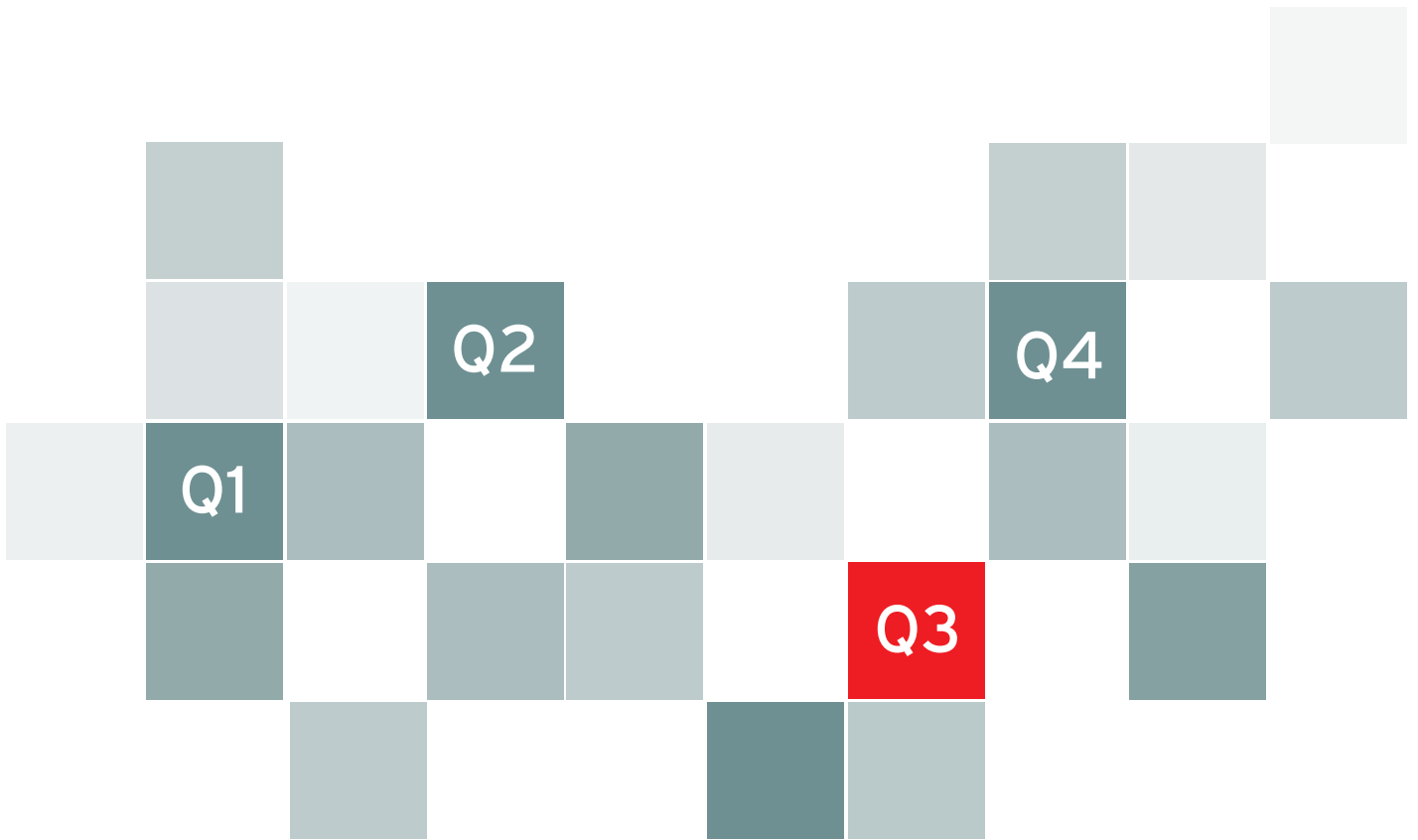


2007 | Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2007



CITYCON

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2007

Yhteenveto kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna toiseen vuosineljännekseen

- Nettovuokratuotot kasvoivat kolmannelta vuosineljänneksellä 27,3 miljoonaan euroon (toisella vuosineljänneksellä 25,8 milj. euroa).
- Cityconin tulos/osake oli 0,12 euroa (0,70 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksia oli 0,04 euroa (0,04 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 21,1 miljoonaa euroa (160,1 milj. euroa) 2 191,2 miljoonaan euroon (1 799,2 milj. euroa) etupäässä kasvaneiden nettotuottojen ja onnistuneiden kehityshankkeiden vuoksi.
- Kauden aikana hankittiin kauppakeskus Iso Omena Espoosta. Kaupan rahoittamiseksi Citycon solmi 300 miljoonan euron siltarahoitussopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa sekä toteutti noin 99 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin 19.9.-3.10.2007. Osakeannista saadut varat käytettiin siltarahoituksen osittaiseen takaisinmaksuun.
- Rahoituskustannukset nousivat korollisen velan määrän kasvun sekä vuosineljännekselle kirjatun laskennallisen -1,4 miljoonan euron (0,1 milj. euroa) korkojohdannaisten arvostukseen liittyvän arvostustappion, joka oli seurausta pitkien korkojen laskusta, vuoksi. Korollisten lainojen katsauskauden keskikorko nousi kuitenkin vain 0,01 prosenttia.
- Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Magistralin hankinta toteutui 16.7.2007.
- Citycon on heinäkuun alusta lukien kuulunut OMX Pohjoismaisen Pörssin suuriin yhtiöihin.

Tunnuslukuja

	Q3/2007	Q3/2006	Q2/2007	Q1-3/2007	Q1-3/2006	Muutos, % ⁽¹⁾	1-12/2006
Liikevaihto, Me	38,0	31,3	35,9	108,1	86,4	25,2 %	119,4
Nettovuokratuotto, Me	27,3	21,6	25,8	76,3	60,6	25,9 %	82,8
Liikevoitto, Me	44,3	45,4	181,6	276,2	154,0	79,4 %	196,5
% liikevaihdosta	116,7 %	144,8 %	505,3 %	255,5 %	178,4 %	-	164,6 %
Voitto ennen veroja, Me	31,0	36,1	171,6	243,5	131,9	84,7 %	165,6
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	23,4	27,5	134,6	191,0	99,9	91,1 %	124,9
Tulos/osake, euroa	0,12	0,17	0,70	1,01	0,64	59,0 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,11	0,15	0,62	0,91	0,62	46,6 %	0,74
Tulos/osake, ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta, euroa	0,04	0,05	0,04	0,12	0,15	-23,9 %	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,03	0,04	0,06	0,14	0,14	1,9 %	0,20
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 799,2	2 191,2	1 404,5	56,0 %	1 447,9
Oma pääoma/osake, euroa ⁽²⁾				4,52	3,21	40,8 %	3,38
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ^(2,3)				4,94	3,42	44,3 %	3,61
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) ⁽²⁾				4,40	3,15	39,8 %	3,22
Omavaraisuusaste, %				41,2	36,2	-	39,1
Nettovelkaantumisaste, %				122,3	156,9	-	136,6
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me				1 184,3	878,2	34,9 %	811,2
Nettotuotto-% ⁽⁴⁾				6,1	7,5	-	7,1
Vuokrausaste, %				96,3	96,7	-	97,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa				95	70	35,7 %	73

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa Q1-Q3/2006 ja Q1-Q3/2007 väliseen muutokseen.

2) Merkintäetuoikeusannista 30.9.2007 mennessä saatuja varoja (51,2 milj. euroa) ja niitä vastaavaa osakemäärää ei ole otettu huomioon osakekohtaisia tunnuslukuja laskettaessa.

3) NAV:n laskentatapaa on muunnettu vastamaan EPRA:n määritelmää (aikaisemmin laskennalliset verot oli vähennetty).

4) Sisältää kehityshankkeisiin liittyvät tonit.

Yhteenveto katsauskaudesta 1.1.-30.9.2007

- Liikevaihto kasvoi 25,2 prosenttia 108,1 miljoonaan euroon (kaudella 1.1.-30.9.2006 86,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääasias-
sa toteutuneiden kiinteistöhankintojen myötä lisääntyneestä vuokrattavien tilojen määrästä.
- Voitto ennen veroja nousi 243,5 miljoonaan euroon (131,9 milj. euroa). Luku sisältää 212,7 miljoonaa euroa (97,0 milj.
euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,9 prosenttia 76,3 miljoonaan euroon (60,6 milj. euroa). Vertailu-
kelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 9,1 prosenttia.
- Tulos/osake oli 1,01 euroa (0,64 euroa).
- Tulos/osake ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta oli 0,12 euroa (0,15
euroa). Lasku johtui etupäässä kohonneista rahoituskustannuksista, lisääntyneestä kehitystoiminnasta ja kasvaneeseen
liiketoimintaan liittyvistä kuluista, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä ja kasvaneesta osakemäärästä.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,14 euroa (0,14 euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 4,94 euroon (3,42 euroa).
- Omavaraisuusaste oli 41,2 prosenttia (36,2 %).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus oli katsauskauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 5,7
prosenttia.
- Edellä mainittujen kauppakeskus Ison Omenan ja Magistralin lisäksi hankittiin aiemmin kauden aikana Tumba Centrum,
Strömpilen ja Länken Ruotsista. Kauden aikana tehtyjä hankintoja on käsitelty tarkemmin Katsauskauden kiinteistöhan-
kinat - taulukossa.
- Helmikuussa yhtiö toteutti 133,8 miljoonan euron suunnatun osakeannin, jolla laskettiin liikkeelle 25 000 000 uutta osaketta.
- Kauden aikana päätettiin käynnistää kokonaisarvoltaan yhteensä noin 178 miljoonan euron kehityshankkeet Virossa ja
Ruotsissa. Espoon Lippulaivan kehityshanke jatkuu suunnitellusti, sillä kauppakeskuksen laajennuksesta tehty kaavavalitus
hylättiin Korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora:

"Citycon jatkoi katsauskaudella kasvustrategiansa toteuttamista, kiinteistöjensä kehittämistä ja aktiivista kauppapaikkajohta-
mista, ja yhtiön vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat merkittävästi. Lisäksi vuokrausaste parani edelliseen vuosineljännek-
seen verrattuna. Yhtiö näkee kassavirran menestyksen avaintekijänä.

Citycon hankki katsauskaudella kauppakeskus Ison Omenan Espoosta. Iso Omena on ykkösluokan kauppakeskus, jota on
lisäksi mahdollisuus laajentaa ja kehittää entisestään. Iso Omena sijaitsee pääkaupunkiseudun vauraassa länsiosassa, jossa
yhtiöllä on jo ennestään useita kauppapaikkoja. Hankinta tarjoaa Cityconille ainutlaatuisen tilaisuuden kehittää alueen kauppa-
keskuksia kokonaisuutena ja kasvattaa markkinaosuuttaan pääkaupunkiseudun kasvavassa kaupassa.

Merkittävistä hankinnoista huolimatta Cityconin strategian painopiste on yhtiön omistuksessa jo olevissa kauppakeskuksis-
sa ja niiden jatkuvassa kehittämisessä. Kehityshankkeemme etenivät katsauskaudella suunnitellusti sekä Virossa, Ruotsissa että
Suomessa. Yhtiön tavoitteena on kehittää kauppakeskuksistaan entistä vetovoimaisempia ja kuluttajille miellyttävämpiä.

Haluaisin myös kiittää osakkeenomistajiamme tuesta merkintäetu-oikeusannissa, joka onnistui sataprosenttisesti."

Toimintaympäristön kehitys

Talouden kehitys oli edelleen hyvä ja vähittäiskauppa jatkoi vahvaa kasvuaan kaikissa Cityconin toimintamaissa. Liiketilöiden ky-
syntä Cityconin toiminta-alueilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa jatkui vuoden 2007 kolmannella neljänneksellä hyvänä
ja liiketilöiden käyttöasteet pysyivät korkealla tasolla.

Myös sijoittajien kiinnostus vähittäiskaupan kiinteistöjä kohtaan säilyi vahvana. Myytäväksi tarjotuista sijoituskohteista
käydään tiukkaa kilpailua, minkä seurauksena tuottovaatimustasot ovat laskeneet ja hinnat nousseet.

Katsauskaudella rahoitusmarkkinoille loivat epävarmuutta USA:ssa ilmenneet ongelmat asuntoluotoissa. Epävarmuudella
ei kuitenkaan ole vielä tähän mennessä ollut merkittävää vaikutusta yhtiön rahoituksen saatavuuteen tai sen maksamiin luotto-
marginaaleihin.

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 Ruotsissa yksi nopeimmin kasvavista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiön jalansija on hyvä.

Cityconin tarkoituksena on jatkaa vastuullisen kasvun strategiaa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä ja uudistamalla kiinteistöjään entistä paremmin vähittäiskauppaa palveleviksi kokonaisuuksiksi. Halutuimpia hankintakohteita ovat kauppakeskukset, jotka tarjoavat kehittämis- ja uudistamismahdollisuuksia ja joista saatavia vuokratuloja on mahdollista lisätä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen kautta. Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan markkinoiden kiinnostavimpia kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukesuksista toimintamaissaan. Cityconin uudet investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 32 (26) kauppakeskusta ja 53 (52) muuta kauppapaikkaa. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 21 (19), Ruotsissa kahdeksan (5) ja Baltiassa kolme (2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 191,2 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 71,0 prosenttia (70,3 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 24,0 prosenttia (23,9 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (5,8 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 906 410 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan 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.

Cityconin kiinteistöt on tätä osavuositarkastusta varten arvioinut toista kertaa Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, maailman johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta syyskuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi kehityshankkeiden, markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 212,7 miljoonaa euroa. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 222,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 9,6 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 5,7 prosenttiin. Tuottovaatimuksen muutos oli pääosin seurausta edelleen erittäin aktiivisina säilyneistä kiinteistömarkkinoista.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli kaikkiaan 3 730 (3 060) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 2,8 (2,8) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,3 prosenttia (96,7 %) ja nettovuokratuotto 6,1 prosenttia (7,5 %). Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,9 prosenttia 76,3 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 23,5 prosenttia 906 410 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 9,1 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.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2007	Q3/2006	Q2/2007	Q1-3/2007	Q1-3/2006	Muutos, %	1-12/2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	112	66	122	348	267	30,3	369
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	28 884	9 492	28 745	75 589	58 478	29,3	73 300
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,8	96,3	96,7	-0,4	97,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	2,8	2,8	0,0	2,9

Kiinteistöhankintojen yhteenveto

Cityconin liiketoiminnan painopiste on yhtiön omistuksessa jo olevissa kauppakeskuksissa ja muissa kauppapaikoissa sekä niiden kehittämisessä. Yhtiö etsii kuitenkin myös aktiivisesti uusia hankittavia kohteita Suomesta, Ruotsista ja Baltiasta.

Katsauskauden aikana toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli Suomessa 373,2 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa), Ruotsissa 129,0 miljoonaa euroa (220,8 milj. euroa) ja Baltiassa 16,3 miljoonaa euroa (16,2 milj. euroa).

Katsauskaudella toteutettiin seuraavat kiinteistöhankinnat:

Kauppakeskus Iso Omena

Citycon osti kauppakeskus Ison Omenan 14.9.2007. Vuonna 2001 valmistunut Iso Omena on pinta-alaltaan Suomen viidenneksi suurin uudenaikainen kauppakeskus. Sen vuokrattava pinta-ala on yhteensä 61 300 neliometriä, josta liiketiloja on noin 49 000 neliometriä. Kauppakeskusta on mahdollista laajentaa edelleen noin 7 000 neliometrillä. Ison Omenan palvelutarjonta on monipuolinen: kauppakeskuksessa on noin 120 liikettä ja ravintolaa ja sen ankkurivuokralaisiin kuuluvat hypermarketit Citymarket ja Prisma. Päivittäistavaramyynnin osuus kauppakeskuksen myynnistä on yli 60 prosenttia sisältäen hypermarkettien myynnit.

Yhteenveto kauppakeskus Isosta Omenasta

Vuokrattava pinta-ala, m ²	61 300
Vähittäiskaupan osuus, m ²	49 000
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m ² (noin)	7 000
Liikkeiden ja ravintoloiden lukumäärä	yli 120
Kävijämäärä 2006, milj.	8,4
Myynti 2006, milj. euroa	195
Parkkipaikkojen lukumäärä (joista 86 % sisätiloissa)	2 200
Vuokrausaste %	98,5

Iso Omena sijaitsee ostovoimaisessa Etelä-Espoossa noin 13 kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta Länsiväylän ja Kehä II:n risteyskupeessa. Liikenteellisesti hyvä sijainti korostuu tulevaisuudessa Espooseen rakennettavan metron myötä, sillä Matinkylän metroasema on suunnitteilla kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Kauppakeskuksen vaikutusalueella asuu lähes 150 000 asukasta.

Ison Omenan kauppahinta oli 329 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,5 % nettotuottoa kaupantekohetkellä.

Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2

Elokuun lopussa Citycon osti Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2:n kaikki osakkeet noin 11 miljoonalla eurolla, joista Citycon on toistaiseksi maksanut 9 miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiö omistaa kauppakeskus Espoontorin viereisen toimistokiinteistön. Kiinteistön hankinta mahdollistaa kauppakeskus Espoontorin suunnitellun laajentamisen edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupan yhteydessä on sovittu, että kauppahintaa voidaan alentaa enintään kahdella miljoonalla eurolla, mikäli asemakaavanmuutos ei toteudu.

Myllypuron ostoskeskus

Katsauskauden aikana 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.

Kauppakeskus Magistral

Citycon osti heinäkuussa kauppakeskus Magistralin 16,5 miljoonalla eurolla, joka vastasi noin 6,5 prosentin nettotuottoa kaupan-tekohetkellä. Magistral sijaitsee Tallinnassa, noin 64 000 asukkaan Mustamäen kaupunginosassa, joka on Tallinnan toiseksi suurin kaupunginosa viiden kilometrin päässä Tallinnan ydinkeskustasta. Se on rakennettu vuonna 2000 ja sen vuokrattava pinta-ala on 9 450 neliometriä ja vuokrausaste 100 %. Keskus tarjoaa merkittäviä kehitys- ja laajennusmahdollisuuksia. Kiinteistökaupan yhteydessä Citycon sopi ostavansa myös noin 8 500 neliometriä rakennusoikeutta kahdella miljoonalla eurolla, mikäli vireillä oleva kaavamuutos saa lainvoiman. Hankinta oli Cityconin kolmas kauppakeskushankinta Baltiassa ja toinen Virossa.

Kauppakeskus Strömpilen ja liikerakennus Länken

Citycon osti 75 prosentin osuuden kauppakeskus Strömpilenistä ja Länken-nimisestä liikerakennuksesta Uumajasta 52,5 miljoonalla eurolla toukokuussa. Nettotuotto kauppahinnalle kaupantekohetkellä oli noin 5,5 prosenttia.

Katsauskauden kiinteistöankinnat ¹⁾

Kohde	Sijainti	Hankintahinta (milj. euroa) ²⁾	Vuokrattava pinta-ala (m ²)	Hankinta-aika
Tumba Centrum	Botkyrka, Ruotsi	59,4	31 000	31.1.2007
Lahden Hansa	Lahti, Suomi	17,3	11,000	28.2.2007
Strömpilen & Länken ³⁾	Uumaja, Ruotsi	52,5	25 000 & 7 200	25.5.2007
Myllypuron ostoskeskus	Helsinki, Suomi	2,7	4 000	Kesällä 2007 ⁴⁾
Magistral	Tallinna, Viro	16,5 ⁵⁾	9 500	16.7.2007
Espoon Asemakuja	Espoo, Suomi	11 ⁵⁾	6 300	31.8.2007
Iso Omena	Espoo, Suomi	329 ⁵⁾	61 300	14.9.2007

1) Sisältää kauppahinnaltaan miljoona euroa ylittävät investoinnit.

2) Hankintahinnat ovat velattomia kauppahintoja transaktiokuluineen hankintahetken valuuttakurssin mukaan.

3) Citycon osti kohteista 75 %.

4) Käsittää useita eri kauppoja.

5) Velaton kauppahinta ennen kauppahinnan tarkistusta.

Kehitys- ja uudistushankkeet

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää yhtiön omistamat kohteet houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa pitkällä tähtäimellä kauppapaikkojen kassavirtaa ja tuottoa. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokra- tuottoihin.

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

Katsauskauden aikana kaikkiin kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 23,3 miljoonaa euroa, Ruotsissa 7,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa 9,7 miljoonaa euroa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2007 (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistusaika
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ¹⁾	8,7	2008
Trio	Lahti, Suomi	50,5	10,4	2009
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	0,0	2007
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4,0	2,1	2008
Åkersberga	Österåker, Ruotsi	27 ²⁾	4,5	2009
Liljeholmen	Tukholma, Ruotsi	110	9,7	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68 ³⁾	9,5	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 30.9.2007 (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistusaika
Duo	Tampere, Suomi	27,3	24,3	2007
Lillinkulma	Kaarina, Suomi	8,2	10,9 ¹⁾	Valmis

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

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeesta tehty valitus hylättiin Korkeimmassa hallinto-oikeudessa 11.9.2007. Laajennushanketta jatketaan suunnitellusti. Lahdessa sijaitsevan kauppakeskus Trion ensimmäinen vaihe valmistuu marraskuussa 2007, ja hanke etenee suunnitellusti. Kangasalan Lentolaan rakennettava uusi liikekeskus valmistuu vuoden loppuun mennessä, jolloin sen omistus siirtyy Cityconille.

Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon laajennusosa valmistui huhtikuussa. Avajaisten jälkeisen ensimmäisen viikon kävijämäärä, 80 000 kävijää, ylitti odotukset. Kävijämäärä on edelleen säilynyt korkealla tasolla. Hanke toteutui suunnitellussa aikataulussa ja vanhan osan saneeraus valmistuu joulukuksi 2007.

Vuoden 2007 aikana Vantaan Myyrmanniin avataan ravintolamaailma, joka kaksinkertaistaa kauppakeskuksen aikaisemman ravintolapalveluiden 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.

Åkersbergan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushanke on viivästynyt aikaisemmasta aikataulusta, koska suunnitelmia on jouduttu muuttamaan yhden keskuksen vuokralaisen kanssa syntyneen kiistan johdosta. Uudistettu kehitys- ja laajennussuunnitelma valmistuu syksyn 2007 aikana.

Yhtiön merkittävin kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke on edistynyt suunnitellusti. Parhaillaan tehdään maanalaisten tilojen louhintatöitä sekä olemassa olevan rakennuksen uudistustöitä. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Maren laajennus aloitettiin kesällä 2007. Kauppakeskuksen uudistushankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2008 ja kehityshankkeen seuraavaa vaihetta valmistellaan parhaillaan.

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 5,6 prosenttia 54,7 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 9,1 prosenttia. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 71,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,5 prosenttia (8,3 %) 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

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	84	57	101	291	246	18,3	321
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	14 510	8 945	24 350	55 760	54 830	1,7	66 500
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,9	95,9	96,6	-0,7	97,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,1	3,1	0,0	3,1

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Bruttovuokratuotot, Me	24,6	24,1	23,7	71,6	69,8	2,7	93,1
Liikevaihto, Me	25,5	24,7	24,7	74,1	71,8	3,2	95,8
Nettovuokratuotot, Me	18,9	17,7	18,2	54,7	51,8	5,6	68,8
Liikevoitto, Me	33,9	42,6	137,1	201,2	145,8	38,0	176,1
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	16,2	20,7	120,3	150,5	91,8	63,9	104,8
Bruttoinvestoinnit, Me	353,2	87,2	20,5	396,5	147,1	169,6	152,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 046,6	1 555,5	988,0	57,4	1 009,7
Nettotuotto-% ¹⁾			7,0	6,6	7,9	-	7,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,7	7,5	8,1	-	7,9

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Katsauskauden aikana Suomessa toteutetut kiinteistökaupat on lueteltu edellä kohdassa Kiinteistökehitys. Suomen kehityshankkeet on lueteltu edellä kohdassa Kehityshankkeet.

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on 8 (5) kauppakeskusta ja 7 (6) muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman, Suur-Göteborgin ja Uumajan alueilla. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 207,5 prosenttia 17,0 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 22,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	18	2	15	36	5	-	32
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	12 213	149	4 138	16 621	748	-	3 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,0	96,9	96,4	0,5	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			1,8	2,0	2,0	0,0	2,2

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Bruttovuokratuotot, Me	9,7	4,5	8,4	26,0	9,3	178,5	15,9
Liikevaihto, Me	10,1	4,8	9,3	28,0	10,2	175,5	17,3
Nettovuokratuotot, Me	6,5	2,7	6,0	17,0	5,5	207,5	9,3
Liikevoitto, Me	7,6	1,5	40,6	67,0	4,9	-	16,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	2,3	-0,7	35,5	52,9	0,4	-	8,7
Bruttoinvestoinnit, Me	3,0	187,8	72,2	136,9	226,0	-39,4	267,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			414,8	526,4	335,5	56,9	354,8
Nettotuotto-% ¹⁾			4,6	4,8	5,0	-	5,1

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Katsauskauden aikana Ruotsissa toteutetut kiinteistökaupat on lueteltu edellä kohdassa Kiinteistöhankinnat. Ruotsin kehityshankkeet on lueteltu edellä kohdassa Kehityshankkeet.

Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. 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 34,1 prosenttia 4,6 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 6,0 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	10	7	6	21	16	31,3	16
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	2 161	398	257	3 208	2 900	10,6	2 900
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,9	100,0	100,0	0,0	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,2	3,4	-5,9	3,3

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q3 2007	Q3 2006	Q2 2007	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos -%	2006
Bruttovuokratuotot, Me	2,1	2,1	1,9	5,6	4,3	28,0	6,1
Liikevaihto, Me	2,3	1,7	1,9	6,0	4,4	37,0	6,2
Nettovuokratuotot, Me	1,8	1,3	1,4	4,6	3,4	34,1	4,8
Liikevoitto, Me	4,2	3,7	5,6	13,3	8,6	53,9	10,9
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	2,5	2,4	4,3	9,3	5,5	68,0	6,6
Bruttoinvestoinnit, Me	22,2	0,1	3,6	26,1	16,2	60,6	16,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			85,6	109,3	81,0	35,0	83,3
Nettotuotto-% ¹⁾			6,6	6,4	6,7	-	6,7

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Baltiassa toteutettua kauppakeskus Magistralin hankintaa ja kauppakeskus Rocca al Maren kehityshanketta on käsitelty tarkemmin edellä.

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 108,1 miljoonaa euroa (86,4 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,4 prosenttia (96,6 %).

Liikevoitto kasvoi 276,2 miljoonaan euroon (154,0 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 243,5 miljoonaa euroa (131,9 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 194,0 miljoonaa euroa (100,0 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 169,3 miljoonaa euroa (76,2 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on emoyhtiön omistajien tilikauden tulos verojen jälkeen 2,1 miljoonaa euroa alle vertailukauden tason. Tuloksen lasku oli pääasiassa seurausta korkokulujen kasvusta, vertailukauden sisältämästä kertaluonteisesta kurssivoitosta, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnistä, sekä lisääntyneestä kehitystoiminnasta ja kasvaneeseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.

Tulos/osake oli 1,01 euroa (0,64 euroa). Tulos/osake ilman käyvän arvon muutosta, myyntivoittoa, muita kertaluontoisia eriä ja niistä aiheutuvia verovaikutuksia oli 0,12 euroa (0,15 euroa).

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,14 euroa (0,14 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 95 (70) henkilöä, joista 68 oli Suomessa, 21 Ruotsissa ja kuusi Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 12,6 miljoonaan euroon (9,7 milj. euroa) sisältäen 0,7 miljoonaa euroa (0,6 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 559,8 miljoonaa euroa (387,5 milj. euroa). Investoinneista 518,6 miljoonaa euroa (364,1 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 40,9 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,3 milj. euroa (0,2 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla noin 133,8 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla sekä pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa solmitulla 300 miljoonan euroa luottosopimuksella. Yhtiö käynnisti syyskuussa merkintätuoikeusannin, jolla yhtiö keräsi noin 99 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 318,5 miljoonaa euroa (1 513,9 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 364,5 miljoonaa euroa (966,5 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 449,3 miljoonaa euroa (141,9 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 362,2 miljoonaa euroa ja olivat 1 246,1 miljoonaa euroa (883,9 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 263,7 miljoonaa euroa (903,0 milj. euroa). Velkoihin sisältyy kauppakeskus Ison Omenan hankinnan rahoittamiseksi pohjoismaiselta pankkiryhmittymältä otettua siltarahoitusta 300 miljoonaa euroa.

Konsernin likvidit kassavarat olivat 79,4 miljoonaa euroa (24,9 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 184,3 miljoonaa euroa (878,2 milj. euroa). Konsernin kassavaroihin 30.9.2007 sisältyy yhteensä 51,2 miljoonaa euroa merkintämaksuja tuolloin käynnissä olleesta merkintäetuoikeusannista.

Siltarahoituksen lainasopimus koostuu kahdesta erästä, 100 miljoonan euron suuruudesta 6 kuukauden pituisesta lainasta, jota Cityconilla on mahdollisuus jatkaa 90 päiväksi, sekä 200 miljoonan euron suuruudesta enintään vuoden mittaisesta luottolimitistä. Lainan korkomarginaalit ovat 0,25 - 0,30 % p.a. yli Euribor-koron. Kuuden kuukauden pituinen 100 miljoonan euron suuruinen laina on maksettu takaisin 15.10.2007 merkintäetuoikeusannista saaduilla varoilla.

Yhtiö on elokuussa käyttänyt jatko-oikeutensa vuonna 2006 nostetun 600 miljoonan euron syndikoidun lainan 165 miljoonan euron suuruisen luottolimitin osalta. Alun perin vuonna 2010 erääntyvän luottolimitin eräpäivää on täten jatkettu vuodelta erääntymään elokuussa 2011.

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen keskimääräinen korko oli 4,61 prosenttia (4,31 %) katsauskaudella. Keskimääräinen korko nousi maltillisesti verrattuna lyhyiden rahamarkkinakorkojen reippaaseen nousuun yhtiön liiketoiminta-alueilla. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika lyheni 3,6 vuoteen (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,0 vuoteen (3,4 vuotta). Laina- ja korkosidonnaisuusaikojen lyheneminen johtuivat pääasiassa nostetusta lyhytaikaisesta 300 miljoonan euron siltarahoituksesta. Korollisten velkojen keskimääräinen korko 30.9.2007 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,75 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 41,2 prosenttia (36,2 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 122,3 prosenttia (156,9 %). Katsauskaudella nettovelkaantumisastetta laskivat ja omavaraisuusastetta nostivat toteutettu suunnattu osakeanti ja katsauskauden hyvä tulos.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 82,9 prosenttia (79,8 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 59,0 prosenttia (63,4 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 66,0 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (70,8 %). Suojausasteen lasku johtui Ison Omenan hankinnan rahoittamiseksi nostetusta 300 miljoonan euron lyhytaikaisesta lainasta, jonka suojausaste on muuta lainasalkkua alhaisempi.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 668,4 miljoonaa euroa (457,3 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 591,2 miljoonaa euroa (457,3 milj. euroa). Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.9.2007 oli 745,3 miljoonaa euroa (457,3 milj. euroa) ja käypä arvo 6,2 miljoonaa euroa (-7,3 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 10,6 miljoonaa euroa 32,7 miljoonaa euroon (22,2 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, vaihtovelkakirjalainan optiosta aiheutuvasta kulukirjauksesta ja tulosvaikuttavasti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta tappiosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 10.9.2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 99 miljoonan euron osakeannista varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeanti toteutui onnistuneesti. Merkittäväksi tarjottiin 27 594 782 uutta osaketta 3,60 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 19.9.2007 ja päättyi 3.10.2007. Cityconin syyskuun loppuun mennessä merkintäetuoikeusannista saamat varat, 51,2 miljoonaa euroa, on kirjattu taseeseen Osakeanti-erään. Osakkeenomistajalla oli oikeus merkitä jokaista omistamaansa seitsemää osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 27 235 387 osaketta, mikä vastasi 98,7 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijainen merkintä ylimerkittiin. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 14,3 prosent-

tia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 12,5 prosenttia osakeannin jälkeen. Osakeannissa merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2007 alkaneelta tilikaudelta.

Cityconin osakeannista saamat varat käytetään syyskuussa toteutuneen kauppakeskus Ison Omenan hankintaa varten nostetun lyhytaikaisen lainan osittaiseen takaisinmaksuun.

Citycon aikoo rahoittaa kasvustrategiansa toteuttamisen hyödyntämällä joustavasti oman pääoman ehtoista ja velkarahoitusta optimaalisen rahoitusrakenteen varmistamiseksi sekä ottaen huomioon suunniteltujen investointien eteneminen. Investointeja voidaan rahoittaa myös ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnillä.

Merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syys-lokakuussa 2007 julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Osakepääoma ja osakkeet

Citycon Oyj:n rekisteröity osakepääoma vuoden 2007 alussa oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeiden määrä 167,2 miljoonaa. Tammi-syyskuun aikana yhtiön osakepääomaa on korotettu suunnatun osakeannin ja optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena yhteensä 33,9 miljoonalla eurolla ja 26,0 miljoonalla osakkeella. Osakepääoman ja osakkeiden määrän muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 193,2 miljoonaa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Osakepääoman ja osakkeiden määrän muutokset 1.1.-30.9.2007

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
24.7.	Korotus (optio-oikeudet)	-	307 524	-	192 810 271
11.9.	Korotus (optio-oikeudet)	-	353 201	-	193 163 472
30.9.				259 570 510,20	193 163 472

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-syyskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 580,3 miljoonaa euroa (149,8 milj. euroa) ja 114,8 miljoonaa (40,2 milj.) osaketta. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 6,09 (4,23) euroa ja alin 4,11 (3,02) euroa. Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 5,03 (3,73) euroa ja päätöskurssi 4,47 (4,15) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo syyskuun lopussa oli 863,4 miljoonaa euroa (690,9 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 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.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 10.9.2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista. Osakeannissa tarjottiin osakkeenomistajien merkittäväksi enintään 27 594 782 osaketta. Edellä esitettyjen valtuutusten perusteella voidaan tämän jälkeen antaa tai luovuttaa enintään 72 405 218 osaketta.

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

Ilmoitukset omistusosuuden muuttumisesta

Fidelity International Limited ilmoitti helmikuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle kymmenen 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.

ING Clarion Real Estate Securities, L.P. ilmoitti elokuussa, että sen osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan ING Clarion Real Estate Securities, L.P. omisti 24.8.2007 yhteensä 9 726 700 osaketta, mikä tuolloin vastasi 5,04 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

Optio-ohjelmat

Optio-oikeudet 1999

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 4.11.1999 päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstölle myönnettiin 5 327 500 optio-oikeutta. Loput optio-oikeudet annettiin Cityconin täysin omistamalle tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle, jolla ei ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita. Merkintäaika vuoden 1999 A/B/C-optioilla päättyi syyskuun lopussa. Merkintäajan loppuun mennessä vuoden 1999 optio-oikeuksilla oli merkitty yhteensä 5 631 912 Cityconin osaketta, joista tammi-syyskuun 2007 aikana merkittiin 825 982 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Syyskuun 2007 aikana merkityt 71 370 osaketta merkitään kaupparekisteriin arviolta 24.10.2007. Vuonna 2007 merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007.

Vuoden 1999 optio-oikeuksista jäivät käyttämättä vain Veniamo-Invest Oy:n hallussa olleet 172 500 optio-oikeutta. Kyseiset optio-oikeudet ovat rauenneet arvottomina.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstön hallussa oli katsauskauden päättyessä 3 290 000 A/B/C-optio-oikeutta. Optio-oikeudet 2004 A ja 2004 B on listattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä. Kaupankäynti 2004 B -optioilla alkoi 3.9.2007.

Yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelman perustiedot 30.9.2007 käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelmaan merkintäetuoikeusannin johdosta tehdyt ehtojen muutokset astuivat voimaan 10.10.2007. Optio-ehtojen muutoksia on käsitelty kohdassa Katsauskauden jälkeiset tapahtumat.

Optio-oikeudet 30.9.2007	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 160 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ⁽¹⁾	260 000	210 000	140 000
Osakemerkintään käytetyt optiot	211 220	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	224 123	-	-
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,0611	1:1,0611	1:1,0611
Merkintähinta/osake, e ⁽²⁾	2,1636	2,6066	4,55
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	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 merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen määrästä.

Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla merkittiin tammi-syyskuussa yhteensä 126 670 uutta Cityconin osaketta 2,1636 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. 2004 B-optioilla ei ole merkitty osakkeita. Vuonna 2007 merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007.

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.

Loppukesästä alkanut rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on johtanut lyhyiden rahamarkkinakorkojen selvään nousuun ja pankkien oman varainhankinnan vaikeutumiseen, mikä saattaa pitkittyessään vaikeuttaa merkittävästi yhtiön rahoituksen saatavuutta ja nostaa tulevia luottomarginaaleja ja rahoituksen kustannusta. Tällä voisi olla toteutuessaan haitallinen vaikutus Cityconin strategian toteuttamiseen sekä yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen. Yhtiö pyrkii suojautumaan rahoitusmarkkinoiden muutoksilta noudattamalla konservatiivista rahoituspolitiikkaa, minkä johdosta yhtiön rahoituskustannukset eivät kuitenkaan ole vielä merkittävästi nousseet eikä rahoituksen saatavuus heikentynyt.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Osakeanti ja siitä johtuvat muutokset vaihtovelkakirjalainan ja optio-oikeuksien ehtoihin

Yhtiön syys-lokakuussa järjestämässä osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvassa osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut 27 594 782 osaketta. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 10.10.2007 ja ne ovat olleet kaupankäynnin kohteena OMX Pohjoismaiden Pörssi Helsingissä 11.10.2007 alkaen. Osakeannin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä on 220 758 254 ja osakepääoma 259 570 510,20 euroa. Yhtiön osakepääoma ei muuttunut, koska osakkeiden merkintähinta merkittiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeuksien ja vaihtovelkakirjalainan haltijoiden sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Cityconin hallitus päätti 10.9.2007 osakeannin johdosta yhtiön optio-oikeuksien ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehtoihin tehtävistä muutoksista.

Cityconin hallitus päätti tarkistaa 22.8.2006 listatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa vaihtovelkakirjalainan ehtojen kohdan 6(b)(iv) mukaisesti 4,3432 eurosta 4,20 euroon. Vaihtohinnan muutos tuli voimaan 4.10.2007. Vuoden 2004 optioehtojen mukaisesti optio-oikeuksien perusteella merkittävässä olevien osakkeiden merkintähintoja ja määrää muutettiin siten, että kaikki vuoden 2004 optio-oikeudet oikeuttavat merkitsemään 1,2127 osaketta ja että osakekohtainen merkintähinta 2004 A -optio-oikeuksilla on 2,3432 euroa, 2004 B -optio-oikeuksilla 2,7308 euroa ja 2004 C -optio-oikeuksilla 4,4313 euroa.

Merkintähintoja alennetaan puolella tulevaisuudessa mahdollisesti päätettävien osakekohtaisten osinkojen määrästä. Optioehtojen muutokset tulivat voimaan 10.10.2007.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla voidaan muutettujen ehtojen mukaisesti merkitä vielä enintään 4 473 383 uutta osaketta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevat optio-oikeudet mukaan lukien.

Markkinaoikeuden päätös Cityconin valitukseen Ratina-hankintakilpailusta

Markkinaoikeus antoi 12.10.2007 päätöksen jättää tutkimatta Cityconin ja Skanska Talonrakennus Oy:n 27.4.2006 tekemän vaatimuksen koskien Tampereen kaupungin Ratinan alueen kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden toteuttamiseen liittyvää hankintakilpailua. Asiasta on tiedotettu 27.4.2006 ja 15.10.2007 julkaistuilla pörssitiedotteilla, jotka ovat saatavilla yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi kehitys- ja uudistushankkeiden olevan keskeisiä yhtiön liiketoiminnassa. Yhtiö jatkaa aktiivisesti omistamiensa kauppakeskusten kehittämistä sekä laajentumisstrategiansa toteuttamista myös uushankinnoilla. Yhtiö arvioi liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia ja myyntivoittoja nousevan vuonna 2007. Arvio perustuu yhtiön tavoitteeseen kasvattaa vuokrattavissa olevien tilojen määrää ja sitä kautta vuokratuottoja.

Helsingissä 18.10.2007

Citycon Oyj

Hallitus

TILINTARKASTAMATON KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3 2007	Q3 2006	Change	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos	2006
Bruttovuokratuotto		36,3	30,6	18,6 %	103,2	83,4	23,6 %	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,6	0,7	137,4 %	5,0	2,9	70,1 %	4,2
Liikevaihto	3	38,0	31,3	21,2 %	108,1	86,4	25,2 %	119,4
Hoitokulut		10,7	9,5	12,3 %	31,8	25,4	25,2 %	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,0	0,2	-94,3 %	0,1	0,4	-72,4 %	0,6
Nettovuokratuotto		27,3	21,6	26,3 %	76,3	60,6	25,9 %	82,8
Hallinnon kulut		4,0	3,7	8,3 %	12,6	9,7	30,8 %	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	145,8 %	0,0	0,3	-113,4 %	0,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		21,1	21,6	-2,5 %	212,7	97,0	119,4 %	120,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,1	5,8	-100,9 %	-0,1	5,8	-100,9 %	5,9
Liikevoitto		44,3	45,4	-2,3 %	276,2	154,0	79,4 %	196,5
Rahoituskulut (netto)		13,3	9,3	43,7 %	32,7	22,2	47,7 %	30,9
Voitto ennen veroja		31,0	36,1	-14,1 %	243,5	131,9	84,7 %	165,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-2,4	-3,4	-28,7 %	-6,6	-6,4	3,9 %	-7,4
Laskennalliset verot		-5,0	-5,4	-7,8 %	-42,9	-25,5	68,0 %	-31,8
Katsauskauden voitto		23,6	27,3	-13,5 %	194,0	100,0	94,1 %	126,4
Katsauskauden voiton jakautuminen:								
Emoyhtiön omistajille		23,4	27,5	-14,8 %	191,0	99,9	91,1 %	124,9
Vähemmistölle		0,2	-0,2	-197,7 %	3,0	0,0	-	1,5
Tulos/osake, euroa		0,12	0,17	-28,5 %	1,01	0,64	59,0 %	0,78
Tulos/osake, laimennettu, euroa		0,11	0,15	-27,9 %	0,91	0,62	46,6 %	0,74

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	2 191,2	1 404,5	1 447,9
Rakenteilla olevat kiinteistöt	5	21,1	0,0	-
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,7	0,8	0,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	7	10,9	1,7	4,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 224,0	1 407,0	1 453,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	7	0,1	-	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,0	82,0	11,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	6	79,4	24,9	21,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		94,5	106,9	33,1
Varat yhteensä		2 318,5	1 513,9	1 486,4
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	224,8	225,7
Osakeanti		51,2	-	0,1
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	7	4,9	-5,4	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		100,2	-	-
Kertyneet voittovarot		377,7	184,4	209,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		924,9	534,9	565,3
Vähemmistön osuus		29,0	12,4	15,0
Oma pääoma yhteensä		953,9	547,4	580,3
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat		827,5	784,6	726,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	7	2,7	7,3	4,9
Laskennalliset verovelat		85,1	32,7	40,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		915,2	824,6	771,7
Lyhytaikaiset korolliset velat		418,6	99,4	87,6
Ostovelat ja muut velat		30,7	42,5	46,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		449,3	141,9	134,4
Velat yhteensä		1 364,5	966,5	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 318,5	1 513,9	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				5,1			5,1		5,1
Katsauskauden tulos						99,9	99,9	0,0	100,0
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				5,1		99,9	105,1	0,0	105,1
Osakeanti	38,7	-1,1	37,2				74,8		74,8
Osakemerkinnät osakeoptioilla	2,0						2,0		2,0
Osingonjako (Liite 8)			-6,6			-12,6	-19,2		-19,2
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus			15,1				15,1		15,1
Muut muutokset							0,0	8,8	8,8
Oma pääoma 30.9.2006	224,8	-	131,1	-5,4	0,0	184,4	534,9	12,4	547,4
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				6,3			6,3		6,3
Katsauskauden tulos						191,0	191,0	3,0	194,0
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				6,3		191,0	197,3	3,0	200,3
Osakeanti	33,8	51,2			98,8		183,8		183,8
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		1,4		1,4		1,4
Osingonjako (Liite 8)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,3	-0,3	-0,1	-0,5
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
Muut muutokset			0,0				0,0	11,2	11,2
Oma pääoma 30.9.2007	259,6	51,2	131,1	4,9	100,2	377,7	924,9	29,0	953,9

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-3 2007	Q1-3 2006	2006
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		243,5	131,9	165,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		-178,9	-79,8	-94,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		64,6	52,1	71,6
Käyttöpääoman muutos		-4,2	-1,1	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		60,4	50,9	71,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-28,8	-26,6	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		2,0	0,7	0,9
Maksetut välittömät verot		-7,4	-3,6	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		26,2	21,4	32,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-509,2	-327,9	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4	-15,9	-32,3	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	4	-26,1	-23,5	-35,6
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5	-14,8	-	-
Sijoituskiinteistöjen myynti		0,3	0,6	73,9
Investointien rahavirta		-565,7	-383,1	-327,1
Rahoituksen rahavirta				
Osakeannista saadut maksut		133,6	73,6	77,4
Käynnissä oleva maksullinen osakeanti		51,2	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot		481,6	344,0	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-120,5	-241,0	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		266,9	675,3	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-191,5	-461,8	-461,8
Maksetut osingot	8	-23,4	-19,2	-19,2
Rahoituksen rahavirta		597,8	370,9	300,8
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	6	21,3	15,6	15,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,2	-	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	6	79,4	24,9	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 18.10.2007.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Citycon konsernin välitilinpäätös 30.9.2007 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -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 hankintamenuun.

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

Uusien hankintojen yhdistäminen

Cityconin osuus heinäkuussa 2007 hankitun Magistralin kauppakeskuksen ja syyskuussa hankitun kauppakeskus Iso Omenan 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. 39 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa 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	Q3 2007	Q3 2006	Muutos	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos	2006
Liikevaihto							
Suomi	25,5	24,7	3,1 %	74,1	71,8	3,2 %	95,8
Ruotsi	10,1	4,8	109,8 %	28,0	10,2	175,5 %	17,3
Baltia	2,3	1,7	33,7 %	6,0	4,4	37,0 %	6,2
Yhteensä	38,0	31,3	21,2 %	108,1	86,4	25,2 %	119,4
Liikevoitto							
Suomi	33,9	42,6	-20,4 %	201,2	145,8	38,0 %	176,1
Ruotsi	7,6	1,5	416,7 %	67,0	4,9	-	16,8
Baltia	4,2	3,7	15,9 %	13,3	8,6	53,9 %	10,9
Muut	-1,4	-2,4	-39,2 %	-5,3	-5,3	-1,5 %	-7,2
Yhteensä	44,3	45,4	-2,3 %	276,2	154,0	79,4 %	196,5

Me	30.9.2007	31.12.2006	Muutos
Varat			
Suomi	1 562,3	1 016,6	53,7 %
Ruotsi	543,9	358,0	51,9 %
Baltia	119,0	83,6	42,3 %
Muut	93,2	28,2	231,2 %
Yhteensä	2 318,5	1 486,4	56,0 %

Merkittävä kasvu segmenttien varoissa johtuu kauppakeskus hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvusta.

4. Sijoituskiinteistöt

Me	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
Tilikauden alussa	1 447,9	956,6	956,6
Lisäykset	543,7	417,1	436,2
Myynnit	-0,3	-67,9	-67,9
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-6,4	-	-
Nettovoivot arvostuksesta käypään arvoon	213,0	97,0	120,1
Valuuttakurssiero	-6,7	1,8	2,9
Tilikauden lopussa	2 191,2	1 404,5	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 30.9.2007 ja 31.12.2006:

Tuottovaatimus (%)

	30.9.2007	31.12.2006
Suomi	5,8	6,6
Ruotsi	5,4	6,4
Baltia	6,3	7,1
Keskimäärin	5,7	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 30.9.2007 Rocca al Mare, Åkersberga ja Liljeholmen -kaupakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista. Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin olivat 14,8 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana ja rakenteilla olevat kiinteistöt olivat taseessa 21,1 miljoonaa euroa 30.9.2007. Rakenteilla oleviin kiinteistöihin on aktivoitu 0,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) korkokuluja.

6. Rahavarat

Me	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
Käteinen raha ja pankkitilit	27,7	21,4	19,4
Käyttörajoitetut rahat ja pankkitilit	-	1,0	-
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	51,7	2,5	1,9
Yhteensä	79,4	24,9	21,3

7. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2007		30.9.2006		31.12.2006	
	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot	Nimellis-arvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	50,0	0,1	50,0	0,4	50,0	0,4
1-2 vuotta	87,1	-0,8	40,0	-0,3	40,0	0,0
2-3 vuotta	149,0	-1,6	86,0	-3,0	86,0	-2,6
3-4 vuotta	70,0	0,7	83,0	-3,7	83,0	-2,6
4-5 vuotta	0,0	0,0	40,0	-0,2	40,0	-0,8
yli 5 vuotta	312,2	8,7	158,3	-0,4	242,7	3,8
Yhteensä	668,4	7,1	457,3	-7,3	541,7	-1,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	76,9	-0,9	0,0	0,0	14,8	0,0
Yhteensä	76,9	-0,9	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 1,8 milj. euroa (0,0 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman nettora-
hoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 591,2 milj. euroa.

(457,3 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 4,9 milj. euroa (-5,4 milj. euroa) oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovai-
kutuksen huomioon.

8. Osingonjako

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2007 yhtiökokouksen päätöksen 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	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	47,7	7,8	21,1
Pankkitakaukset	19,9	16,4	37,1
Pääomasitoumukset	58,1	-	40,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 58,1 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

10. Tunnuslukuja

	Q3 2007	Q3 2006	Muutos	Q1-3 2007	Q1-3 2006	Muutos	2006
Tulos/osake, euroa	0,12	0,17	-28,5 %	1,01	0,64	59,0 %	0,78
Tulos/osake laimennettu, euroa (EPRA tulos/osake)	0,11	0,15	-27,9 %	0,91	0,62	46,6 %	0,74
Oma pääoma/osake, euroa				4,52	3,21	40,8%	3,38
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				4,94	3,42	44,3 %	3,61
Omavaraisuusaste, %				41,2	36,2	-	39,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2006 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tilinpäätöstiedote 2007

Citycon julkaisee tilinpäätöstiedotteen tilikaudelta 1.1.-31.12.2007 torstaina 14.2.2008 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:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 30.9.2007 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen kaudelta 1.1. - 30.9.2007. 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 18. lokakuuta 2007

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT