärsinyt huonekalu- ja autokauppa (Newsec Property Report, Autumn 2009).

Inflaatio on ollut negatiivinen ja korkotaso toistaiseksi ennätysalhaisen alhainen kaikissa Cityconin toimintamaissa (Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia).

Maa- ja kaupunkilaajuisen rahoitusmarkkinoiden epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Rahoituksen saatavuus on tosin parantunut alkuvuoteen verrattuna, mutta velkarahoituksen lainamarginaalit ovat pysytelleet edelleen melko korkeina. Cityconin pitkä yhteistyö pankkien kanssa on ollut tärkeä tekijä rahoituspäätöksiä tehtäessä.

Kauppakeskusten käyttöaste on edelleen korkea sekä Suomessa että Ruotsissa. Voimakkaimmin käyttöasteet ovat heikentyneet tilaa vievissä kaupan suuryksiköissä, jotka eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan. (Jones Lang Lasalle, Nordic City Report, Autumn 2009).

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä hiljaisen alkuvuoden jälkeen, mutta kauppoja ei ole juuri tehty. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu tällä hetkellä pääasiassa prime-kohteisiin, joita ei kuitenkaan ole ollut myynnissä (Jones Lang Lasalle).

Rakennuskustannukset ovat laskeneet selvästi, mikä tukee Cityconin kiinteistökehitystoimintaa.

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen ja kehitystoiminnan avulla. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa, ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiö kantaa kohteistaan hallinnointi- ja liiketoimintavastuun.

Citycon seuraa jatkuvasti kauppakeskustensa kävijämääriä sekä vuokralaisten myynnin kehitystä, mikä antaa mahdollisuuden kehittää käyttöasteita aktiivisesti. Yhtiö osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja.

Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkiessään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppa-

keskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Kauppakeskus Trio Lahdessa sai Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifioinnin katsauskaudella. Trion uudistus- ja kehityshanke oli yksi kolmesta Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Strategiansa mukaisesti Citycon on pystynyt hankkimaan kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukesuksista toimintamaissaan. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 51 (51) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo syyskuun lopussa oli 2 162,7 miljoonaa euroa (2 184,8 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 67,0 prosenttia (70,2 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 25,5 prosenttia (23,5 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,5 prosenttia (6,3 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä syyskuun lopussa oli yhteensä 944 300 neliömetriä.

### **Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset**

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 –standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. IAS 40 –standardin 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen johdosta Citycon arvostaa myös rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan eikä enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2009 ulkopuolinen arviointi teetetään kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinavoiltiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group –ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelema arviointipalvelujen tarjoaja Suomessa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta syyskuun 2009 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto). Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyysanalyysi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumien aiheuttamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 10,7 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 69,5 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -58,7 miljoonaa euroa (-156,7 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 30.9.2009 oli 6,6 prosenttia (30.6.2009: 6,6 % ja 30.9.2008: 6,2 %).

### **Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste**

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 033 (3 647) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,0 vuotta (3,0). Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,1 prosenttia (5,6 %) ja taloudellinen vuokrausaste 94,7 prosenttia (95,6 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat katsauskaudella 2,4 prosenttia 93,8 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 1,7 prosenttia 944 300 neliömetriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,5 prosenttia ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 78,1 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-prosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,9 prosenttia 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

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	140	81	219	487	317	53,6	572
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	23 789	12 810	32 511	72 366	55 230	31,0	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,8	94,7	95,6	-0,9	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,0	3,0	0,0	3,1 <sup>1)</sup>

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

## Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Kauden aikana ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja.

Heinäkuussa Citycon sopi Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myymisestä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Kauppa on tarkoitus toteuttaa vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kaupasta ei tulla kirjaamaan myyntivoittoa.

Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien 72 asunnon myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Kaupan myyntivoiton arvioidaan olevan noin 30 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 2,8 milj. euroa) riippuen lopullisista rakennuskustannuksista. Myyntivoitto kirjataan käyvän arvon muutoksen kautta tulokseen asuntojen rakentamisen edistymisen mukaisesti.

Tammikuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa. Yhtiö kirjasi myynnistä 0,1 miljoonan euron myyntivoiton. Osana strategiaansa yhtiö aikoo jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.

## Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojen asiakasmäärissä ja kassavirrassa sekä tehokkuudessa ja tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on pitää kaikki kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta.

Kehityshankkeet saattavat tilapäisesti heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain siten, että koko kauppakeskusta ei tarvitse sulkea töiden ajaksi. Näin pyritään varmistamaan kassavirran jatkuvuus.

Katsauskaudella Cityconilla on ollut meneillään kolme merkittävää kehityshanketta: Rocca al Mare Tallinnassa, Liljeholmstorget Tukholmassa ja uusimpana kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Suomessa suunnitellaan parhaillaan Martinlaakson ja Myllypuron ostoskeskusten uudistamista. Lisäksi Citycon sai yhdessä rakennusyhtiö NCC:n kanssa suunnitteluvaramuksen Ison Omenan kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron metroasemaan. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuonna 2014.

## Meneillään olevat kehityshankkeet

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) ja vuoden 2008 vuosikertomuksesta.

Vuoden 2009 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 9,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa 62,4 miljoonaa euroa ja Baltias-  
sa 12,2 miljoonaa euroa.

### 30.9.2009 meneillään olevat kehityshankkeet <sup>1)</sup>

	Sijainti	Arvioitu kokonais-kustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2009 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistusvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	130 <sup>2)</sup>	121,5	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	58,3	48,2	2009
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	45,6	9,8	2011
Torikeskus	Seinäjäki, Suomi	4	2,7	2009

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Luku ei sisällä myytäviä asuntoja.

Yhtiön merkittävin kehityshanke ja vastuullisen rakentamisen kärkihanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke on edennyt suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisiin kuuluvat muun muassa ICA-Kvantum-päivittäistavaraliike, Hennes&Mauritz, MQ-muotiliike ja Systembolaget. Uusi kauppakeskus avataan loka-kuussa 2009, ja sen tilat on lähes kokonaan vuokrattu.

Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen toinen vaihe valmistui toukokuussa 2009, ja kokonaan uudistettu kauppakeskus avataan marraskuussa. Rocca al Mare on Viron suurin kauppakeskus ja sillä on suuri vetovoima paitsi Tallinnan alueella, myös Tallinnaan saapuvien ostosmatkailijoiden parissa. Suosiota tukee Viron edullinen hintataso, joka on esimerkiksi Suomen hintatasoon verrattuna kolmanneksen alempi.

Cityconin hallitus on päättänyt myös Seinäjoen Torikeskuksen uudistamisesta. Muista hankkeista ei yhtiön hallitus ollut päättänyt katsauskauden loppuun mennessä. Uusia kehityshankkeita käynnistetään vasta vuokrasopimusten ja kohteiden rahoituksen varmistuttua.

### Liiketoimintayksiköt

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys. Suomen liiketoimintayksikössä on lisäksi Kaupallinen kehitys -toiminto, joka vastaa Suomen kaupakeskusten kaupallisesta kehittämisestä ja uusien kaupallisten konseptien kehittämisestä.

#### Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2008 yhtiöllä oli 24 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 69,4 miljoonaa euroa (68,2 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 73,9 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	65	66	80	211	259	-18,5	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	20 530	11 090	9 080	38 800	47 200	-17,8	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,5	94,1	95,7	-1,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	2,9	3,1	-6,5	3,1

## Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	31,3	30,8	31,4	95,0	91,7	3,7	122,5
Liikevaihto, Me	32,4	31,9	32,6	98,5	94,8	3,9	126,8
Nettovuokratuotot, Me	23,4	23,4	22,9	69,4	68,2	1,6	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-4,6	-45,0	-20,5	-50,6	-105,6	-52,1	-154,3
Liikevoitto/-tappio, Me	17,4	-22,9	1,0	14,4	-41,2	-	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	2,8	18,2	3,2	9,2	59,2	-84,5	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>(1)</sup>			1 451,6	1 449,7	1 532,9	-5,4	1 494,0
Nettotuotto-% <sup>(2)</sup>			6,3	6,4	5,8	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,6	5,9	-	6,1

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Citycon on vahvistanut asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla, missä sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 8,5 prosenttia ja olivat 17,2 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 4,2 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 18,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

## Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	71	13	72	204	39	423,1	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	2 995	1 670	7 320	17 188	6 280	173,7	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,4	95,0	94,8	0,2	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,4	2,2	2,4	-8,3	2,4

## Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	9,6	11,3	9,2	27,8	31,3	-11,0	41,1
Liikevaihto, Me	9,9	10,5	9,5	28,7	31,8	-9,8	41,9
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,5	5,6	17,2	18,8	-8,5	24,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-1,3	-29,3	-4,7	-2,6	-48,7	-94,7	-70,1
Liikevoitto/-tappio, Me	4,4	-23,3	0,1	12,3	-32,2	-	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	29,1	18,9	18,9	62,4	43,9	42,3	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>(1)</sup>			496,8	551,0	513,3	7,4	462,4
Nettotuotto-% <sup>(2)</sup>			4,9	4,8	4,7	-	5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,1	6,4	5,4	-	5,6

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.



## Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian maiden vaikeutunut taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja kävijämääriin sekä lisännyt vuokralaisten vuokranalennuspyyntöjä. Samalla myös luottotappioriski on kasvanut. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 7,3 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 7,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	4	2	67	72	19	278,9	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	264	50	16 111	16 378	1 750	835,9	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,9	99,7	99,8	-0,1	99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			5,6	5,4	2,2	145,5	5,4 <sup>1)</sup>

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

### Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q3/2009	Q3/2008	Q2/2009	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	3,4	2,1	3,3	9,7	6,3	54,8	9,3
Liikevaihto, Me	3,6	2,1	3,5	10,2	6,5	57,3	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,7	1,5	2,5	7,3	4,6	58,9	6,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	4,7	2,6	-0,7	-5,6	-2,4	133,0	8,3
Liikevoitto/-tappio, Me	7,2	4,0	1,5	1,1	1,8	-40,3	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	1,2	4,0	5,7	12,2	16,7	-26,6	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>			156,1	162,0	138,6	16,9	155,3
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			6,4	6,7	5,8	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,8	8,1	7,2	-	7,4

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 137,4 miljoonaa euroa (133,1 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,5 prosenttia (97,1 %).

Liikevoitto oli 22,7 miljoonaa euroa (-77,1 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -13,1 miljoonaa euroa (-121,4 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -10,5 miljoonaa euroa (-93,5 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia. Luottotappiot olivat edelleen vähäiset jääden 0,1 miljoonaan euroon. Tämän lisäksi tulokseen kirjattiin 0,2 miljoonan euron luottotappiovaraus.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -48,9 miljoonaa euroa (-125,4 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 6,4 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. liite "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma"). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä alemmista rahoituskuluista, jotka johtuivat korkojen laskusta ja valuuttakurssimuutoksista. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin verovaikutuksineen 0,4 miljoonan euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Operatiivisen tuloksen verot olivat katsauskaudella yli vertailukauden tulokseen perustuvien verojen johtuen operatiivisen tuloksen kasvusta sekä vaihtovelkakirjalainen takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,05 euroa (-0,42 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,17 euroa (0,15 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,24 euroa (0,14 euroa).

## Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 117 (112) henkilöä, joista 76 oli Suomessa, 33 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut pysyivät samalla tasolla ja olivat 12,4 miljoonaa euroa (12,3 milj. euroa) sisältäen 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja.

## Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 84,1 miljoonaa euroa (120,4 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 83,7 miljoonaa euroa (108,5 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,5 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Citycon sopi heinäkuussa Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien 181 asunnon myynnistä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. euroa). Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien asuntojen myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Tammikuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

## Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 207,4 miljoonaa euroa (2 238,3 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 416,1 miljoonaa euroa (1 337,4 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 155,6 miljoonaa euroa (158,6 milj. euroa). Konsernin rahoitusilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 212,6 miljoonaa euroa, joista 193,2 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 19,4 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli katsauskauden päättyessä 196,1 miljoonaa euroa (30.6.2009: 222,5 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vuoden kolmannella neljänneksellä kotimaisten yritystodistusten markkina on piristynyt ja katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 16,5 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat katsauskauden lopussa olivat noin kahdeksan prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudesta 57,1 miljoonaa euroa ja olivat 1 281,3 miljoonaa euroa (1 224,2 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 291,6 miljoonaa euroa (1 239,8 milj. euroa).

Konsernin likvidit kassavarat olivat 19,4 miljoonaa euroa (18,7 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 272,3 miljoonaa euroa (1 221,1 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,24 prosenttia (4,92 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,9 vuotta (4,7 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,5 vuotta).

Cityconin korkokate parantui alentuneiden korkokulujen ja vahvistuneen operatiivisen tuloksen ansiosta ja oli 2,2 (Q2/2009: 2,1). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski vieraalla pääomalla toteutettujen investointien takia ja oli 42,4 prosenttia (Q2/2009: 42,9 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporko 30.9.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,93 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 35,9 prosenttia (40,3 %). Nettovelkaantumisaste oli 159,5 prosenttia (133,8 %).

Katsauskauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 77,5 prosenttia (74,1 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 71,4 prosenttia (67,3 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 77,8 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (75,8 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspo-

litiikan mukainen. Citycon käytti vuoden kolmannella neljänneksellä hyväkseen vallitsevaa alhaista korkotasoa ja solmi uusia koronvaihtosopimuksia ja jatkoi erääntyviä sopimuksia, mikä nosti suojausastetta.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 774,8 miljoonaa euroa (669,7 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 750,4 miljoonaa euroa (593,3 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.9.2009 oli 777,9 miljoonaa euroa (826,8 milj. euroa) ja käypä arvo -30,2 miljoonaa euroa (16,1 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden 2009 aikana on alentanut Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta katsauskauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan katsauskauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on 30.9.2009 kirjattu -5,8 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (0,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 35,8 miljoonaa euroa (44,2 milj. euroa). Rahoituskulut ovat laskeneet vuonna 2009 lähinnä korkotason alentumisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatun 0,6 miljoonan euron kerta- luonteisen voiton. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,1 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

## Lainamarkkinatransaktiot

Citycon allekirjoitti maaliskuussa 75 miljoonan euron vakuudettoman luottoliimittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa. Sopimuksen kesto on kolme vuotta.

Kyseessä on syndikoitu luotto, joka vahvistaa Cityconin maksuvalmiutta ja mahdollistaa yhtiön kasvun sitovan rahoituksen turvin. Luottoliimittiä käytetään Cityconin strategian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen. Lainan korkomarginaalit määräytyvät Cityconin korkokatekovenantin mukaan yhtiön aikaisempien lainasopimusten tapaan.

## Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainaan 2006 liittyvien velkakirjojen takaisinostot

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan, joka koostui 2 200 nimellisarvoltaan 50 000 euron velkakirjasta. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjat on noteerattu NASDAQ OMX Helsingissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan vaihto-aika on 12.9.2006 - 27.7.2013 ja eräpäivä 2.8.2013. Lainan nykyinen vaihtohinta on 4,20 euroa.

Citycon aloitti syksyllä 2008 vaihtovelkakirjalainaan liittyvien velkakirjojen takaisinostot, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettorahoituskulujaan. Marras-joulukuussa Citycon osti nimellisarvoltaan 50 000 euron velkakirjoja takaisin yhteensä 542 kappaletta, jotka yhtiön hallitus päätti vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti mitätöidä 9.12.2008 ja 11.2.2009.

Citycon jatkoi velkakirjojen takaisinostoja katsauskaudella ostamalla 27.2.2009 ja 10.3.2009 takaisin yhteensä 128 velkakirjaa 3,6 miljoonalla eurolla (mukaan lukien kertyneet korot). Takaisinostetut velkakirjat mitätöitiin 18.3.2009. Mitätöinnin jälkeen ulkona olevia velkakirjoja on 1 530 ja niillä voidaan merkitä enintään 18 214 285 osaketta. Cityconin osakepääoman korotuksen enimmäismäärä vaihtovelkakirjalainan perusteella laski mitätöinnin seurauksena 26 646 428,25 eurosta 24 589 284,75 euroon. Muutokset Cityconin vaihtovelkakirjalainaan rekisteröitiin 2.4.2009 kaupparekisteriin.

Syyskuun loppuun mennessä Citycon oli ostanut vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainaan liittyviä velkakirjoja takaisin yhteensä 33,5 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 30,5 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on ollut 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön.

Yhtiön hallituksen arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, rahoituksen saatavuuteen sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Omien kiinteistöjen kehittäminen ja rakennuttaminen lisää myös projektihallintaan ja uusien tilojen vuokraukseen liittyviä riskejä yhtiön liiketoiminnassa.

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotaso. Nykyisin sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, johtuen maailmanlaajuisesta rahoituskriisistä ja voimakkaasti heikentyneistä talouden näkymistä yhtiön liiketoiminta-alueilla.

Luottokriisin seurauksena kiinteistöjen hinnat ovat laskeneet ja myös Citycon on kirjannut katsauskaudella käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta. Katsauskaudella myös kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus on ollut heikkoa ja lisäksi heikentyvä taloustilanne luo epävarmuutta kiinteistöjen tulevaan käyvän arvon kehitykseen. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön katsauskauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Vuokrattavien tilojen kysyntään ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Nämä ovat yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu on hidastunut kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vertailujaksoon nähden. Loppuvuodelle useat ekonomistit ennustavat talouskasvun jäävän selvästi negatiiviseksi kaikissa yhtiön toimintamaissa. Tällainen taloudellinen ympäristö vähentää pitkittyessään liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, lisää vuokranalennuspyyntöjä ja lisää yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöastetta, millä saattaa olla haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat Cityconin kasvun ydin. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Pankkisektorin vaikeudet ovat vähentäneet pankkien halukkuutta lainata rahaa yrityksille. Pörssikurssien lasku ja sijoittajien haluttomuus sijoittaa osakkeisiin ovat heikentäneet pörssiyhtiöiden mahdollisuuksia oman pääoman hankkimiseen uusien osakeantien avulla. Cityconin rahoitustilanne on kuitenkin hyvä. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamisessa yhtiö tulee tarvitsemaan uutta rahoitusta, jonka ehtoihin sen hetkinen rahoitusmarkkinatilanne luonnollisesti vaikuttaa.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkun korkoriski. Katsauskauden aikana euroalueen kuuden kuukauden korko laski 1,96 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa laski 1,71 prosenttiyksikköä. Samana aikana Cityconin keskikorko laski 0,68 prosenttiyksikköä markkinakorkojen selvän laskun ansiosta.

Kehitysprojektien lyhyen aikavälin riskit liittyvät uusien tilojen vuokraukseen ja rakennushankkeiden toteuttamiseen. Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Projektin toteutusriskiä hallitaan riittävällä resursoinnilla. Hankkeista vastaavat yhtiön omaan henkilöstöön kuuluvat kokeneet hankkekehityspäälliköt.

Yhtiön riskienhallintaa käsitellään laajemmin yhtiön internet-sivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta) sekä vuoden 2008 tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

## **Ympäristövastuu**

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskustoiminnan edelläkävijä ja edistää kestävästä kehityksestä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskustoissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksestä edistämiseksi.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehityksestä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöönotettavan ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävästä kehityksestä tukevien toimintojen edistäminen.

Kauppakeskus Triolle myönnettiin kesäkuun lopussa LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristösertifikaatti ensimmäisenä Pohjoismaissa. Trio on yksi Cityconin kolmesta vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta. Muut LEED-hankkeet ovat kauppakeskus Rocca al Mare laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa. Myös näille hankkeille haetaan LEED-sertifiointia hankkeiden valmistuttua. Sertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksestä toimintaa.

LEED on kansainvälisesti tunnettu ja laajimmalle levinnyt rakennusten ympäristöluokitus. Sertifioinnissa rakennusprojektia arvioidaan kuudella eri kriteerillä: kestävä maankäyttö, tehokas vedenkäyttö, energian käyttö, materiaalien valinta ja kierrätys, sisäilman laatu ja innovaatiot suunnitteluprosessissa. Arvioinnin suorittaa puolueeton kolmas osapuoli, Green Building Certification Institute, joka toimii U.S. Green Building Councilin alaisuudessa.

## **Varsinainen yhtiökokous 2009**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maaliskuussa Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2008 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 3.4.2009. Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön 23.4.2009 julkaisemasta edellisestä osavuosikatsauksesta.

## **Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet**

### ***Vaihto ja kurssi***

Tammi-syyskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 227,4 miljoonaa euroa (380,2 milj. euroa) ja 126,1 miljoonaa (114,1 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 2,97 euroa (4,28 euroa) ja alin 1,30 euroa (2,25 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 1,81 euroa (3,33 euroa) ja päätöskurssi 2,90 euroa (2,30 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo syyskuun lopussa oli 641,1 miljoonaa euroa (508,3 milj. euroa).

### ***Omistus***

Cityconilla oli syyskuun lopussa 3 692 (2 001) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 200,7 miljoonaa (21 1,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 90,8 prosenttia (95,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### ***Liputusilmoitukset***

Perennial Investment Partners Limited ilmoitti maaliskuussa, että sen osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Perennial Investment Partners Limited omisti 12.3.2009 yhteensä 7 770 418 Cityconin osaketta eli 3,52 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

AXA Investment Managers Paris ilmoitti elokuussa, että AXA S.A.:n osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli ylittänyt viiden prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan AXA S.A. tytäryhtiöineen omisti 7.8.2009 yhteensä 11 105 522 Cityconin osaketta eli 5,02 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

### ***Osakepääoma***

Yhtiön rekisteröity osakepääoma syyskuun 2009 lopussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 059 735. Yhtiön osakepääomassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 60 746 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen suunnatuilla maksuttomilla osakeannilla toukokuussa osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### ***Hallituksen valtuutukset***

Vuoden 2007 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. Syyskuun lopussa valtuutuksen perusteella voitiin antaa tai luovuttaa vielä enintään 72 317 432 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Katsauskauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

Hallituksella ei katsauskauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

## Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Optio-oikeudet ovat kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingissä.

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 386 448 osaketta. 2004 A-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 694 925 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhteet ja merkintähinnat on eritelty oheisessa taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot). Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

## Optio-ohjelman 2004 perustiedot 30.9.2009

	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl <sup>1)</sup>	210 000	250 000
Merkintäsuhte, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa <sup>2)</sup>	2,5908	4,2913
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 321 843	1 273 335

1) Veniamo-Invest Oy, Cityconin täysin omistama tytäryhtiö, ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

2) Vuoden 2009 osingonjaon ja pääoman palautuksen jälkeen. Osakkeen merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

## Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen kassavirran ja liikevoiton (ilman käyvän arvon muutoksia) kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin seuraten samalla markkinoita mahdollisten hankintojen varalta.

Markkinoiden muutoksen sekä vaikeutuneen rahoitusilanteen vuoksi suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan uudelleen. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Päivittäistavarakauppa, jonka osuus yhtiön vuokrasopimuskannasta on merkittävä, vaimentaa vuokramarkkinoiden suhdanteiden vaikutusta yhtiön liiketoimintaan. Yhtiö arvioi koko vuoden operatiivisen tuloksen ja liiketoiminnan nettorahavirran kasvavan ja nettovuokratuottojen pysyvän vakaina. Arvio perustuu valmistuviin laajennus- ja uudistushankkeisiin, aktiiviseen kauppakeskusjohtamiseen sekä alentuneisiin korkoihin.

Helsingissä 14.10.2009

Citycon Oyj  
Hallitus

# Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1. - 30.9.2009

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/ 2009	Q3/ 2008	Muutos- %	Q1-Q3/ 2009	Q1-Q3/ 2008	Muutos- %	2008
Bruttovuokratuotto		44,4	44,1	0,6 %	132,6	129,2	2,6 %	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,5	0,5	218,9 %	4,8	3,9	23,7 %	5,3
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>45,9</b>	<b>44,6</b>	<b>3,0 %</b>	<b>137,4</b>	<b>133,1</b>	<b>3,2 %</b>	<b>178,3</b>
Hoitokulut		13,4	13,1	2,8 %	43,2	41,4	4,3 %	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,0	0,1	-95,8 %	0,4	0,1	262,2 %	0,2
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>32,5</b>	<b>31,5</b>	<b>3,3 %</b>	<b>93,8</b>	<b>91,6</b>	<b>2,4 %</b>	<b>121,8</b>
Hallinnon kulut		3,9	3,9	0,1 %	12,4	12,3	1,2 %	16,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	-	0,0	0,2	-	6,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-1,2	-71,7	-98,4 %	-58,7	-156,7	-62,5 %	-216,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-	0,0	-	0,1	0,1	-46,5 %	0,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>27,4</b>	<b>-44,1</b>	<b>-</b>	<b>22,7</b>	<b>-77,1</b>	<b>-</b>	<b>-105,0</b>
Rahoituskulut (netto)		11,7	15,2	-22,8 %	35,8	44,2	-19,2 %	57,3
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>15,6</b>	<b>-59,3</b>	<b>-</b>	<b>-13,1</b>	<b>-121,4</b>	<b>-89,2 %</b>	<b>-162,3</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-2,0	-1,0	104,0 %	-5,3	-4,4	19,6 %	-6,6
Laskennalliset verot		-0,3	8,4	-	5,8	22,4	-74,3 %	30,0
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>13,3</b>	<b>-51,9</b>	<b>-</b>	<b>-12,6</b>	<b>-103,4</b>	<b>-87,8 %</b>	<b>-138,9</b>
Muut laajan tuloksen erät								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-1,8	-13,5	-	-7,8	0,2	-	-30,5
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,5	3,5	-	2,0	0,0	-	7,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		1,9	-2,9	-	2,1	-3,2	-	-13,0
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>0,6</b>	<b>-13,0</b>	<b>-</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>21,3 %</b>	<b>-35,6</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>13,9</b>	<b>-64,8</b>	<b>-</b>	<b>-16,3</b>	<b>-106,5</b>	<b>-84,7 %</b>	<b>-174,6</b>
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		13,3	-46,0	-	-10,5	-93,5	-88,8 %	-124,1
Vähemmistölle		0,1	-5,9	-	-2,1	-10,0	-78,9 %	-14,8
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		12,7	-58,1	-	-15,4	-95,6	-83,9 %	-156,8
Vähemmistölle		1,2	-6,7	-	-0,9	-10,8	-91,6 %	-17,8
Tulos/osake, euroa	5	0,06	-0,21	-	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,06	-0,21	-	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Operatiivinen tulos	4	14,2	11,3	25,9 %	38,4	31,9	20,1 %	43,8
Ei-operatiivinen tulos	4	-0,9	-57,3	-98,4 %	-48,9	-125,4	-61,0 %	-167,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>13,3</b>	<b>-46,0</b>	<b>-</b>	<b>-10,5</b>	<b>-93,5</b>	<b>-88,8 %</b>	<b>-124,1</b>



**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 162,7	2 184,8	2 111,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,7	1,8	1,7
Laskennalliset verosaamiset		8,8	-	6,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	8	0,0	7,5	6,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 173,3	2 194,1	2 126,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8	3,7	9,5	13,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11,1	15,9	21,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	19,4	18,7	16,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		34,1	44,2	52,4
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 207,4</b>	<b>2 238,3</b>	<b>2 178,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	8	-23,4	5,1	-17,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9	155,2	177,3	177,3
Kertyneet voittovarot	9	231,6	282,6	248,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		754,1	855,6	799,1
Vähemmistön osuus		37,3	45,3	38,2
Oma pääoma yhteensä		791,3	900,9	837,3
<b>Velat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat	10	1 174,5	1 111,2	1 149,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8	34,6	1,8	25,5
Laskennalliset verovelat		51,3	65,8	57,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 260,4	1 178,8	1 231,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	10	106,8	113,0	50,3
Johdannaissopimukset	8	0,5	0,0	4,9
Ostovelat ja muut velat		48,4	45,6	54,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		155,6	158,6	109,5
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 416,1</b>	<b>1 337,4</b>	<b>1 341,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 207,4</b>	<b>2 238,3</b>	<b>2 178,5</b>



**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	2008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tappio/voitto ennen veroja		-13,1	-121,4	-162,3
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		94,9	201,5	268,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		81,8	80,1	105,8
Käyttöpääoman muutos		6,7	-5,2	-2,1
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>88,6</b>	<b>74,9</b>	<b>103,7</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-48,4	-46,8	-63,1
Saadut korot, kurssivoitot ja muut rahoitustuotot		18,1	3,4	6,3
Maksetut/saadut välittömät verot		-5,1	-0,3	0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>53,1</b>	<b>31,2</b>	<b>47,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-	-24,0	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-78,1	-91,7	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6	3,1	7,0	7,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-75,0</b>	<b>-108,7</b>	<b>-144,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Vähemmistön rahastosuoritukset		-	25,9	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	10	103,6	69,3	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-47,1	-60,0	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10	214,1	386,5	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-215,9	-318,1	-473,6
Maksetut osingot	9	-30,9	-30,9	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>23,7</b>	<b>72,5</b>	<b>90,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
Rahavarat tilikauden alussa	7	16,7	24,2	24,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,9	-0,4	-1,4
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>7</b>	<b>19,4</b>	<b>18,7</b>	<b>16,7</b>

**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarvat			
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	259,6	131,1	4,9	199,3	-0,3	387,3	982,0	28,9	1 010,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			0,1		-2,3	-93,5	-95,6	-10,8	-106,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Vähemmistöosuusien hankinnat							-	27,1	27,1
<b>Oma pääoma 30.9.2008</b>	259,6	131,1	5,1	177,3	-2,6	285,2	855,6	45,3	900,9
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-5,8		0,9	-10,5	-15,4	-0,9	-16,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						1,1	1,1		1,1
Omien osakkeiden myynti				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
<b>Oma pääoma 30.9.2009</b>	259,6	131,1	-23,4	155,2	-9,4	241,0	754,1	37,3	791,3

# 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 14.10.2009.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 1.1.-30.9.2009 on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset –standardin mukaisesti. Välitilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat uudet standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset ja tulkinnat: IFRS 8 (uusi standardi) Toimintasegmentit, IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen sekä IAS 40 (muutos) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet –standardiin. IFRS 8 Toimintasegmentit ja IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardien käyttöönotot muuttivat tilinpäätöksen esittämistä ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin käyttöönotto muutti rakenteilla olevien kiinteistöjen arvostamista. IFRS 8 Toimintasegmentit –standardin käyttöönotto ei vaikuttanut Cityconin esittämien segmenttien lukumäärään tai sisältöön. Cityconin johto seuraa segmenttien operatiivista liikevoittoa, joten operatiivisen liikevoiton esittäminen segmentteittäin lisättiin IFRS 8:n käyttöönoton myötä. IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin käyttöönotto muutti Cityconin tuloslaskelman ja oman pääoman laskelman esittämistä. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin muutoksen myötä Citycon arvostaa katsauskaudella rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan. Koska rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon samoin kuin operatiivisessa toiminnassa olevat sijoituskiinteistöt, Citycon ei enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä. Liitetiedoissa Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen ryhmään: operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin sekä rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin. Rakenteilla olevista kiinteistöistä syntyi Q1/2009 tulokseen käyvän arvon muutosta 11,4 miljoonaa euroa. Lisätietoa uusista standardeista ja muutoksista nykyisiin standardeihin löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2008 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista kappaleesta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" (ks. tilinpäätöksen sivut 18-19).

Muutoin välitilinpäätöksessä noudatetaan samoja laatimisperiaatteita sekä laskentamenetelmiä kuin vuoden 2008 vuositilinpäätöksessä. Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2008 vuositilinpäätöksen kanssa.

## 3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia.

Me	Q3/2009	Q3/2008	Muutos-%	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
<b>Liikevaihto</b>							
Suomi	32,4	31,9	1,7 %	98,5	94,8	3,9 %	126,8
Ruotsi	9,9	10,5	-6,0 %	28,7	31,8	-9,8 %	41,9
Baltia	3,6	2,1	66,6 %	10,2	6,5	57,3 %	9,6
<b>Yhteensä</b>	<b>45,9</b>	<b>44,6</b>	<b>3,0 %</b>	<b>137,4</b>	<b>133,1</b>	<b>3,2 %</b>	<b>178,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	23,4	23,4	0,0 %	69,4	68,2	1,6 %	90,9
Ruotsi	6,4	6,5	-2,6 %	17,2	18,8	-8,5 %	24,1
Baltia	2,7	1,5	79,4 %	7,3	4,6	58,9 %	6,8
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>32,5</b>	<b>31,5</b>	<b>3,3 %</b>	<b>93,8</b>	<b>91,6</b>	<b>2,4 %</b>	<b>121,8</b>

Me	Q3/2009	Q3/2008	Muutos-%	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	22,0	22,1	-0,6 %	64,9	64,3	0,9 %	85,4
Ruotsi	5,7	6,0	-6,1 %	14,9	16,5	-9,7 %	21,0
Baltia	2,5	1,4	84,5 %	6,6	4,2	58,8 %	6,2
Muut	-1,6	-1,9	-15,8 %	-5,1	-5,2	-3,6 %	-7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>28,6</b>	<b>27,6</b>	<b>3,5 %</b>	<b>81,4</b>	<b>79,7</b>	<b>2,1 %</b>	<b>105,3</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	17,4	-22,9	-	14,4	-41,2	-	-62,9
Ruotsi	4,4	-23,3	-	12,3	-32,2	-	-49,1
Baltia	7,2	4,0	80,7 %	1,1	1,8	-40,3 %	14,4
Muut	-1,6	-1,9	-15,8 %	-5,1	-5,5	-7,1 %	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>27,4</b>	<b>-44,1</b>	<b>-</b>	<b>22,7</b>	<b>-77,1</b>	<b>-</b>	<b>-105,0</b>

Me				30.9.2009	30.9.2008	Muutos-%	31.12.2008
<b>Varat</b>							
Suomi				1 455,6	1 539,2	-5,4 %	1 504,2
Ruotsi				555,5	520,6	6,7 %	466,9
Baltia				162,9	139,4	16,9 %	156,3
Muut				33,4	39,1	-14,6 %	51,1
<b>Yhteensä</b>				<b>2 207,4</b>	<b>2 238,3</b>	<b>-1,4 %</b>	<b>2 178,5</b>

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskusta, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja investoinneista.

#### 4. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS-raportointivelvoitteesta johtuen laajaan konsernituloslaskelmaan sisältyy runsaasti operatiivisen toiminnan ulkopuolisia eriä. Parantaakseen toimintansa läpinäkyvyyttä sekä helpottaakseen katsauskausien vertailtavuutta Citycon esittää IFRS:n mukaisen laajaan konsernituloslaskelman lisäksi katsauskauden emoyhtiön omistajille kuuluvan voiton/tappion jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen. Operatiivinen tulos kuvaa konsernin toiminnan kannattavuutta katsauskaudella ilman käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja -tappioiden, muiden kertaluonteisten erien sekä muiden laajan tuloksen erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

Operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin kirjattu rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos. Suojautuakseen korkoriskiltä Citycon on solminut korkoriskipolitiikkansa mukaisesti korko- ja inflaatiojohdannaisia, joiden osalta IFRS:n mukaisen suojauslaskennan edellytykset eivät täyty. Tällaisten johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituskuluihin. Kyseiset johdannaiset suojaavat konsernin korkoriskiä ja näiden johdannaisten ehtojen mukaisesti Citycon vastaanottaa vaihtuvaa rahamarkkinakorkoa, jonka määräytyminen vastaa konsernin vaihtuvakorkoisten lainojen koron määräytymistä. Cityconin maksama korko puolestaan ei riipu markkinakoroista, jolloin johdannaiset suojaavat yhtiötä markkinakorkojen nousulta. Suojausten tehokkuus pyritään varmistamaan yhtenevällä korkojen määräytymisellä tulosvaikutteisesti rahoituskuluihin kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

Me	Q3/2009	Q3/2008	Muutos-%	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen tulos</b>							
Nettovuokratuotto	32,5	31,5	3,3 %	93,8	91,6	2,4 %	121,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,9	-3,9	0,1 %	-12,4	-11,9	4,1 %	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>28,6</b>	<b>27,6</b>	<b>3,5 %</b>	<b>81,4</b>	<b>79,7</b>	<b>2,1 %</b>	<b>105,3</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,7	-14,6	-20,1 %	-35,8	-42,5	-15,9 %	-54,2
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,0	-1,0	104,0 %	-5,0	-3,3	49,0 %	-4,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,2	-58,6 %	-0,1	0,2	-	0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,7	-0,9	-18,4 %	-2,1	-2,1	3,3 %	-2,8
<b>Operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>14,2</b>	<b>11,3</b>	<b>25,9 %</b>	<b>38,4</b>	<b>31,9</b>	<b>20,1 %</b>	<b>43,8</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,06	0,05	24,0 %	0,17	0,15	18,4 %	0,20
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>							
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,2	-71,7	-98,4 %	-58,7	-156,7	-62,5 %	-216,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	-	0,0	-	0,1	0,1	-46,5 %	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	0,0	-	-	-0,3	-	-0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	0,1	-	6,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,0	-0,6	-92,8 %	0,0	-1,7	-	-3,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-	-	-0,3	-1,1	-72,6 %	-1,8
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	8,2	-	5,9	22,2	-73,6 %	29,7
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,7	6,8	-90,0 %	4,2	12,0	-64,7 %	17,6
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-0,9</b>	<b>-57,3</b>	<b>-98,4 %</b>	<b>-48,9</b>	<b>-125,4</b>	<b>-61,0 %</b>	<b>-167,9</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	0,00	-0,26	-98,5 %	-0,22	-0,57	-61,2 %	-0,76
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>13,3</b>	<b>-46,0</b>	<b>-</b>	<b>-10,5</b>	<b>-93,5</b>	<b>-88,8 %</b>	<b>-124,1</b>

1) Operatiivinen osakekohtaisen tuloksen laskeminen on esitetty liitetiedossa 5 "Osakekohtainen tulos".

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	2008
<b>A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-10,5	-93,5	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,42</b>	<b>-0,56</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-10,5	-93,5	-124,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden tappio/voitto, Me	-10,5	-93,5	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,42</b>	<b>-0,56</b>
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon Q1-Q3/2009 ja 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.			
<b>B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS)</b>			
Operatiivinen tulos, Me (Liite 4)	38,4	31,9	43,8
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	3,1	4,3	5,6
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	41,5	36,3	49,4
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	239,6	248,0	247,2
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,17</b>	<b>0,15</b>	<b>0,20</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: peruskorjattavat kiinteistöt ja operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt. IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä Citycon esittää rakenteilla olevat kiinteistönsä osana sijoituskiinteistöjään, jonka takia aiemmin esitetty peruskorjattavat kiinteistöt -kategoria sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt ja kategorian nimi on rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt. Katsauskaudella rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sisältyivät rakennushankkeet seuraavissa kauppakeskuksissa: Liljeholmstorget, Rocca al Mare, Lippulaiva, Åkersberga Centrum, Jakobsbergs Centrum, Stenungs Torg ja Porin Isolinnankatu 18.

Me

30.9.2009

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	271,8	1 839,9	2 111,6
Investoinnit	70,8	7,1	77,9
Myyntit	-	-2,7	-2,7
Aktivoidut korot	5,5	0,3	5,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,5	5,2	10,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,9	-65,5	-69,5
Valuuttakurssiero	15,0	13,8	28,8
Siirrot erien välillä	226,5	-226,5	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	591,1	1 571,6	2 162,7

Me

30.9.2008

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	544,5	1 704,4	2 248,9
Hankinnat	6,8	11,1	17,9
Investoinnit	87,2	9,5	96,7
Myyntit	-	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	2,4	2,6	4,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,2	1,5	3,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-34,1	-126,4	-160,5
Valuuttakurssiero	-7,9	-11,4	-19,3
Siirrot erien välillä	-69,9	69,9	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	531,3	1 653,5	2 184,8

Me

31.12.2008

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	544,5	1 704,4	2 248,9
Hankinnat	6,8	10,6	17,4
Investoinnit	120,9	12,0	132,9
Myyntit	0,0	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	6,8	0,0	6,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,8	10,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-44,5	-186,9	-231,4
Valuuttakurssiero	-28,8	-41,6	-70,4
Siirrot erien välillä	-338,7	338,5	-0,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	271,8	1 839,9	2 111,6



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 sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaatimus (%)			Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )		
	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Suomi	6,5	6,2	6,4	22,4	21,7	21,9
Ruotsi <sup>1)</sup>	6,4	6,0	6,4	20,9	13,4	12,3
Baltia	7,9	7,1	7,4	21,3	20,7	20,2
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,6</b>	<b>6,2</b>	<b>6,4</b>	<b>22,0</b>	<b>19,8</b>	<b>19,9</b>

1) Ruotsin 30.9.2009 luvut sisältävät Liljeholmstorget-kauppakeskuksen rakennushankkeen.

## 7. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	19,4	17,0	16,7
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	1,8	-
<b>Yhteensä</b>	<b>19,4</b>	<b>18,7</b>	<b>16,7</b>

## 8. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2009		30.9.2008		31.12.2008	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	66,0	-0,4	86,4	0,9	86,0	1,4
1-2 vuotta	118,9	-0,9	66,0	-0,4	46,0	-1,5
2-3 vuotta	40,0	-2,0	70,0	3,0	70,0	3,5
3-4 vuotta	204,8	-12,1	40,0	0,9	41,8	-1,9
4-5 vuotta	202,1	-11,0	178,0	2,0	228,8	-10,1
yli 5 vuotta	143,1	-3,6	229,3	3,3	119,0	-8,9
<b>Yhteensä</b>	<b>774,8</b>	<b>-30,1</b>	<b>669,7</b>	<b>9,7</b>	<b>591,7</b>	<b>-17,5</b>
<b>Valuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	3,0	-0,1	157,1	6,3	23,1	7,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>777,9</b>	<b>-30,2</b>	<b>826,8</b>	<b>16,1</b>	<b>614,8</b>	<b>-9,8</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 3,6 miljoonaa euroa (9,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 750,4 miljoonaa euroa (593,3 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -5,8 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) muihin laajan tuloksen eriin vero vaikutus huomioituna.



## 9. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2009 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2008 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2007) ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2007). Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2008 oli 30,9 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2007) ja se maksettiin 3.4.2009.

## 10. Korolliset velat

Katsauskauden aikana Citycon on sopinut 75 miljoonan euron luottolimiitistä, jolla rahoitetaan yhtiön tulevia strategian mukaisia investointeja. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 3 vuotta. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 30,2 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Muut pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut rahavirtalaskelmassa liittyvät luottolimiittisopimusten nostoihin ja takaisinmaksuihin.

## 11. Vastuositoumukset

Me	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	43,0	44,8	40,6
Pankkitakaukset	43,5	48,0	45,6
Pääomasitoumukset	44,5	23,2	13,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 44,5 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

## 12. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

## 13. Tunnuslukuja

	Q3/2009	Q3/2008	Muutos-%	Q1-Q3/2009	Q1-Q3/2008	Muutos-%	2008
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,21	-	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,06	-0,21	-	-0,05	-0,42	-88,8 %	-0,56
Oma pääoma/osake, euroa				3,41	3,87	-11,9 %	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				3,64	4,16	-12,5 %	3,88
Omavaraisuusaste, %				35,9	40,3	-	38,5

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2008 tilinpäätöksestä.

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 30.9.2009 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## **Citycon Oyj:n hallitukselle**

### *Johdanto*

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2009, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

### *Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus*

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

### *Lausunto*

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2009 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 14. lokakuuta 2009

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

## **Tilinpäätös ja tilinpäätöstiedote 2009**

Citycon julkistaa tilinpäätöksensä ja tilinpäätöstiedotteen tilikaudelta 1.1.-31.12.2009 keskiviikkona 10.2.2010 noin klo 9.00.

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

### **Lisätiedot:**

*Toimitusjohtaja Petri Olkinuora*  
Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256  
[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

*Talousjohtaja Eero Sihvonen*  
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

### **Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)