

Osavuositkatsaus

1.1.-30.6.2009

**CITYCON**

creating success for retailing



## Vakaa operatiivinen tulos ja alemmat rahoituskulut

### Yhteenveto vuoden 2009 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto oli 45,6 miljoonaa euroa, eli edelliskauden tasolla (Q1/2009: 45,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 2,3 prosenttia 31,0 miljoonaan euroon (30,3 milj. euroa) johtuen pääasiassa edellisvuosineljänneestä matalammista kiinteistöjen hoitokuluista normaalin kausivaihtelun mukaisesti.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,09 euroa (0,10 euroa).
- Tulos/osake oli -0,03 euroa (-0,08 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) parani ja oli 0,06 euroa (0,05 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -26,0 miljoonaa euroa (-31,6 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 104,5 miljoonaa euroa (2 097,3 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,5 %). Nettotuottovaatimuksen nousu aiheutui yleisestä markkinatilanteesta.
- Yhtiön rahoituskulut olivat 11,8 miljoonaa euroa (12,2 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat alentuneiden korkojen myötä. Edellisen vuosineljänneksen rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 0,6 miljoonan euron voitto yhtiön vaihtovelkakirjojen takaisinostoista. Johdannaissopimuksista kirjattiin toisella vuosineljänneksellä 0,3 miljoonan euron voitto (Q1/2009: 0,3 miljoonan euron tappio).
- Cityconin korkokatekovenantti oli 2,1 (2,0) ja lainasopimusten mukainen omavaraisuusastekovenantti 42,9 prosenttia (43,2 %).
- Tallinnassa kauppakeskus Rocca al Maren kehityshankkeen toinen vaihe, Fashion Gallery, avattiin täysin vuokrattuna toukuussa.
- Tukholman Liljeholmeniin rakennettavat asunnot sovittiin myytäväksi 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 16,3 miljoonalla eurolla).

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

- Liikevaihto kasvoi 3,3 prosenttia 91,5 miljoonaan euroon (Q1-2/2008: 88,5 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta etenkin Rocca al Mare ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensi edelliskautta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -28,7 miljoonaa euroa (-62,1 milj. euroa). Luku sisältää -57,6 miljoonaa euroa (-85,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,0 prosenttia ja olivat 61,3 miljoonaa euroa (60,1 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkene mistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 4,9 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 2,1 prosenttia.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 24,2 miljoonaan euroon (20,6 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,11 euroa (0,09 euroa).
- Tulos/osake oli -0,11 euroa (-0,21 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 94,8 prosenttia (95,7 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä noususta kaikissa toimintamaissa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,19 euroa (0,12 euroa). Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista toteutuneista valuutaturssivoitoista, positiivisesta käyttö pääoman muutoksesta sekä alhaisemmista rahoituskustannuksista.
- Omavaraisuusaste oli 36,2 prosenttia (42,1 %). 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 242,5 miljoonaa euroa, josta 225,8 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 16,7 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uutta rahoitusta.

## Avainluvut

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-% <sup>1)</sup>	2008
Liikevaihto, Me	45,6	44,2	45,9	91,5	88,5	3,3 %	178,3
Nettovuokratuotto, Me	31,0	30,5	30,3	61,3	60,1	2,0 %	121,8
Liikevoitto/-tappio, Me	1,1	-59,5	-5,8	-4,7	-33,0	-85,8 %	-105,0
% liikevaihdosta	2,4 %	-	-	-	-	-	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-10,7	-73,4	-18,1	-28,7	-62,1	-53,7 %	-162,3
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-7,0	-56,6	-16,8	-23,8	-47,5	-49,9 %	-124,1
Operatiivinen liikevoitto, Me	27,1	26,2	25,7	52,8	52,1	1,3 %	105,3
% liikevaihdosta	59,4 %	59,2 %	56,1 %	57,7 %	58,9 %	-	59,1 %
Operatiivinen tulos, Me	12,6	10,2	11,6	24,2	20,6	17,0 %	43,8
Ei-operatiivinen tulos, Me	-19,5	-66,8	-28,4	-48,0	-68,1	-29,6 %	-167,9
Tulos/osake, euroa	-0,03	-0,26	-0,08	-0,11	-0,21	-49,9 %	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,03	-0,26	-0,08	-0,11	-0,21	-49,9 %	-0,56
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	0,05	0,11	0,09	15,5 %	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,06	0,10	0,19	0,12	60,0 %	0,21
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>2)</sup>			2 097,3	2 104,5	2 233,1	-5,8 %	2 111,6
Oma pääoma/osake, euroa			3,37	3,35	4,13	-18,9 %	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,62	3,58	4,46	-19,7 %	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa			3,55	3,46	4,20	-17,6 %	3,80
Omavaraisuusaste, %			36,4	36,2	42,1	-	38,5
Nettovelkaantumisaste, %			151,2	157,4	123,3	-	141,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 191,3	1 234,8	1 205,3	2,4 %	1 194,6
Nettotuotto-%			5,9	6,0	5,4	-	5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,7	5,9	-	6,3
Vuokrausaste, %			95,3	94,8	95,7	-	96,0
Henkilöstö katsauskauden lopussa			113	114	110	3,6 %	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-kesäkuuta 2009:

"Citycon jatkoi vakaata tuloskehitystä. Operatiivinen tulos parani 24,2 miljoonaan euroon ja liiketoiminnan nettorahavirta oli vahva. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 2,1 prosenttia kauden aikana haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Vuokrausaste laski heikentyneen kysynnän vuoksi. Kauppakeskusten kokonaismyynti oli viime vuoden tasolla.

Yhtiön tärkeimmät kehityshankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti ja Rocca al Maren kehityshankkeen toinen vaihe avattiin onnistuneesti toukokuun alussa. Kauppakeskus on saanut hyvän vastaanoton ja kävijämäärät ovat pysyneet hyvinä. Kesäkuussa Citycon sopi Liljeholmeniin rakennettavien asuntojen myynnistä ja kauppakeskus Triolle myönnettiin Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti.

Rahoitustilanne säilyi hyvänä ja rahoituskulujen lasku jatkui edelleen korkojen alenemisen myötä."

## Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen ympäristö oli edelleen vaikea vuoden toisella neljänneksellä maailmanlaajuisen taantuman johdosta. Vähittäiskaupan myynti laski Suomessa ja Baltiassa, mutta Ruotsissa vähittäiskaupan myynti kasvoi toukokuussa. Päivittäistavarakauppa kasvoi Suomessa ja Ruotsissa. Inflaatio painui toukokuussa nolleen Suomen ja Ruotsin lisäksi myös Virossa. Baltian maissa taloustilanne jatkuu edelleen haastavana. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamusindeksi kääntyi positiiviseksi Suomessa ja Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa se vahvistui alkuvuoden synkistä luvuista positiivisemmaksi (Eurostat). Työttömyyden kasvu kaikissa Cityconin toimintamaissa vaikuttaa kuitenkin kuluttajien ostovoimaan.

Maailmanlaajuinen rahoitusmarkkinoiden epävakaus on tiukentanut rahoituksen saatavuutta ja nostanut uusien lainojen korkomarginaalia selvästi.

Kiinteistökauppojen määrä on hieman noussut, mutta pysyi alhaisella tasolla (Realia Management). Rakennuskustannukset ovat laskeneet selvästi, mikä tukee Cityconin kiinteistökehitystoimintaa.

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja, toimija ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään kauppakeskuksistaan saatavaa 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 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 kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Yhtiöllä on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joista ensimmäisenä valmistui kauppakeskus Trion kehityshanke vuoden 2008 lopulla.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta 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 (52) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo kesäkuun lopussa oli 2 104,5 miljoonaa euroa (2 233,1 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 69,0 prosenttia (69,8 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 23,6 prosenttia (24,2 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,4 prosenttia (5,9 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä kesäkuun lopussa oli yhteensä 949 150 neliometriä.

## 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 markkinavolatiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelema arviointipalvelujen tarjoaja Suomessa. Yhteenvedo Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta kesäkuun 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 herkkyyshanalyysi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumasta aiheuttamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 8,6 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 66,2 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -57,6 miljoonaa euroa (85,1 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 30.6.2009 oli 6,6 prosenttia (31.3.2009: 6,5 % ja 30.6.2008: 6,0 %).

### Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 080 (3 662) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,0 (2,8) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,0 prosenttia (5,4 %) ja taloudellinen vuokrausaste 94,8 prosenttia (95,7 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokrausaste laski 0,5 prosenttiyksikköä pääasiassa yhden Suomessa äskettäin vapautuneen tilan vuoksi.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat katsauskaudella 2,0 prosenttia 61,3 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 2,4 prosenttia 949 150 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,1 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 73,6 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-% laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistöalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonnisäverottomasta myynnistä. Arvonnisäveron suuruus on arvio.

### Vuokrasopimuskannan yhteenvedo

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	219	112	128	347	236	47,0	572
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	32 511	18 170	16 066	48 577	42 410	14,5	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,3	94,8	95,7	-0,9	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,0	2,8	7,1	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.

Citycon sopi kesäkuussa Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien asuntojen myymisestä Heba Fastighets AB:lle noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Rakennettavat asunnot on yhtiötetty omaksi kiinteistöyhtiökseen ja erotettu kauppakeskuksesta. Asuntoja on yhteensä 72 ja niiden vuokrattava pinta-ala on noin 6 100 m<sup>2</sup>. Citycon rakennuttaa asunnot valmiiksi ja lopullisen kaupan arvioidaan toteutuvan huhtikuussa 2010 asuntojen valmistuttua. Kaupan myyntivoiton arvioidaan olevan noin 30 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 2,8 milj. euroa) riippuen lopullisista rakentamiskustannuksista. 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, ja yhtiö kirjasi myynnistä 0,1 miljoonan euron myyntivoiton. Strategiana on jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.

## Kehityshankkeet

Cityconilla on meneillään kaksi merkittävää kehityshanketta, Rocca al Mare Tallinnassa ja Liljeholmstorget Tukholmassa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on pitää kaikki kauppakeskukset kilpailukyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojen asiakasmäärissä ja kassavirrassa sekä tehokkuudessa ja tuotoissa.

Kehityshankkeet saattavat tilapäisesti heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkelisesti 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.

## Vastuullinen rakentaminen ja johtaminen

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristöä säästäviin menetelmiin ja ratkaisuihin. Yhtiöllä on kolme vastuullisen rakentamisen ja johtamisen pilottihanketta, joissa selvitetään kauppakeskushankkeiden parhaita käytäntöjä vastuullisuuden näkökulmasta. Pilottihankkeet ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä jo valmistunut kauppakeskus Trion uudistushanke Lahdessa.

Pilottihankkeissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, joissa tarkastellaan muun muassa kohteen energiataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja, julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimoimista. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet, joiden tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö.

Kauppakeskus Trio sai ensimmäisenä kauppakeskuksena Suomessa ja Pohjoismaissa kansainvälisen LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristöluokituksen kesäkuussa. Tavoitteena on saada luokitus myös muille pilottihankkeille. Yhtiö on vakuuttunut, että pitkällä aikavälillä vastuullinen toiminta lisää Cityconin kiinnostavuutta sekä kauppakeskusmarkkinoiden vastuullisena toimijana että houkuttelevana kansainvälisenä sijoituskohteena.

## 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 6,3 miljoonaa euroa, Ruotsissa 33,4 miljoonaa euroa ja Baltiasa 11,0 miljoonaa euroa.

## Meneillään olevat kehityshankkeet 30.6.2009

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonais-kustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2009 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistusvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	130	100,6	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	61,3	47,3	2009
Torikeskus	Seinäjoen, Suomi	4	2,6	2009

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 arviolta lokakuussa 2009, ja sen tilojen vuokraus on edennyt odotetusti.

Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen uudet tilat otettiin käyttöön jo lokakuussa 2008. Kehityshankkeen toinen vaihe valmistui katsauskauden toukokuussa, jolloin avattiin Fashion Gallery, muodin maailma. Se käsittää yli 60 muotialan liikettä, muun muassa kaksi suurta eurooppalaista muodin brändiä, New Yorkerin ja Marks & Spencerin. New Yorker -liike on ketjun suurin virolainen myymälä, ja Marks & Spencer on puolestaan ketjun ensimmäinen liike Virossa. Uudistushankkeen toisen vaiheen kaikki tilat oli vuokrattu jo avauspäivänä. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan syksyllä 2009.

Cityconin hallitus on päättänyt myös Seinäjoen Torikeskuksen uudistamisesta. Muista hankkeista ei yhtiön hallitus ollut päättänyt katsauskaudella, ja 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: Entrecon). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 46,0 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 74,9 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	80	93	66	146	193	-24,4	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	9 080	14 310	9 190	18 270	36 110	-49,4	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,9	94,5	95,6	-1,2	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9	3,1	-6,5	3,1

## Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	31,4	30,5	32,3	63,7	60,9	4,5	122,5
Liikevaihto, Me	32,6	31,6	33,5	66,1	62,9	5,0	126,8
Nettovuokratuotot, Me	22,9	22,5	23,1	46,0	44,9	2,5	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-20,5	-58,5	-25,5	-46,0	-60,6	-24,2	-154,3
Liiketappio/-voitto, Me	1,0	-37,4	-4,0	-3,0	-18,3	-83,6	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	3,2	17,9	3,2	6,4	41,0	-84,4	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>			1 468,9	1 451,6	1 559,7	-6,9	1 494,0
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			6,2	6,3	5,6	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,7	6,9	6,2	-	6,5

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman 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 11,6 prosenttia ja olivat 10,8 miljoonaa euroa (12,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 2,4 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 17,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	72	18	61	133	26	411,5	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	7 320	3 760	6 873	14 193	4 600	208,5	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,5	94,4	95,2	-0,8	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,3	2,4	2,1	14,3	2,4

## Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	9,2	10,8	9,0	18,2	20,0	-8,8	41,1
Liikevaihto, Me	9,5	10,6	9,3	18,8	21,2	-11,7	41,9
Nettovuokratuotot, Me	5,6	6,4	5,2	10,8	12,2	-11,6	24,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-4,7	-21,1	3,4	-1,3	-19,4	-	-70,1
Liikevoitto/-tappio, Me	0,1	-15,7	7,8	7,9	-9,0	-	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	19,0	16,3	14,4	33,4	25,0	33,7	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>			477,2	496,8	541,4	-8,2	462,4
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			5,1	4,9	4,6	-	5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,9	6,1	5,3	-	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. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 4,6 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 7,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	67	1	1	68	17	300,0	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	16 111	100	3	16 114	1 700	-	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,5	99,9	100,0	-0,1	99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			5,4	5,6	2,3	143,5	5,4 <sup>1)</sup>

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

### Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q2/2009	Q2/2008	Q1/2009	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotot, Me	3,3	2,1	3,0	6,3	4,2	49,4	9,3
Liikevaihto, Me	3,5	2,1	3,1	6,6	4,3	52,7	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,5	1,5	2,1	4,6	3,1	48,9	6,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-0,7	-5,9	-9,6	-10,3	-5,0	104,5	8,3
Liiketappio/-voitto, Me	1,5	-4,5	-7,7	-6,2	-2,2	178,5	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	5,7	6,7	5,3	11,0	12,6	-12,7	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>			151,1	156,1	132,0	18,3	155,3
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			6,1	6,4	5,9	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,2	7,4	7,0	-	7,2

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 91,5 miljoonaa euroa (88,5 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liike-tilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,5 prosenttia (96,2 %).

Liikevoitto oli -4,7 miljoonaa euroa (-33,0 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -28,7 miljoonaa euroa (-62,1 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -23,8 miljoonaa euroa (-47,5 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon laskusta. Toisaalta liikevoitto kasvoi valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -48,0 miljoonaa euroa (-68,1 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 3,5 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 vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,11 euroa (-0,21 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,11 euroa (0,09 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,19 euroa (0,12 euroa).

## Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 114 (110) henkilöä, joista 75 oli Suomessa, 31 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut pysyivät samalla tasolla ja olivat 8,5 miljoonaa euroa (8,4 milj. euroa) sisältäen 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja.

## Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 51,0 miljoonaa euroa (79,1 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 50,7 miljoonaa euroa (75,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,3 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Citycon sopi kesäkuussa 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 2 147,5 miljoonaa euroa (2 293,0 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 370,2 miljoonaa euroa (1 328,6 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 141,8 miljoonaa euroa (179,2 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 242,5 miljoonaa euroa, joista 225,8 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 16,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli katsauskauden päättyessä 222,5 miljoonaa euroa (31.3.2009: 270,4 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 5,0 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 27,7 miljoonaa euroa ja olivat 1 240,6 miljoonaa euroa (1 212,9 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 251,6 miljoonaa euroa (1 229,2 milj. euroa).

Konsernin likvidit kassavarat olivat 16,7 miljoonaa euroa (23,8 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 234,8 miljoonaa euroa (1 205,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,24 prosenttia (4,90 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapäällomilla painotettu laina-aika oli 4,2 vuotta (4,8 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,1 vuotta (3,0 vuotta).

Cityconin korkokatekovenantti parantui alentuneiden korkokulujen ansiosta ja oli 2,1 (Q1/2009: 2,0). Yhtiön lainasopimusten mukainen omavaraisuusastekovenantti laski osingonmaksun, pääomanpalautuksen ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen takia ja oli 42,9 prosenttia (Q1/2009: 43,2 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporko 30.6.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,10 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 36,2 prosenttia (42,1 %). Nettovelkaantumisaste oli 157,4 prosenttia (123,3 %).

Katsauskauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 76,8 prosenttia (73,8 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 70,1 prosenttia (68,8 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 77,1 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (76,9 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoitus-

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

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 673,5 miljoonaa euroa (674,0 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 650,4 miljoonaa euroa (597,6 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.6.2009 oli 678,3 miljoonaa euroa (798,0 milj. euroa) ja käypä arvo -26,2 miljoonaa euroa (23,2 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 30.6.2009 kirjattu -4.4 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (10,2 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 24,0 miljoonaa euroa (29,0 milj. euroa). Rahoituskulut ovat laskeneet vuonna 2009 lähinnä korkotason alentumisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,0 miljoonaa euroa johdannaisten arvostukseen liittyvää laskennallista kuluja, kun taas vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista on nettorahoituskuluihin kirjattu 0,6 miljoonan euron kertaluonteinen voitto. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

## Lainamarkkinatransaktiot

Citycon allekirjoitti maaliskuussa 75 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen 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. Luottolimiittiä käytetään Cityconin strategian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen. Lainan korkomarginaalit määräytyvät Cityconin korkokatekovenantin mukaan yhtiön aikaisempien lainasopimusten tapaan.

## Pääomaehtoiseen vaihtovelkakirjalainaan 2006 liittyvien velkakirjojen takaisinostot

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. 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 vaihtovelkakirjalainan perusteella liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä on 1 530 kappaletta ja niillä merkittävien osakkeiden enimmäismäärä 18 214 285 kappaletta. 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.

Kesäkuun 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 tappioiden 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 1,66 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa laski 1,20 prosenttiyksikköä. Samana aikana Cityconin keskikorko laski 0,66 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 kestävää kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskustoissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestäväen kehityksen edistämiseksi.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävää kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöön otettavan ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävää kehitystä 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 raken-

taminen Tukholmassa. Myös näille hankkeille haetaan LEED-sertifiointia hankkeiden valmistuttua. Sertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksen 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 osavuositarkastuksesta.

## **Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet**

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

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 150,2 miljoonaa euroa (275,0 milj. euroa) ja 92,7 miljoonaa (74,0 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 2,02 euroa (4,28 euroa) ja alin 1,30 euroa (3,03 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 1,62 euroa (3,71 euroa) ja päätöskurssi 1,86 euroa (3,21 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo kesäkuun lopussa oli 411,2 miljoonaa euroa (709,4 milj. euroa).

### ***Omistus***

Cityconilla oli kesäkuun lopussa 3 160 (1 984) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 202,6 miljoonaa (211,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 91,6 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 osakepääomasta.

### ***Osakepääoma***

Yhtiön rekisteröity osakepääoma kesäkuun 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 osakeanneilla 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. Kesäkuun 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 osakemarkintään 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 30.6.2009

	2004 B	2004 C
Myönnetyt 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 päättyi	31.3.2010	31.3.2011
Osakemarkintään käytetyt optiot	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 321 843	1 273 335

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

<sup>2)</sup> 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.

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Heinäkuun alussa Citycon sopi Suur-Tukholman alueella sijaitsevan kauppakeskus Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien, pääasiassa asunnoista koostuvien tilojen myynnistä. Ostaja oli ruotsalainen sijoitusyhtiö Tegeltornet AB ja kauppahinta 181 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 16,7 milj. euroa), mikä vastaa 30.6.2009 mukaista näiden kiinteistöjen käypää arvoa Cityconin taseessa. Kaupasta ei näin aiheudu myyntivoittoa tai -tappiota.

Samalla Citycon päätti Åkersberga Centrumin laajentamisesta ja uudistamisesta. Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 44 miljoonaa euroa. Åkersberga Centrumin omistajat, Citycon ja Armada Fastigheter AB, investoivat kehityshankkeeseen Åkersberga Centrumin asuntojen myynnistä saadut varat (181 miljoonaa Ruotsin kruunua). Cityconin osuus kehityshankkeen kuluista on 75 prosenttia ja Armada Fastigheter AB:n osuus 25 prosenttia.

Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 13 000 neliömetrillä 33 000 neliömetriin, lisäksi vanhan kauppakeskuksen tiloja uudistetaan ja pysäköintipaikkoja rakennetaan lisää 350. Rakennustyöt käynnistyvät kuluvan kesän aikana ja uudistettu kauppa-keskus on kokonaisuudessaan valmis vuonna 2011. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan.

### **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 rahoitustilanteen 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 16.7.2009

Citycon Oyj  
Hallitus

# Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1 - 30.6.2009

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2009	Q2/2008	Muutos-%	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotto		43,9	43,4	1,2%	88,2	85,1	3,6%	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,7	0,8	104,1%	3,2	3,4	-4,0%	5,3
<b>Liikevaihto</b>	<b>3</b>	<b>45,6</b>	<b>44,2</b>	<b>3,1%</b>	<b>91,5</b>	<b>88,5</b>	<b>3,3%</b>	<b>178,3</b>
Hoitokulut		14,4	13,8	4,6%	29,8	28,4	5,1%	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,0	-	0,4	0,0	-	0,2
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>31,0</b>	<b>30,5</b>	<b>1,8%</b>	<b>61,3</b>	<b>60,1</b>	<b>2,0%</b>	<b>121,8</b>
Hallinnon kulut		3,9	4,4	-10,8%	8,5	8,4	1,7%	16,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	-75,5%	0,0	0,1	-105,3%	6,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-26,0	-85,5	-69,6%	-57,6	-85,1	-32,3%	-216,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	0,0	-100,0%	0,1	0,1	-46,5%	0,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>1,1</b>	<b>-59,5</b>	<b>-</b>	<b>-4,7</b>	<b>-33,0</b>	<b>-85,8%</b>	<b>-105,0</b>
Rahoituskulut (netto)		11,8	13,9	-15,2%	24,0	29,0	-17,2%	57,3
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>		<b>-10,7</b>	<b>-73,4</b>	<b>-85,4%</b>	<b>-28,7</b>	<b>-62,1</b>	<b>-53,7%</b>	<b>-162,3</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,5	-1,2	30,2%	-3,3	-3,4	-4,7%	-6,6
Laskennalliset verot		4,5	11,7	-61,2%	6,0	14,0	-56,7%	30,0
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-7,7</b>	<b>-62,8</b>	<b>-87,8%</b>	<b>-26,0</b>	<b>-51,6</b>	<b>-49,6%</b>	<b>-138,9</b>
Muut laajan tuloksen erät								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		4,8	19,6	-75,8%	-6,0	13,7	-	-30,5
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-1,2	-5,1	-75,8%	1,6	-3,6	-	7,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,4	-0,7	-	0,2	-0,2	-	-13,0
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>3,9</b>	<b>13,8</b>	<b>-71,5%</b>	<b>-4,2</b>	<b>9,9</b>	<b>-</b>	<b>-35,6</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-3,7</b>	<b>-49,0</b>	<b>-92,4%</b>	<b>-30,2</b>	<b>-41,6</b>	<b>-27,5%</b>	<b>-174,6</b>
Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-7,0	-56,6	-87,7%	-23,8	-47,5	-49,9%	-124,1
Vähemmistölle		-0,7	-6,3	-89,1%	-2,2	-4,1	-47,1%	-14,8
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-3,1	-42,6	-92,7%	-28,1	-37,5	-24,9%	-156,8
Vähemmistölle		-0,6	-6,4	-90,8%	-2,1	-4,1	-50,4%	-17,8
Tulos/osake, euroa	5	-0,03	-0,26	-87,7%	-0,11	-0,21	-49,9%	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,03	-0,26	-87,7%	-0,11	-0,21	-49,9%	-0,56
Operatiivinen tulos	4	12,6	10,2	22,8%	24,2	20,6	17,0%	43,8
Ei-operatiivinen tulos	4	-19,5	-66,8	-70,8%	-48,0	-68,1	-29,6%	-167,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-7,0</b>	<b>-56,6</b>	<b>-87,7%</b>	<b>-23,8</b>	<b>-47,5</b>	<b>-49,9%</b>	<b>-124,1</b>



**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 104,5	2 233,1	2 111,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,6	1,7	1,7
Laskennalliset verosaamiset		8,3	-	6,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	8	0,0	20,1	6,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 114,5	2 254,9	2 126,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8	5,8	3,2	13,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,5	11,1	21,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	16,7	23,8	16,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		33,0	38,1	52,4
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 147,5</b>	<b>2 293,0</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	-22,1	15,1	-17,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9	155,2	177,2	177,3
Kertyneet voittovarot	9	217,4	330,7	248,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		741,3	913,7	799,1
Vähemmistön osuus		36,1	50,7	38,2
Oma pääoma yhteensä		777,4	964,4	837,3
<b>Velat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat	10	1 145,3	1 071,1	1 149,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8	32,1	0,7	25,5
Laskennalliset verovelat		51,0	77,7	57,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 228,4	1 149,5	1 231,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	10	95,3	141,9	50,3
Johdannaissopimukset	8	1,1	0,0	4,9
Ostovelat ja muut velat		45,4	37,3	54,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		141,8	179,2	109,5
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 370,2</b>	<b>1 328,6</b>	<b>1 341,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 147,5</b>	<b>2 293,0</b>	<b>2 178,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	2008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tappio/voitto ennen veroja		-28,7	-62,1	-162,3
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		81,9	114,5	268,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		53,1	52,4	105,8
Käyttöpääoman muutos		8,0	-0,7	-2,1
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>61,1</b>	<b>51,7</b>	<b>103,7</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-32,7	-30,5	-63,1
Saadut korot, kurssivoitot ja muut rahoitustuotot		17,0	1,5	6,3
Maksetut/saadut välittömät verot		-3,7	3,4	0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>41,7</b>	<b>26,1</b>	<b>47,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-	-16,7	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-52,1	-70,3	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6	3,1	7,7	7,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-49,0</b>	<b>-79,3</b>	<b>-144,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Vähemmistön rahastosuoritukset		-	25,9	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	10	86,5	67,5	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-41,5	-30,0	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10	142,1	287,5	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-149,0	-266,9	-473,6
Maksetut osingot	9	-30,9	-30,9	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>7,2</b>	<b>52,9</b>	<b>90,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
Rahavarat tilikauden alussa	7	16,7	24,2	24,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,1	0,0	-1,4
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>7</b>	<b>16,7</b>	<b>23,8</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			10,2		-0,2	-47,5	-37,5	-4,1	-41,6
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
Vähemmistöosuusien hankinnat							-	25,9	25,9
<b>Oma pääoma 30.6.2008</b>	259,6	131,1	15,1	177,2	-0,4	331,1	913,7	50,7	964,4
<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			-4,4		0,1	-23,8	-28,1	-2,1	-30,2
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						0,1	0,1		0,1
<b>Oma pääoma 30.6.2009</b>	259,6	131,1	-22,1	155,2	-10,2	227,7	741,3	36,1	777,4

# 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 16.7.2009.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 1.1.-30.6.2009 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	Q2/2009	Q2/2008	Muutos-%	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
<b>Liikevaihto</b>							
Suomi	32,6	31,6	3,3 %	66,1	62,9	5,0 %	126,8
Ruotsi	9,5	10,6	-10,4 %	18,8	21,2	-11,7 %	41,9
Baltia	3,5	2,1	66,9 %	6,6	4,3	52,7 %	9,6
<b>Yhteensä</b>	<b>45,6</b>	<b>44,2</b>	<b>3,1 %</b>	<b>91,5</b>	<b>88,5</b>	<b>3,3 %</b>	<b>178,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	22,9	22,5	1,7 %	46,0	44,9	2,5 %	90,9
Ruotsi	5,6	6,4	-13,2 %	10,8	12,2	-11,6 %	24,1
Baltia	2,5	1,5	66,5 %	4,6	3,1	48,9 %	6,8
Muut	0,0	0,0	-100,0 %	0,0	0,0	138,5 %	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>31,0</b>	<b>30,5</b>	<b>1,8 %</b>	<b>61,3</b>	<b>60,1</b>	<b>2,0 %</b>	<b>121,8</b>

Me	Q2/2009	Q2/2008	Muutos-%	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	21,4	21,2	1,3 %	42,9	42,2	1,7 %	85,4
Ruotsi	4,8	5,4	-10,5 %	9,2	10,4	-11,7 %	21,0
Baltia	2,2	1,4	61,3 %	4,1	2,8	46,4 %	6,2
Muut	-1,4	-1,7	-18,2 %	-3,4	-3,3	3,7 %	-7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>27,1</b>	<b>26,2</b>	<b>3,3 %</b>	<b>52,8</b>	<b>52,1</b>	<b>1,3 %</b>	<b>105,3</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	1,0	-37,4	-	-3,0	-18,3	-83,6 %	-62,9
Ruotsi	0,1	-15,7	-	7,9	-9,0	-	-49,1
Baltia	1,5	-4,5	-	-6,2	-2,2	178,5 %	14,4
Muut	-1,4	-1,6	-14,1 %	-3,4	-3,5	-2,3 %	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>-59,2</b>	<b>-</b>	<b>-4,7</b>	<b>-33,0</b>	<b>-85,8 %</b>	<b>-105,0</b>

Me	30.6.2009	30.6.2008	Muutos-%	31.12.2008
<b>Varat</b>				
Suomi	1 455,7	1 563,2	-6,9 %	1 504,2
Ruotsi	501,3	546,9	-8,3 %	466,9
Baltia	157,5	133,0	18,4 %	156,3
Muut	33,1	49,9	-33,7 %	51,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 147,5</b>	<b>2 293,0</b>	<b>-6,3 %</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 täsmätyslaskelma

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	Q2/2009	Q2/2008	Muutos-%	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen tulos</b>							
Nettovuokratuotto	31,0	30,5	1,8 %	61,3	60,1	2,0 %	121,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,9	-4,2	-7,3 %	-8,5	-8,0	6,1 %	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	-75,5 %	0,0	0,0	-146,1 %	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>27,1</b>	<b>26,2</b>	<b>3,3 %</b>	<b>52,8</b>	<b>52,1</b>	<b>1,3 %</b>	<b>105,3</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,1	-14,1	-14,4 %	-24,1	-27,9	-13,7 %	-54,2
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,5	-1,2	30,2 %	-3,0	-2,4	25,9 %	-4,8
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,2	0,0	-	-0,2	-0,1	279,1 %	0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,7	-0,7	-4,4 %	-1,4	-1,2	19,7 %	-2,8
<b>Operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>12,6</b>	<b>10,2</b>	<b>22,8 %</b>	<b>24,2</b>	<b>20,6</b>	<b>17,0 %</b>	<b>43,8</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,06	0,05	20,8 %	0,11	0,09	15,5 %	0,20
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>							
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,0	-85,5	-69,6 %	-57,6	-85,1	-32,3 %	-216,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	0,0	-	0,1	0,1	-46,5 %	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	-0,2	-	-	-0,3	-	-0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	0,1	-	6,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,3	0,2	34,1 %	0,0	-1,2	-	-3,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-	-	-0,3	-1,1	-72,6 %	-1,8
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	4,7	11,6	-59,3 %	6,2	14,0	-55,5 %	29,7
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	1,4	7,0	-80,2 %	3,6	5,3	-32,1 %	17,6
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-19,5</b>	<b>-66,8</b>	<b>-70,8 %</b>	<b>-48,0</b>	<b>-68,1</b>	<b>-29,6 %</b>	<b>-167,9</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,09	-0,30	-70,8 %	-0,22	-0,31	-29,9 %	-0,76
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-7,0</b>	<b>-56,6</b>	<b>-87,7 %</b>	<b>-23,8</b>	<b>-47,5</b>	<b>-49,9 %</b>	<b>-124,1</b>

<sup>1)</sup> Operatiivinen osakekohtaisen tuloksen laskeminen on esitetty liitetiedossa 5 "Osakekohtainen tulos".

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	2008
<b>A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-23,8	-47,5	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,21</b>	<b>-0,56</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-23,8	-47,5	-124,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden tappio/voitto, Me	-23,8	-47,5	-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>-0,11</b>	<b>-0,21</b>	<b>-0,56</b>
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita ja laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja ei oteta huomioon Q1-Q2/2009 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)	24,2	20,6	43,8
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	2,1	2,9	5,6
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	26,2	23,5	49,4
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	239,8	248,2	247,2
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,11</b>	<b>0,09</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	30.6.2009		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>
Investoinnit	42,4	4,3	46,7
Myyntit	-	-2,7	-2,7
Aktivoidut korot	3,6	0,3	4,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	7,1	1,5	8,6
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-12,4	-53,8	-66,2
Valuuttakurssiero	1,3	1,2	2,5
Siirrot erien välillä	222,7	-222,7	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>536,5</b>	<b>1 568,0</b>	<b>2 104,5</b>

Me	30.6.2008		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>544,5</b>	<b>1 704,4</b>	<b>2 248,9</b>
Hankinnat	7,1	2,5	9,6
Investoinnit	59,7	6,2	65,8
Myyntit	-	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	1,3	1,7	3,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	3,8	3,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-23,6	-65,3	-88,9
Valuuttakurssiero	0,5	-2,2	-1,6
Siirrot erien välillä	-69,9	69,9	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>519,6</b>	<b>1 713,4</b>	<b>2 233,1</b>

Me	31.12.2008		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>544,5</b>	<b>1 704,4</b>	<b>2 248,9</b>
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>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>



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> )		
	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Suomi	6,5	6,0	6,4	22,2	21,3	21,9
Ruotsi <sup>1)</sup>	6,5	5,7	6,4	18,9	13,7	12,3
Baltia	7,7	6,9	7,4	20,5	19,6	20,2
Keskimäärin	6,6	6,0	6,4	21,3	19,4	19,9

1) Ruotsin 30.6.2009 luvut sisältävät Liljeholmstorget-kauppakeskuksen rakennushankkeen.

## 7. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	16,7	17,4	16,7
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	6,5	-
<b>Yhteensä</b>	<b>16,7</b>	<b>23,8</b>	<b>16,7</b>

## 8. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2009		30.6.2008		31.12.2008	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	66,0	-1,0	60,0	0,7	86,0	1,4
1-2 vuotta	86,2	2,6	92,4	0,2	46,0	-1,5
2-3 vuotta	70,0	-3,5	40,0	2,5	70,0	3,5
3-4 vuotta	133,0	-7,5	70,0	2,3	41,8	-1,9
4-5 vuotta	146,2	-7,4	103,0	2,3	228,8	-10,1
yli 5 vuotta	172,1	-9,5	308,6	13,5	119,0	-8,9
<b>Yhteensä</b>	<b>673,5</b>	<b>-26,3</b>	<b>674,0</b>	<b>21,5</b>	<b>591,7</b>	<b>-17,5</b>
<b>Valuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	4,8	0,1	124,0	1,6	23,1	7,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>678,3</b>	<b>-26,2</b>	<b>798,0</b>	<b>23,2</b>	<b>614,8</b>	<b>-9,8</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 5,7 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 650,4 miljoonaa euroa (597,6 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -4,4 miljoonaa euroa (10,2 milj. euroa) muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus 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 luottolimitistä, jolla rahoitetaan yhtiön tulevia strategian mukaisia investointeja. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 3 vuotta. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 12,4 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 11. Vastuositoumukset

Me	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	40,8	46,3	40,6
Pankkitakaukset	49,7	48,8	45,6
Pääomasitoumukset	11,6	26,8	13,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 11,6 miljoonaa euroa (26,8 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

## 12. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

## 13. Tunnuslukuja

	Q2/2009	Q2/2008	Muutos-%	Q1-Q2/2009	Q1-Q2/2008	Muutos-%	2008
Tulos/osake, euroa	-0,03	-0,26	-87,7 %	-0,11	-0,21	-49,9 %	-0,56
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,03	-0,26	-87,7 %	-0,11	-0,21	-49,9 %	-0,56
Oma pääoma/osake, euroa				3,35	4,13	-18,9 %	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				3,58	4,46	-19,7 %	3,88
Omavaraisuusaste, %				36,2	42,1	-	38,5

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2008 tilinpäätöksestä.

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 30.6.2009 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### *Johdanto*

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2009, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden 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 30.6.2009 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 16. heinäkuuta 2009

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

## **Taloudellinen raportointi vuonna 2009**

Citycon julkistaa vielä yhden osavuositarkastuksen tilikaudella 2009 seuraavasti:

1-9/2009 torstaina 15.10.2009 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)