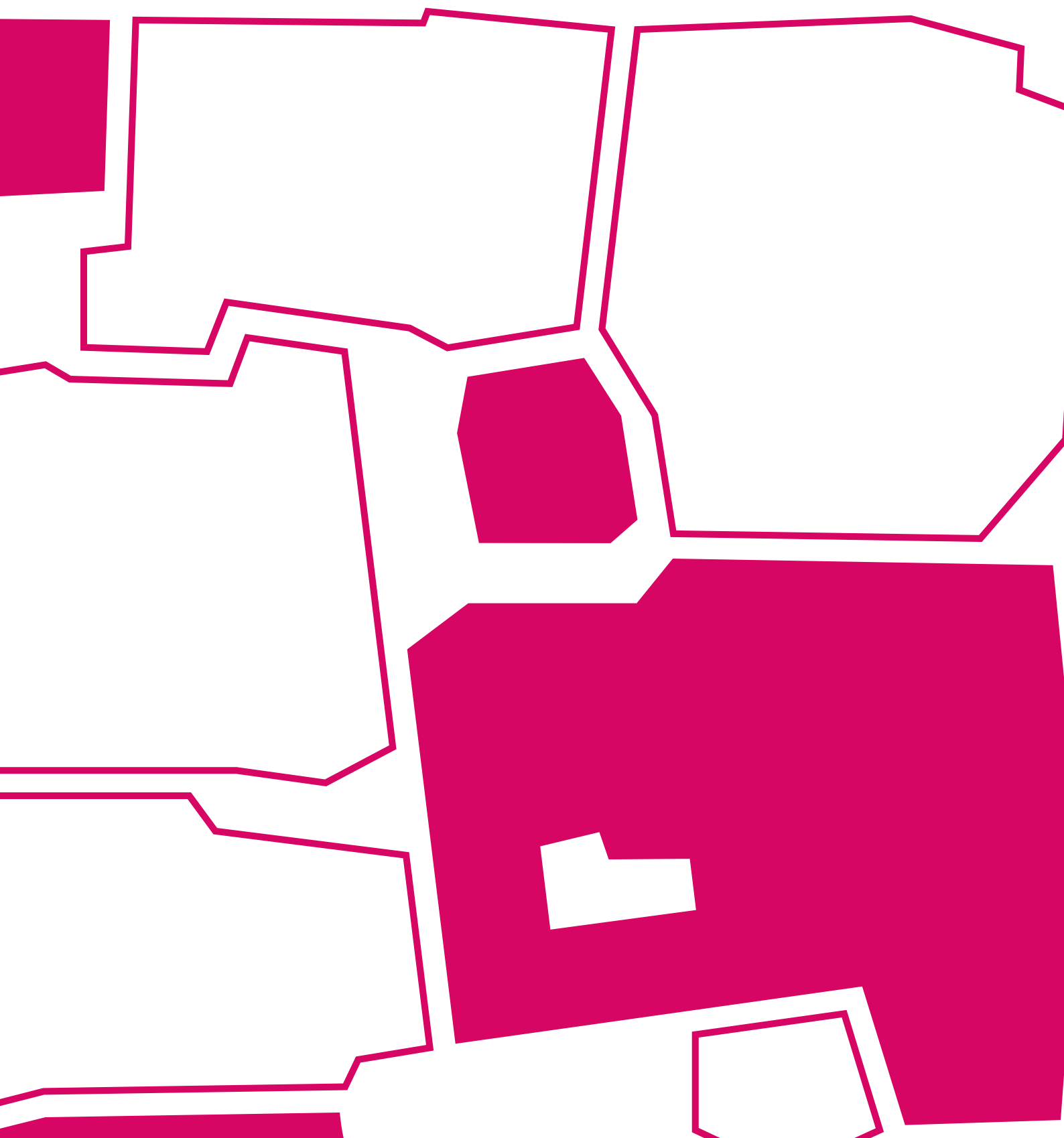


Citycon Oyj:n osavuosisikatsaus  
1.1.-30.6.2011

**CITYCON**  
creating success for retailing



# Citycon lyhyesti

Citycon keskittyy kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa kestävä kehityksen periaatteiden huomioon ottamisessa kauppakeskusliiketoiminnassa. Citycon pyrkii parantamaan kiinteistöjensä kaupallista vetovoimaa ottaen huomioon kunkin kauppapaikan vaikutusalueen erityispiirteet kuten ostovoiman, kilpailutilanteen ja kulutuskysynnän. Lopullisena tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa sekä vuokralaisille että asiakkaille.

Kesäkuun 2011 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 45 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja kehittää yhtä kauppakeskusta omistamatta sitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa.

## Sisältö

Yhteenveto vuoden 2011 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2011 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2010 vastaavaan jaksoon

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Tulevaisuuden näkymät

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

    Suomi

    Ruotsi

    Baltia

Ympäristövastuu

Hallinnointi

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-30.6.2011, IFRS

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2011

## **Yhteenveto vuoden 2011 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen**

- Liikevaihto kasvoi 54,1 miljoonaan euroon (Q1/2011: 52,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 3,9 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia 36,3 miljoonaan euroon (32,4 milj. euroa). Kauppakeskus Kristinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla. Hankintojen lisäksi alhaisemmat hoitokulut johtuen normaalista kausivaihtelusta kasvattivat nettovuokratuottoja.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -5,0 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa), 0,3 miljoonaa euroa kauppakeskuksissa ja -5,3 miljoonaa euroa marketeissa ja myymälöissä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 506,4 miljoonaa euroa (2 386,2 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).
- Tulos/osake laski 0,03 euroon (0,05 euroa) johtuen pääasiassa negatiivisista käyvän arvon muutoksista sekä korkeammista rahoituskuluista.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) nousi hieman ja oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Korkeampi nettovuokratuotto kasvatti operatiivista tulosta kun taas korkeammat rahoituskulut laskivat sitä.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa ja operatiivista tulosta.

## **Yhteenveto vuoden 2011 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2010 vastaavaan jaksoon**

- Liikevaihto kasvoi 106,0 miljoonaan euroon (Q2/2010: 98,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 6,3 miljoonaa euroa eli 10,1 prosenttia ja olivat 68,7 miljoonaa euroa (62,5 milj. euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotot kasvoivat 4,8 miljoonaa euroa eli 7,6 prosenttia. Kehityshankkeiden, kuten Espoontorin, Jyväskylän Forumin ja Åkersberga Centrumin valmistuminen, kasvattivat nettovuokratuottoja 2,7 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus Kristinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa eli 2,3 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake laski 0,08 euroon (0,19 euroa). Lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista rahoituskuluista. Lisäksi syyskuussa 2010 toteutettu osakeanti nosti osakemäärää.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) kasvoi hiukan 0,11 euroon (0,10 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,08 euroon (0,05 euroa) kasvaneen operatiivisen liikevoiton, positiivisen käyttöpääoman muutoksen, saatujen veronpalautusten, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Citycon osti Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Högdalen Centrumin 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 miljoonalla eurolla) ja Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristinen 105 miljoonalla eurolla.
- Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke aloitettiin Tampereella, hankkeen investointiarvio on noin 37,9 miljoonaa euroa.
- Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011 ja yhtiön Suomen liiketoimintojen uusi maajohtaja Michael Schönach maaliskuun alussa.

## Avainluvut

	Q2/2011	Q2/2010	Q1/2011	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-% <sup>1)</sup>	2010
Liikevaihto, Me	54,1	48,6	52,0	106,0	98,1	8,1 %	195,9
Nettovuokratuotto, Me	36,3	31,8	32,4	68,7	62,5	10,1 %	127,2
Liikevoitto, Me	26,0	49,2	28,2	54,2	79,6	-31,9 %	157,7
% liikevaihdosta	48,1 %	101,3 %	54,2 %	51,1 %	81,1 %	-37,0 %	80,5 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	9,5	34,8	14,4	23,9	52,0	-54,0 %	102,8
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	7,9	28,4	11,2	19,1	41,4	-53,9 %	78,3
Operatiivinen liikevoitto, Me	30,2	26,3	27,0	57,2	52,7	8,6 %	105,0
% liikevaihdosta	56,0 %	54,2 %	51,9 %	54,0 %	53,7 %	0,5 %	53,6 %
Operatiivinen tulos, Me	13,2	10,1	12,6	25,8	21,5	20,4 %	47,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-5,3	18,3	-1,4	-6,8	19,9	-	31,1
Tulos/osake, euroa	0,03	0,13	0,05	0,08	0,19	-58,2 %	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,03	0,12	0,05	0,08	0,18	-55,4 %	0,34
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,05	0,11	0,10	8,6 %	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	-0,01	0,01	0,09	0,08	0,05	60,1 %	0,09
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 386,2	2 506,4	2 229,5	12,4 %	2 367,7
Oma pääoma/osake, euroa			3,43	3,43	3,30	4,0 %	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa <sup>2)</sup>			3,70	3,73	3,68	1,3 %	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa			3,44	3,43	3,35	2,7 %	3,49
Omavaraisuusaste, %			36,3	34,8	33,8	2,9 %	37,1
Nettovelkaantumisaste, %			154,8	171,2	174,6	-2,0 %	153,1
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 389,5	1 540,1	1 369,6	12,4 %	1 386,0
Nettotuotto-%			5,8	5,8	6,0	-	5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,0	6,0	6,0	-	6,0
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,9	95,1	94,6	-	95,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa			130	134	124	8,1 %	129

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2011 ja 2010 väliseen muutokseen.

2) Citycon on muuttanut nettovarallisuuden (EPRA NAV) laskentaa EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaiseksi siten, että nettovarallisuudesta eliminoidaan kaikkien rahoitusinstrumenttien käyvät arvot.

## Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta ja päivitettyä strategiaa:

”Yleisesti ottaen vähittäiskauppa kehittyi positiivisesti yhtiön toiminta-alueilla etenkin Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuoton kasvu oli erityisen vahvaa: 6,6 prosenttia. Kaikkien vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu oli 2,3 prosenttia ja sitä painoi edelleen erityisesti kolme Suomessa sijaitsevaa lähes tyhjää market-kiinteistöä.

Citycon osti toukokuussa kaksi uutta kauppakeskusta: Tallinnassa sijaitsevan Kristiinen ja Högdalen Centrumin Tukholmasta. Högdalen tarjoaa kasvu mahdollisuuksia ammattimaisemman kauppakeskusjohtamisen ja tulevien kehityshankkeiden kautta, ja on siksi hyvä esimerkki Cityconin strategian mukaisesta investoinnista. Kristiine puolestaan vahvistaa Cityconin asemaa Tallinnassa, jossa yhtiöllä on nyt yli 1 000 000 kauppakeskusneliötä vuokrattavanaan. Molemmat investoinnit parantavat yhtiön kannattavuutta ja osakekohtaista tulosta heti hankintojen jälkeen sekä lisäävät vuokratuottoja.

Tämän osavuositarkastuksen yhteydessä julkistamme Cityconin päivitetyn strategian. Tällä hetkellä Citycon on markkinajohtaja Suomessa; tätä asemaa ei haluta menettää, mutta tavoitteena on nostaa muiden strategiaan kuuluvien maiden suhteellista painoarvoa. Suomen lisäksi yhtiö omistaa kauppakeskuksia Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa. Jatkossa Norja, Tanska ja Latvia kuuluvat myös strategiaan. Citycon keskittyy kilpailukykyisiin kauppakeskuksiin kehittyvissä kaupungeissa.

Olemme tietyllä alueella toimiva vähittäiskauppaan keskittynyt kiinteistösiirtoyhtiö. Tärkein syy kasvusuunnitelmillemme on pystyä parantamaan liiketilojen tarjontaa ja palvelemaan paremmin vähittäiskaupan toimijoita laajemmalla tuotevalikoimalla. Moni kansainvälinen vähittäiskaupan ketju hakee kasvua tai päänavasta Pohjoismaissa ja Baltiassa. Mahdolliset tulokkaat valitsevat mieluummin kumppanikseen johtavan toimijan, joka pystyy tarjoamaan kaupallisesti vahvan aseman ja ykköskohteet. Cityconilla on osaamista ja kykyä tulla tällaiseksi johtavaksi toimijaksi. Tiedämme miten yhdistää asiakasvirrat ja kaupan kiinteistöjen vahvat kasvavirrat. Tämä osaaminen muodostaa yhtiön kasvustrategian perustan.

Olenainen osa Cityconin kirkastettua strategiaa on operatiivisen tuloksen parantaminen. Kuluja ja niiden kasvua kontrolloidaan entistä tarkemmin ja yhtiö hakee entistä voimakkaampaa vuokratuottojen kasvua. Markkinointi on avainroolissa tätä voimakkaampaa vuokratuottojen kasvua haettaessa. Yhtiö panostaa entisestään kauppakeskusten vuokrausasteen nostamiseen houkuttelevien markkinointitoimenpiteiden ja uusien vähittäiskaupan toimijoiden kautta. Yhtiö on asettanut koko kiinteistökantaa koskevat sisäiset tavoitteet tärkeimpien tunnuslukujen parantamiseksi.

Kauppakeskusliiketoiminnan voittajia ovat ne, jotka pystyvät valitsemaan parhaat kauppapaikat ja yhdistämään ne parhaaseen vuokralaiskokoontamiseen sekä asiakaspalveluun. Citycon on varmasti yksi näistä, tavoitteenaan olla alan paras Pohjoismaissa ja Baltiassa. Haluamme olla esikuva toiminta-alueellamme. Tulemalla paremmaksi pystymme parantamaan operatiivista osakekohtaista tulosta, vahvistamalla tasettamme yhtiöstä tulee vahvempi, ja loppujen lopuksi tämä perusta edesauttaa meitä saavuttamaan visioimme yhtiön kiinteistökannan kaksinkertaistamisesta seuraavien viiden vuoden aikana.”

## Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan myynti on kasvanut sekä Suomessa että Ruotsissa. Alkuvuoden aikana vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 6,3 prosenttia ja Ruotsissa 2,0 prosenttia. Toukokuussa vähittäiskaupan myynti kasvoi Suomessa 7,9 prosenttia, Ruotsissa vähittäiskaupan myynti vastaavasti supistui toukokuussa 1,1 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Ruotsin Statistiska Centralbyrån uskoo kuitenkin vähittäiskaupan kasvavan kokonaisuudessaan vuonna 2011. Virossa vähittäiskauppa kasvoi toukokuussa 2,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on säilynyt vahvana sekä Suomessa että Ruotsissa. Myös Virossa kuluttajien luottamus omaan talouteensa on muuta Baltiaa positiivisempi, kun taas Liettuassa kuluttajien luottamus on selvästi Euroaluetta heikompi. (Lähde: Eurostat)

Työttömyys on laskenut: toukokuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,8 prosenttia ja Ruotsissa 7,7 prosenttia. Virossa työttömyys on edelleen korkea, ja oli vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa 13,8 prosenttia. Euron käyttöönotolla on kuitenkin ollut piristävä vaikutus Viron talouteen turismin ja ulkomaisten investointien myötä. (Lähteet: Eurostat, Statistics Estonia)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Toukokuussa inflaatio oli molemmissa maissa 3,3 prosenttia, Virossa 5,4 prosenttia. Korkotaso oli edelleen matala, mutta nousussa. (Lähde: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Toukokuussa inflaatio oli molemmissa maissa 3,3 prosenttia, Virossa 5,4 prosenttia. Korkotaso oli edelleen matala, mutta nousussa. (Lähde: ibid)

Rahoituksen saatavuus on edelleen parantunut edellisvuosiin verrattuna. Erityisesti pohjoismaiset pankit ovat aktivoituneet rahoitusjärjestelyissä.

### **Kiinteistömarkkinat**

Suomen kiinteistömarkkinassa on vallinnut positiivisen odottava yleistunnelma kesästä 2010 lähtien. Toteutuneet kaupat ovat kuitenkin jääneet vähäisiksi, vaikka kuluneen vuosineljänneksen aikana onkin toteutunut muutamia merkittäviä toimistokiinteistöjen kauppia. Sijoituskysyntä kohdistuu lähinnä laadukkaisiin keskusta- tai uudiskohteisiin ja vähänkään heikompien kohteiden arvostustasoissa on edelleen laskupainetta. Ruotsin kiinteistömarkkina on toipunut Suomea nopeammin ja toisin kuin Suomessa, kysyntä ja kaupankäynti on levinnyt myös pääkaupunkiseutua laajemmalle. Baltian maat ovat nousemassa syvimmästä lamasta, mutta vuokramarkkinaan kohdistuu yhä haasteita. Tästä huolimatta Virossa on jo nähty ensimmäiset merkittävät kiinteistökaupat taantuman jälkeen. (Lähde: Realia Management Oy)

### **Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa**

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden aikana kasvoi seitsemän prosenttia ja kävijämäärät kuusi prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli viisi prosenttia, Ruotsissa kahdeksan prosenttia ja Baltian maissa 23 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa neljä prosenttia, Ruotsissa seitsemän prosenttia, Baltiassa 19 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin valmistuneista kehityshankkeista sekä katsauskauden aikana ostetuista kohteista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti (myynti ilman kehityshankkeiden ja hankintojen vaikutusta) kasvoi neljä prosenttia ja oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa. Vertailukelpoinen kävijämäärä oli vertailukauden tasolla.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät**

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vuokriin ja vajaakäyttöön, sekä velkarahoituksen kustannustehokkuuteen, sijoitustiinteistöjen käyvän arvon kehittymiseen ja kiinteistökehitysprojektien toteuttamiseen. Yhtiön hallituksen arvion mukaan näistä riskeistä keskeisimmät yhtiön kannalta liittyvät tällä hetkellä yleiseen taloudelliseen kehitykseen, liiketilojen vuokrauksen onnistumiseen ja vajaakäytön pienentämiseen.

Yleinen talousympäristö on alkuvuonna ollut verraten positiivinen, mutta lähiaikoina epävarmuus euroalueella on lisääntynyt erityisesti Kreikan velkakiin seurauksena. Tämä on johtanut monin paikoin talouskasvun tasaantumiseen alkuvuoden voimakkaan kasvun tasoilta ja johtanut osakekurssiheilahteluihin myös Pohjoismaiden pörssiissä. Suomessa talouden toipuminen on jatkunut kotimaisen kysynnän tukemana. Ruotsissa talouden vire on edelleen positiivinen työttömyyden ollessa edelleen laskussa vaikka talouden voimakkain kasvu on jo tasaantunut. Virossa talouden edellytykset kasvulle ovat Baltian maista parhaat ja Viron talouskasvun ennustetaan olevan ripeämpää kuin Suomessa ja Ruotsissa. Viron haasteena on verraten nopeasti kiihtynyt inflaatio joka tosin viime aikoina on osoittanut tasaantumisen merkkejä. (Lähde: SEB Nordic Outlook May 2011)

Verraten positiivisesta talousympäristöstä huolimatta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista. Vuoden 2011 toisella neljänneksellä Cityconin tilojen vajaakäyttö laski hieman ja vuokrausaste nousi 95,1 prosenttiin verrattuna vuoden 2011 ensimmäiseen neljännekseen. Liiketilojen markkinavuokrat kehittyivät verraten maltillisesti. Solmittujen uusien vuokrasopimusten keskivuokra nousi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna, mutta laski Suomessa. Liiketilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista tietyissä Cityconin omistamissa marketti- ja myymäläkohteissa Suomessa.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä on käsitelty laajemmin hallituksen toimintakertomuksessa vuodelta 2010. Yhtiön riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta) sekä vuoden 2010 vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen sivuilla 49–51 ja 35–37.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon.

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliike-

toimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahointilähteitä.

Vuonna 2011 Citycon odottaa liikevaihtonsa kasvavan 15–23 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa 9–15 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa kasvavan 2–7 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## Muutokset kiinteistöomaisuudessa

### Katsauskauden aikana

- ostettiin kauppakeskus Högdalen Tukholmasta 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 miljoonalla eurolla). Högdalen Centrum sijaitsee Tukholman eteläosassa, noin viiden kilometrin päässä ydinkeskustasta. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 100 neliometriä, josta liiketilän osuus on noin 11 000 neliometriä. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 31.5.2011 julkaisemasta pörssitiedotteesta.
- ostettiin kauppakeskus Kristiine 105 miljoonalla eurolla Tallinnassa, Virossa. Vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 42 700 neliometriä oleva kauppakeskus vahvistaa Cityconin asemaa Tallinnan kauppakeskusmarkkinoilla. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.3.2011 ja 2.5.2011 julkaisemista pörssitiedotteista.
- Tampereella käynnistettiin Koskikeskuksen mittava uudistushanke, jossa vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 500 neliometrillä. Hankkeen jälkeen Koskikeskuksen vuokrattava vähittäiskaupan pinta-ala on noin 28 600 neliometriä. Kokonaan uudistettu Koskikeskus avataan marraskuussa 2012. Koskikeskus on avoinna ja palvelee asiakkaitaan koko hankkeen ajan. Hankkeeseen investoidaan yhteensä 37,9 miljoonaa euroa.
- Myllypuron kauppakeskuksen rakennushankkeen ensimmäinen osa valmistui ja siellä pidettiin avajaiset 9.6.2011. Kauppakeskus rakennetaan vaiheittain ja sen on määrä valmistua kokonaisuudessaan toukokuussa 2012. Samalla kiinteistö siirrettiin raportoinnissa muista kauppapaikoista kauppakeskuksiin.
- kauppakeskus Åkersberga Centrumin vanhan osan saneeraus valmistui aikataulussaan huhtikuussa. Uudistetussa kauppakeskuksessa on nyt yhteensä noin 70 liikettä ja palvelua.
- solmittiin yhteistoimintasopimus Osuuskauppa Arinan kanssa Oulun ydinkeskustassa sijaitsevan Galleria-korttelin kehittämismahdollisuuksien selvittämisestä. Kehityshanketta ei ole vielä aloitettu ja sen aloittaminen edellyttää yhtiön hallituksen päätöstä. Sopimusta käsitellään tarkemmin 14.6. julkaistussa lehdistötiedotteessa.
- sovittiin 41 kauppakeskus Tumba Centrum yhteydessä olevan asunnon myynnistä noin 48 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5 milj. eurolla). Kauppa toteutui 30.6.2011 ja siitä kirjattiin 1,3 miljoonaa euroa myyntivoittoa.
- myytiin kolme yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumatonta liikekiinteistöä yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Hakarinne ja Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi. Mynneistä kirjattiin yhteensä 0,1 miljoonaa euroa myyntivoittoa. Kauppojen seurauksena vuokrattava pinta-ala laski 4 980 neliometrillä.
- ostettiin 50 prosentin osuus Espagalleria Oy:n osakkeista 0,3 miljoonalla eurolla. Yhtiö hallinnoi, vuokraa ja markkinoi Helsingin keskustassa sijaitsevaa Kämp Galleria -kauppakeskusta.
- ostettiin lisää osakkeita kolmesta yhtiön ennestään omistamasta kohteesta: Hervannan Liikekeskus Oy:n osakkeita 1,1 miljoonalla eurolla, Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeita 1,7 miljoonalla eurolla ja Heikintori Oy:n osakkeita 0,5 miljoonalla eurolla. Cityconin omistusosuus näistä kohteista oli kesäkuun lopussa vastaavasti 79,4 prosenttia, 40,5 prosenttia ja 68,7 prosenttia.
- oli käynnissä kahdeksan kehityshanketta. Kauden lopussa käynnissä oli kuusi kehityshanketta ja hankkeiden vuoksi noin 14 000 neliometriä liiketilaa oli pois kaupallisesta käytöstä. Porin Asema-aukion ja Isolinnankadun kehityshankkeet on toistaiseksi keskeytetty ja niitä jatketaan vuokrauksen edetessä. Meneillään olevia kehityshankkeita on käsitelty tarkemmin oheisessa taulukossa.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 163,3 miljoonaa euroa (55,0 milj. euroa). Investoinneista 131,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 1,0 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan, 29,9 miljoonaa euroa (51,5 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 24,8 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa), Ruotsissa 32,4 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa), Baltiassa 105,7 miljoonaa euroa (5,7 milj. euroa) ja pääkonttorissa 0,4 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 5,9 miljoonaa euroa (46,2 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (2,9 milj. euroa) myyntivoittoja ja -tappioita verovaikutuksineen.

Kesäkuun lopussa yhtiö omisti 36 (33) kauppakeskusta ja 46 (50) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitti Suomessa 23 (22), Ruotsissa 9 (8) ja Baltiassa 4 (3).

## Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuoden 2010 ja 2011 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa.

### Vuonna 2010 valmistuneet ja 30.6.2011 meneillään olleet kehityshankkeet <sup>1)</sup>

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> ennen ja jälkeen	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2011 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Forum	Jyväskylä, Suomi	12 000 12 000	16,0	16,0	valmis
Espoonatori	Espoo, Suomi	10 400 10 400	25,8 <sup>2)</sup>	20,9	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	50,9 <sup>3)</sup>	47,2	valmis
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	0,9	2012
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 300	22,9	13,4	2011
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	15,1 <sup>4)</sup>	2012
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	5,9	2011 <sup>5)</sup>
Myyrmani	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5 <sup>6)</sup>	4,6	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 5 000	4,0	2,5	2011

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 milj. euroa on ylittynyt 2,5 milj. eurolla. Tämän lisäksi arvioituun hankkeen kokonaisinvestointiin kuuluu suunniteltuun Espoonatorin laajentamiseen.viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja.

3) SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

4) Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 miljoonan euron kertakorvaus verovaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista Q2 2011.

5) Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

6) Alkuperäistä investointiarviota on korotettu 1,7 milj. eurolla.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista, käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön vuosikertomuksen 2010 sivuilta 21–27 sekä yhtiön verkkosivuilta.

## Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman sekä liiketoimintayksiköiden luvut ovat vuoden 2011 kuuden ensimmäisen kuukauden lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2010 vastaavan jakson lukuja.



## Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Vuoden 2011 tammi-kesäkuun liikevaihto oli 106,0 miljoonaa euroa (98,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 8,0 miljoonaa euroa eli 8,1 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna liikevaihto kasvoi 5,4 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 3,5 miljoonalla eurolla ja hankinnat 2,2 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2011 myynnit kappaleesta Muutokset kiinteistöomaisuudessa; vuonna 2010 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,5 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.) Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 1,1 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi kauppakeskuskohteissa vuokrausasteen parantuessa ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihdon kasvuun vaikutti myös väliaikaisten vuokranalennusten väheneminen 1,6 miljoonasta eurosta 1,2 miljoonaan euroon.

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 004 (4 019) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 5,1 prosenttia 995 270 neliometriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan muutos johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, sekä Suomessa sijaitsevien market-kohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika piteni ja oli 3,4 vuotta (3,3 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 18,0 eurosta 19,4 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,1 prosenttiin (94,6 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,7 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

## Koko kiinteistökanta

### Avainluvut

	Q2/2011	Q2/2010	Q1/2011	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			80	82	83	-1,2 %	83
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			937 540	995 270	947 050	5,1 %	942 280
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)2)</sup>			210,7	224,3	201,4	11,4 %	205,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,1	19,4	18,0	7,8 %	18,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	179	175	187	366	360	1,7 %	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 3)</sup>	28 716	36 256	34 143	62 859	79 253	-20,7 %	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 3)</sup>	17,9	17,2	17,1	17,5	17,8	-1,7 %	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	217	185	168	385	577	-33,3 %	1 279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 3)</sup>	35 282	54 801	34 981	70 263	123 268	-43,0 %	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 3)</sup>	15,6	14,2	16,7	16,1	16,2	-0,4 %	16,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,9	95,1	94,6	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,4	3,3	3,0 %	3,2

<sup>1)</sup> Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisäisistä sopimuksista saatua vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

<sup>2)</sup> Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotulot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Muutos vaikutti myös vertailukauden lukuihin.

<sup>3)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

## Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,1 miljoonaa euroa 34,9 miljoonasta eurosta 37,0 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 1,0 miljoonaa euroa eli 2,7 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa johtuen sähkö- ja lämmityskulujen kasvusta sähkön ympäristöveron ja kylmän talven johdosta (ks. liitetieto 4: Hoitokulut). Lumenluontikulut alenivat selvästi viime vuodesta.

## Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista. Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen alhaisemmista luottotappioista.

## Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 68,7 miljoonaa euroa (62,5 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 6,3 miljoonaa euroa eli 10,1 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotto kasvoi 4,8 miljoonaa euroa eli 7,6 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 2,7 miljoonalla eurolla ja kaupakeskus Kristinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,1 miljoonaa euroa eli 2,3 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä kahdesta pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 5,8 prosenttia (6,0 %). Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 56,7 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

## Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>Q1-Q2/2009</b>	<b>46,0</b>	<b>10,8</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>61,3</b>	<b>91,5</b>
Kehityshankkeet	-2,7	2,1	1,4	-	0,7	4,5
Divestoinnit	-0,2	-0,2	-	-	-0,4	-0,4
Vertailukelpoiset kohteet	-0,4	0,2	-0,2	-	-0,4	0,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,1	0,0	0,0	1,2	1,8
<b>Q1-Q2/2010</b>	<b>42,7</b>	<b>13,9</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>62,5</b>	<b>98,1</b>
Hankinnat	0,1	0,1	1,5	-	1,7	2,2
Kehityshankkeet	2,0	0,7	-	-	2,7	3,5
Divestoinnit	0,0	-0,7	-	-	-0,8	-1,5
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	1,8	0,3	-	1,1	1,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,5
<b>Q1-Q2/2011</b>	<b>43,9</b>	<b>17,3</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>68,7</b>	<b>106,0</b>

## Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 12,1 miljoonaa euroa (10,2 milj. euroa). Kulujen kasvu 1,8 miljoonalla eurolla eli 17,8 prosentilla johtui pääasiassa alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista (0,7 miljoonaa euroa), organisaation uudel-

leenjärjestelykuluista (0,4 miljoonaa euroa), osakeoptioista (0,3 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan. Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 134 (124) henkilöä, joista 87 oli Suomessa, 37 Ruotsissa ja 10 Baltiassa.

### **Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon**

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat -3,9 miljoonaa euroa (voittoa 23,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui market ja myymäläkohteiden arvon laskusta -16,3 miljoonalla eurolla jota tasoitti kauppakeskuskohteiden arvon nousu 12,5 miljoonalla eurolla. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 28,0 miljoonaa euroa (48,1 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 31,9 miljoonaa euroa (24,4 milj. euroa). Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökan- nan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.6.2011 oli 6,4 prosenttia (31.3.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteis- töjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Arvioinnissa käytetty keskivuokra nousi 24,0 euroon/neliometri 23,0 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Realia Management Oy:n laatima, kesäkuun lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkko- sivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

### **Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 1,3 miljoonaa euroa (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa) verrattuna 3,5 mil- joonaan euroon vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Vuoden 2010 ensimmäinen vuosipuolisko sisälsi myyntivoittoa 1,2 miljoonaa euroa Jakobsbergs Centrumin yhteydessä olevien asuntojen myynnistä ja 2,3 miljoonaa euroa Myllypuron Ostarin yhtey- teen rakennettavien asuntojen rakennusoikeuksien myynnistä.

### **Liikevoitto**

Liikevoitto oli 54,2 miljoonaa euroa (79,6 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta, al- haisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvattivat nettovuokratuoton nousu.

### **Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) nousivat 2,6 miljoonaa euroa 30,1 miljoonaan euroon (27,6 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä kor- kokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Korollinen velka kasvoi, koska Kristiinen ja Högdalenin hankinnat rahoitettiin velalla. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski hieman edellisvuo- teen verrattuna ja oli 3,97 prosenttia (4,00 %), koska yllä mainittujen hankintojen rahoittamisen korkotaso oli alle koko velkasalkun korkotason. Vuoden 2010 loppupuolella markkinakorot ovat kuitenkin kääntyneet nousuun, mikä tulee jatkossa nostamaan paino- tettua keskiporkkoa. Korollisten velkojen painotettu keskiporkko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,06 prosenttiin (3,87 %), kun huomioidaan vuonna 2010 purettujen korkojohdannaisten kulukirjaus vuodelle 2011.

### **Osuus yhteisyritysten voitoista**

Osuus yhteisyritysten voitoista oli -0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Osuus yhteisyritysten voitoista esittää Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

### **Tuloverot**

Tuloverot olivat 0,0 miljoonaa euroa (-4,9 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmista tilikauden tulokseen perustuvista veroista, jotka laskivat, koska poistoja tehtiin vuonna 2011 Suomessa myös sellaisissa kiinteistöissä, joista Citycon omistaa alle 100 prosent- tia.

### **Katsauskauden voitto**

Katsauskauden voitto oli 23,9 miljoonaa euroa (47,1 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta liikevoitosta ja korkeammista rahoituskuluista.

## Operatiivinen tulos

Yhtiön operatiivinen tulos oli 25,8 miljoonaa euroa (21,5 milj. euroa). Operatiivinen tulos kasvoi 4,4 miljoonaa euroa eli 20,4 prosenttia (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1: Operatiivinen tulos). Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista veroista. Nettovuokratuoton kasvun syyt on kerrottu kohdassa Nettovuokratuotto. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot johtuivat etupäässä poistoista, joita tehtiin myös sellaisissa kiinteistöissä Suomessa, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvun syyt on kerrottu kohdassa Hallinnon kulut. Rahoituskustannuksia vuonna 2011 nostivat vertailukautta korkeammat korkokulut johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä. Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -6,8 miljoonaa euroa (19,9 milj. euroa). Näillä erillä ei ole vaikutusta operatiiviseen tulokseen.

## Tase ja rahoitus

### Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 506,4 miljoonaa euroa (2 229,5 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,9 prosenttia (65,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,2 prosenttia (27,0 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 10,9 prosenttia (7,3 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi vuoden 2010 lopusta (2 367,7 milj. euroa) 138,7 miljoonalla eurolla 162,2 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 4,4 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa laskivat 3,9 miljoonan euron nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon) ja Ruotsin kruunun heikentyminen 15,2 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 839,8 miljoonaa euroa (735,0 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski vuoden 2010 lopusta (849,5 milj. euroa) johtuen osingoista ja pääoman palautuksista. Toisaalta, emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto ja korkojohdannaisopimusten käyvän arvon muutos kasvattivat omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 6,2 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 9,9 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaisopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen nettovarallisuus laski 3,73 euroon (Q4/2010: 3,79 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 3,43 euroon (Q4/2010: 3,49 euroa). Omavaraisuusaste oli 34,8 prosenttia (Q4/2010: 37,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 36,3 prosenttiin (Q4/2010: 39,4 %), koska velan määrä kasvoi Kristiinen ja Högdalenin ostojen seurauksena.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät liitetiedosta 15: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

### Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 683,5 miljoonaa euroa (1 529,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 140,6 miljoonaa euroa (140,1 milj. euroa). Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 191,9 miljoonaa euroa, joista 162,5 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 29,4 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 126,9 miljoonaa euroa (31.3.2011: 207,3 milj. euroa). Likviditeettiä pienensivät toteutetut hankinnat Virossa ja Ruotsissa sekä osinkojen ja pääoman palautusten maksu.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 175,9 miljoonaa euroa ja olivat 1 561,5 miljoonaa euroa (1 385,6 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo kauden lopussa oli 1 569,4 miljoonaa euroa (1 394,7 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 29,4 miljoonaa euroa (25,0 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo kauden lopussa oli 1 540,1 miljoonaa euroa (1 369,6 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,3 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 3,3 vuoteen (3,2 vuotta), koska uusia korkosuojauksia tehtiin vuoden 2010 loppupuolella ja vuoden 2011 toisen kvartaalin lopulla.

Cityconin korkokate parani hieman edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,0 (Q1/2011: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 76,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (81,6 %). Suojausaste laski, koska Kristiinen ja Högdalenin hankintoihin nostetun uuden velan suojausaste on vielä jonkin verran muuta salkkua alhaisempi. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

## **Rahavirtalaskelma**

### **Liiketoiminnan nettorahavirta**

Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 18,8 miljoonaa euroa (10,7 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi parantuneen operatiivisen liikevoiton, positiivisen käyttöpääoman muutoksen, saatujen veronpalautusten takia sekä kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.

### **Investointien nettorahavirta**

Cityconin investointien nettorahavirta oli -162,9 miljoonaa euroa (-6,2 milj. euroa). Hankinnat olivat 132,8 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 37,4 miljoonaa euroa (51,5 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 7,3 miljoonan euron (47,3 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen myynnit.

### **Rahoituksen nettorahavirta**

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli 154,4 miljoonaa euroa (-0,2 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui lainojen lyhennyksistä ja uusien lainojen nostosta. Nostetuilla lainoilla rahoitettiin yhtiön kehityshankeinvestointeja, hankinnat Virossa ja Ruotsissa sekä osinkojen ja pääoman palautusten maksu.

## **Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys**

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja Ruotsin ja Baltian yksiköt liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys. Suomen yksikkö on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikkajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Omaisuudenhoito (kiinteistöomaisuuden hallinta sekä investoinnit ja divestoinnit), Vuokraus ja markkinointi sekä Kiinteistökehitys.

## **Suomi**

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden 2010 lopussa yhtiöllä oli 22,7 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Kesäkuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 39 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 578 470 neliometriä (581 550 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 136,9 miljoonaa euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Jyväskylän Forum ja Espoontori) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 43 971 neliometriä (58 040 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen pääosin uusista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alhaisemmat. Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 50 176 neliometriä (96 720 m<sup>2</sup>). Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa päättäneistä toimistovuokrasopimuksista (noin 6 800 neliometriä) johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,3 eurosta/neliometri 20,8 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,0 prosenttiin (93,5 %) vapaiden tilojen määrän pienentynyttä kauppakeskuskohteissa.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 43,9 miljoonaa euroa (42,7 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 1,1 miljoonalla eurolla eli 2,7 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Kirkkonummen liikekeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 2,0 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,9 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa markettien ja myymälöiden kasvaneesta vajaakäytöstä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 63,8 prosenttia (68,4 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,9 prosenttia, jossa laskua vertailukautteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta: käypä arvo nousi 86,1 miljoonalla eurolla 1 551,9 miljoonaa euroon.

## Avainluvut, Suomi

	Q2/2011	Q2/2010	Q1/2011	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			62	62	65	-4,6 %	65
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			575 340	578 470	581 550	-0,5 %	579 980
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			136,4	136,9	134,7	1,6 %	135,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,8	20,8	20,3	2,3 %	20,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	137	103	96	233	202	15,3 %	429
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	25 116	27 200	18 855	43 971	58 040	-24,2 %	107 970
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	17,3	18,3	19,0	18,0	19,6	-8,0 %	19,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	108	120	119	227	300	-24,3 %	458
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	21 535	48 460	28 641	50 176	96 720	-48,1 %	122 680
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	18,3	15,1	17,4	17,8	17,7	0,5 %	18,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			93,8	94,0	93,5	-	94,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	3,4	3,2	6,3 %	3,0
Bruttovuokratuotot, Me	31,4	30,1	31,8	63,2	61,5	2,7 %	122,1
Liikevaihto, Me	32,7	31,1	32,9	65,6	63,7	3,1 %	126,5
Nettovuokratuotot, Me	22,4	21,5	21,4	43,9	42,7	2,7 %	86,7
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			6,0	5,9	6,3	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,3	6,6	-	6,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 543,8	1 551,9	1 465,7	5,9 %	1 533,0

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

2) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Kesäkuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 303 300 neliometriä (294 500 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala kasvoi kauppakeskus Högdalen Centrumin hankinnan myötä ja laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 62,8 miljoonaan euroon pääosin valuuttakurssimuutoksen, yllä mainitun kiinteistöhanke ja valmistuneen Åkersberga Centrumin laajennuksen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 17 133 neliometriä (19 952 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusista toimistovuokrasopimuksista (noin 4 700 neliometriä) johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 17 469 neliometriä (25 487 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niinkään Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi päättyneiden asuin- ja toimistovuokrasopimusten vuoksi (liiketilojen määrä oli alle 7 000 neliometriä päättyneiden vuokrasopimusten pinta-alasta).

Keskimääräinen vuokra nousi 14,4 eurosta/neliometri 17,4 euroon/neliometri pääosin valuuttakurssimuutosten sekä kiinteistö-kannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (asuntodivestoinnit ja Åkersberga Centrumin laajennusosan valmistuminen). Vuokraus-aste nousi 95,8 prosenttiin (95,6 %) kauppakeskuskohteiden pienentyneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 3,4 miljoonaa euroa eli 24,2 prosenttia 17,3 miljoonaan euroon (13,9 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 1,9 miljoonaa euroa eli 13,3 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen, Högdalen Centrumin kauppakeskus-hankinnan, sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,8 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 25,2 prosenttia (22,3 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,0 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,3 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorgetin parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

#### Avainluvut, Ruotsi

	Q2/2011	Q2/2010	Q1/2011	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			15	16	15	6,7 %	15
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			291 400	303 300	294 500	3,0 %	291 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			59,9	62,8	52,8	18,9 %	54,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			16,8	17,4	14,4	20,8 %	15,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	37	70	77	114	152	-25,0 %	316
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	3 073	8 177	14 060	17 133	19 952	-14,1 %	46 879
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	22,0	13,9	14,4	15,8	12,6	25,4 %	14,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	104	61	37	141	270	-47,8 %	777
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	12 255	5 800	5 214	17 469	25 487	-31,5 %	62 584
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	11,2	7,7	12,9	11,7	10,4	12,7 %	11,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			96,3	95,8	95,6	-	96,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,0	3,0	0,0 %	3,1
Bruttovuokratuotot, Me	14,3	12,5	14,1	28,4	24,7	15,0 %	49,8
Liikevaihto, Me	15,3	13,2	14,9	30,2	25,9	16,8 %	52,8
Nettovuokratuotot, Me	9,4	7,6	7,9	17,3	13,9	24,2 %	28,7
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			4,9	5,0	4,7	-	4,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,0	5,2	4,8	-	4,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			674,8	681,0	601,0	13,3 %	668,6

1) Kiinteistökanavan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatua vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

2) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti kauppakeskus Kristiinen 2.5.2011. Kesäkuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 500 neliometriä (71 000 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 24,6 miljoonaa euroon pääasiassa kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Samasta syystä myös keskimääräinen vuokra nousi 16,4 eurosta/neliometri 18,3 euroon/neliometri.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 1 755 neliometriä (1 261 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi kauppakeskus Kristiinessä alkaneiden uusien liikehuoneistojen vuokrasopimusten vuoksi. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 618 neliometriä (1 061 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi yksittäisestä keilahallin vuokrasopimuksen päättymisestä johtuen.

Vuokrausaste nousi 99,9 prosenttiin (99,5 %), kun lähes kaikki tyhjänä olleet tilat saatiin vuokrattua.

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 1,8 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 7,6 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 11,0 prosenttia (9,3 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 7,7 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,6 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta ja kauppakeskus Kristiinen hankinnasta.

### Avainluvut, Baltia

	Q2/2011	Q2/2010	Q1/2011	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			3	4	3	33,3 %	3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			70 800	113 500	71 000	59,9 %	70 800
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)2)</sup>			14,4	24,6	13,9	77,0 %	15,0
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 2)			17,0	18,3	16,4	11,4 %	17,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	5	2	14	19	6	216,7 %	44
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 3)	527	879	1 228	1 755	1 261	39,2 %	5 366
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 3)	26,0	15,8	18,3	20,6	16,6	24,0 %	12,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	5	4	12	17	7	142,9 %	44
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 3)	1 492	541	1 126	2 618	1 061	146,7 %	5 225
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 3)	12,3	8,0	16,0	13,9	16,8	-17,4 %	13,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,9	99,9	99,5	-	99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,5	4,4	4,8	-8,3 %	4,6
Bruttovuokratuotot, Me	5,3	3,4	3,6	8,9	7,0	27,7 %	13,9
Liikevaihto, Me	6,1	4,2	4,1	10,2	8,6	19,1 %	16,7
Nettovuokratuotot, Me	4,6	2,8	3,0	7,6	5,8	30,6 %	11,8
Nettotuotto-% 4)			7,4	7,7	7,1	-	7,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet 4)			7,4	7,5	7,1	-	7,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			167,6	273,6	162,8	68,0 %	166,1



- 1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatua vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.
- 2) Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Muutos vaikutti myös vertailukauden lukuihin.
- 3) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.
- 4) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ympäristövastuu

Yhtiön yhteiskuntavastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009 ja ne on esitelty yhtiön maaliskuussa julkaisemassa toisessa yhdistetyssä vuosikertomuksessa ja vastuullisuusraportissa vuodelta 2010. Raportissa kuvataan lisäksi yhtiön taloudellista, sosiaalista ja ympäristövastuuta yhtiön eri sidosryhmien suuntaan soveltaen Global Reporting Initiativen (GRI) antamaa suositusta yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Vuoden 2010 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut on esitelty vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin sivuilla 38–43.

Citycon on asettanut vuoden 2011 ympäristövastuun tavoitteet. Yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,8 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetettua pitkän tähtäimen tavoitetta on muutettu alkuperäisten tavoitteiden toteuduttua jo ensimmäisenä seurantavuotena. Uusi pitkän tähtäimen tavoite keskimääräiselle jätteenkierrätysasteelle on 80 prosenttia vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite on 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite on 22 prosenttia.

Katsauskauden aikana kaikki yhtiön kauppakeskukset auditoitiin Green Shopping Centre Management-ohjelman mukaisesti. Green Shopping Centre Management –ohjelma on yhtiön sisäinen työkalu kestävän kehityksen edistämiseen kaikissa kauppakeskuksissa.. Citycon perusti kiinteistöjen ylläpitokumppanin ISS:n kanssa energiaryhmän, jonka tarkoituksena on kehittää kohteiden energiatehokkuuden mittaamista ja seurantaa yhtiön Suomen kohteissa.

## Hallinnointi

### Varsinainen yhtiökokous 2011

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2011 Helsingissä. Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2011](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2011) ja yhtiön 23.3.2011 julkaisemasta pörsstiedotteesta sekä 4.5.2011 julkaistusta osavuosisikatsaukset. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

### Muutoksia yhtiön johdossa

Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan henkilötiedot sekä toimisuhdetta koskevat tiedot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla olevasta Palkka- ja palkkioselvityksestä ([www.citycon.fi/hallinnointi](http://www.citycon.fi/hallinnointi)). Yhtiön lakiasianjohtaja ja johtoryhmän jäsen Outi Raekivi jätti tehtävänsä yhtiössä toukokuun lopussa. Uuden lakiasianjohtajan valintaprosessi on käynnissä.

### Optio-ohjelma 2011

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla 7 250 000 optio-oikeuden antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksilla pyritään myös sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voidaan myöntää vuosina 2011–2015 ja niillä voidaan merkitä osakkeita vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille on annettu 2011A–D(I) ja 2011A–D(II) optio-oikeuksia seuraavasti:

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000
	2011A(I-II)	2011B(I-II)	2011C(I-II)	2011D(I-II)
Muut johtoryhmän jäsenet	387 500	387 500	387 500	387 500

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava yhtiön osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Ajantasaiset tiedot toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri). Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin osavuositarkastuksen liitetiedossa 15 Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet..

Helsinki, 12. heinäkuuta 2011

Citycon Oyj  
Hallitus

# EPRA:n tunnusluvut

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	13,2	10,1	30,6 %	25,8	21,5	20,4 %	47,3
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,05	0,05	17,2 %	0,11	0,10	8,6 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV), EUR <sup>1)</sup>				3,73	3,68	1,3 %	3,79
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV), EUR				3,43	3,35	2,7 %	3,49
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,1	6,3	-	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,3	6,6	-	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,9	5,4	-	4,9

<sup>1)</sup> Citycon on muuttanut osakekohtaisen nettovarallisuuden (EPRA NAV) laskentaa EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaiseksi.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS

Me	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
<b>Operatiivinen tulos</b>							
Nettovuokratuotto	36,3	31,8	14,1 %	68,7	62,5	10,1 %	127,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,2	-5,5	11,8 %	-11,6	-9,8	18,1 %	-22,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	-	0,1	0,1	55,6 %	0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>30,2</b>	<b>26,3</b>	<b>14,9 %</b>	<b>57,2</b>	<b>52,7</b>	<b>8,6 %</b>	<b>105,0</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,3	-14,2	15,1 %	-30,1	-27,1	11,2 %	-55,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten tappioista/voitoista	-0,2	-	-	-0,3	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-1,4	-77,4 %	-0,5	-3,2	-82,8 %	-0,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	-0,1	-	0,4	0,1	-	-0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,6	-30,9 %	-0,8	-1,0	-18,6 %	-1,8
<b>Operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>13,2</b>	<b>10,1</b>	<b>30,6 %</b>	<b>25,8</b>	<b>21,5</b>	<b>20,4 %</b>	<b>47,3</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,05	0,05	17,2 %	0,11	0,10	8,6 %	0,21
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>							
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-5,0	22,9	-	-3,9	23,7	-	50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1,2	0,3	370,3 %	1,3	3,5	-64,1 %	2,6
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,4	-0,3	48,5 %	-0,5	-0,4	12,2 %	-0,8
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-	-0,3	-	-	-0,5	-	0,2
Ei-operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,0	-	-	0,2	-	-	-
Katsauskauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,6	-	-	-1,2	-	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	0,7	0,0	-	0,1	-0,6	-	-11,6
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	-3,8	-53,7 %	-4,0	-4,7	-15,3 %	-10,3
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-5,3</b>	<b>18,3</b>	<b>-</b>	<b>-6,8</b>	<b>19,9</b>	<b>-</b>	<b>31,1</b>
<b>Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>	<b>0,13</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>7,9</b>	<b>28,4</b>	<b>-72,3 %</b>	<b>19,1</b>	<b>41,4</b>	<b>-53,9 %</b>	<b>78,3</b>

## 2) OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

Me	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos, Me (Taulukko 1)	13,2	10,1	30,6 %	25,8	21,5	20,4 %	47,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,0	1,0	-1,8 %	2,0	2,1	-2,9 %	4,1
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto (Me)	14,2	11,2	27,6 %	27,9	23,6	18,3 %	51,4
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	222,3	10,0 %	244,6	221,8	10,3 %	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	18,0	-5,9 %	17,0	18,0	-5,9 %	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	0,2	-25,2 %	0,1	0,2	-36,7 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	261,7	240,4	8,9 %	261,7	240,0	9,0 %	245,8
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>17,2 %</b>	<b>0,11</b>	<b>0,10</b>	<b>8,6 %</b>	<b>0,21</b>

## 3) NETTOVARALLISUUS/OSAKE JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS/OSAKE

	30.6.2011			30.6.2010			31.12.2010		
	Me	Osakkeiden lukumäärä, 1 000 kpl	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä, 1 000 kpl	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä, 1 000 kpl	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	839,8	244 565	3,43	735,0	222 565,0	3,30	849,5	244 565	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	59,6	244 565	0,24	49,4	222 565,0	0,22	59,7	244 565	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	12,6	244 565	0,05	35,2	222 565,0	0,16	18,8	244 565	0,08
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>912,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,73</b>	<b>819,7</b>	<b>222 565,0</b>	<b>3,68</b>	<b>928,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,79</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-59,6	244 565	-0,24	-49,4	222 565	-0,22	-59,7	244 565	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	0,0	244 565	0,00	9,5	222 565	0,04	3,6	244 565	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	-12,6	244 565	-0,05	-35,2	222 565	-0,16	-18,8	244 565	-0,08
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>839,8</b>	<b>244 565</b>	<b>3,43</b>	<b>744,5</b>	<b>222 565</b>	<b>3,35</b>	<b>853,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,49</b>

### 1) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaisesti Citycon on muuttanut EPRA NAV:n laskentaa siten, että rahoitusinstrumenttien käyvässä arvossa ovat mukana kaikki Cityconin suojausinstrumenttien käyvät arvot. Aiemmin rahoitusinstrumenttien käypä arvo sisälsi ainoastaan sellaisten suojausinstrumenttien käyvät arvot, joihin ei sovellettu suojauslaskentaa.

### 2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomalaina 1/2005, pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla välitilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 98,75 prosenttia (87,63 %) ja joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 102,25 prosenttia (98,65 %) per 30.6.2011. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.6.2011 oli -0,0 miljoonaa euroa (9,5 miljoonaa euroa).

**4) EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO-% JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO-%**

Me	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 370,5	2 243,0	2 361,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-510,9	-514,4	-487,4
Valmis kiinteistökanta	1 859,6	1 728,6	1 873,7
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	35,7	33,9	37,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 895,3	1 762,5	1 910,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	166,3	155,9	170,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-51,6	-44,8	-50,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	114,7	111,1	120,6
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokratavapailta jaksoilla ja muilla vuokratavapaimilla	3,8	5,2	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	118,5	116,3	123,0
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,6</b>	<b>6,4</b>

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut, mutta ei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämättömiä rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Nettotuotto-% sen sijaan lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus, mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

**5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %**

EPRA:n vajaakäyttöaste on samoilla periaatteilla laskettu kuin taloudellinen vuokrausaste.

Me	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	2010
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,5	10,4	9,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolla	217,1	191,4	196,5
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,9</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

## 1.1. - 30.6.2011

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Bruttovuokratuotto		51,0	46,0	10,8%	100,5	93,2	7,9%	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,1	2,6	18,7%	5,6	4,9	12,9%	10,0
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>54,1</b>	<b>48,6</b>	<b>11,2%</b>	<b>106,0</b>	<b>98,1</b>	<b>8,1%</b>	<b>195,9</b>
Hoitokulut	4	17,3	16,1	7,5%	37,0	34,9	5,9%	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	0,6	-40,3%	0,4	0,7	-52,2%	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>36,3</b>	<b>31,8</b>	<b>14,1%</b>	<b>68,7</b>	<b>62,5</b>	<b>10,1%</b>	<b>127,2</b>
Hallinnon kulut		6,6	5,8	13,5%	12,1	10,2	17,8%	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	460,2%	0,1	0,1	55,6%	0,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	6	-5,0	22,9	-121,9%	-3,9	23,7	-	50,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6,7	1,2	0,3	370,3%	1,3	3,5	-64,1%	2,6
<b>Liikevoitto</b>		<b>26,0</b>	<b>49,2</b>	<b>-47,2%</b>	<b>54,2</b>	<b>79,6</b>	<b>-31,9%</b>	<b>157,7</b>
Rahoituskulut (netto)		-16,3	-14,4	12,9%	-30,1	-27,6	9,3%	54,9
Osuus yhteisyritysten tappioista/voitoista		-0,2	-	-	-0,1	-	-	-
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>9,5</b>	<b>34,8</b>	<b>-72,7%</b>	<b>23,9</b>	<b>52,0</b>	<b>-54,0%</b>	<b>102,8</b>
Katsauskauden tulokseen perustuvat verot		-0,3	-1,9	-84,0%	-0,5	-4,3	-87,3%	-0,6
Laskennalliset verot		0,9	0,0	-	0,5	-0,5	-	-11,8
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>10,1</b>	<b>32,8</b>	<b>-69,4%</b>	<b>23,9</b>	<b>47,1</b>	<b>-49,2%</b>	<b>90,4</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		7,9	28,4	-72,3%	19,1	41,4	-53,9%	78,3
Määräysvallattomille omistajille		2,2	4,4	-50,5%	4,8	5,8	-15,9%	12,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>								
Tulos/osake, euroa	5	0,03	0,13	-74,8%	0,08	0,19	-58,2%	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,03	0,12	-73,8%	0,08	0,18	-56,9%	0,34
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	9	-9,2	-4,5	101,9%	8,4	-13,4	-	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	9	2,4	1,2	101,9%	-2,2	3,5	-	-1,3
Ulkomaan toimintojen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-1,8	0,4	-	-1,6	1,3	-	3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-8,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>191,7%</b>	<b>4,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>-</b>	<b>6,9</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>1,5</b>	<b>29,9</b>	<b>-95,0%</b>	<b>28,6</b>	<b>38,5</b>	<b>-25,8%</b>	<b>97,3</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		0,0	25,0	-	24,3	31,2	-22,1%	83,4
Määräysvallattomille omistajille		1,5	4,9	-68,7%	4,3	7,3	-41,7%	13,9

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 506,4	2 229,5	2 367,7
Osuudet yhteisyrityksissä		0,2	-	-
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,7	2,0	2,5
Laskennalliset verosaamiset		4,3	12,2	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	3,6	0,0	2,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 517,3</b>	<b>2 243,8</b>	<b>2 378,1</b>
<b>Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	<b>-</b>	<b>19,0</b>	<b>1,5</b>
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		31,6	21,1	37,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	29,4	25,0	19,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>61,0</b>	<b>46,1</b>	<b>56,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 578,3</b>	<b>2 308,9</b>	<b>2 436,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-12,6	-32,6	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	174,3	136,6	198,8
Kertyneet voittovarot	10	287,5	240,3	278,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>839,8</b>	<b>735,0</b>	<b>849,5</b>
Määräysvallattomille omistajille		55,0	44,1	50,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>894,8</b>	<b>779,1</b>	<b>900,2</b>
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 466,8	1 292,8	1 212,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	13,6	46,3	19,2
Laskennalliset verovelat		62,5	50,7	62,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 542,9</b>	<b>1 389,7</b>	<b>1 294,2</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	94,7	92,8	185,3
Johdannaissopimukset	9	0,0	1,3	1,6
Ostovelat ja muut velat		45,8	46,0	55,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>140,6</b>	<b>140,1</b>	<b>242,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 683,5</b>	<b>1 529,8</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 578,3</b>	<b>2 308,9</b>	<b>2 436,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	2010
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>23,9</b>	<b>52,0</b>	<b>102,8</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		33,5	0,7	2,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		57,4	52,7	105,1
Käyttöpääoman muutos		2,1	-6,3	2,9
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>59,6</b>	<b>46,4</b>	<b>108,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-26,4	-26,7	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,0	0,5
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-21,4	-3,3	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot		6,8	-5,8	-9,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>18,8</b>	<b>10,7</b>	<b>20,0</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	7	-22,7	-	-
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-110,0	-2,0	-6,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-37,4	-51,5	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	7,3	47,3	66,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-162,9</b>	<b>-6,2</b>	<b>-67,5</b>
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		-	0,2	0,2
Maksullinen osakeanti		-	-	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla		-	3,3	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	71,5	61,1	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-18,6	-116,7	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	426,9	179,2	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-291,3	-96,3	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-34,2	-31,0	-31,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>154,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>45,2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>10,3</b>	<b>4,3</b>	<b>-2,3</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	19,5	19,8	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,4	1,0	2,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>29,4</b>	<b>25,0</b>	<b>19,5</b>



**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Kertyneet voitot-varat			
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-9,9		-0,2	41,4	31,2	7,3	38,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
<b>Oma pääoma 30.6.2010</b>	259,6	131,1	-32,6	136,6	-9,7	250,0	735,0	44,1	779,1
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio			6,2		-1,0	19,1	24,3	4,3	28,6
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
<b>Oma pääoma 30.6.2011</b>	259,6	131,1	-12,6	174,3	-9,2	296,7	839,8	55,0	894,8

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, 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 12.7.2011.

## 2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2011 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia. Välitilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- IAS 12 Laskennalliset verot: Taseen varojen kertyminen (IAS 12 Deferred tax: Recovery of Underlying Assets)
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit: Luokittelu ja arvostaminen
- IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä
- IAS 32 Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu
- IFRIC 19 Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla
- IFRIC 14 Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut
- IFRS 7 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: rahoitusvarojen siirrot.

Nämä muutokset eivät olleet Cityconin kannalta merkityksellisiä, sillä ne eivät muuttaneet merkittävästi yhtiön nykyisiä laskentaperiaatteita.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2010 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista".

## 3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
<b>Liikevaihto</b>							
Suomi	32,7	31,1	5,0 %	65,6	63,7	3,1 %	126,5
Ruotsi	15,3	13,2	15,6 %	30,2	25,9	16,8 %	52,8
Baltia	6,1	4,2	43,2 %	10,2	8,6	19,1 %	16,7
<b>Yhteensä</b>	<b>54,1</b>	<b>48,6</b>	<b>11,2 %</b>	<b>106,0</b>	<b>98,1</b>	<b>8,1 %</b>	<b>195,9</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	22,4	21,5	4,5 %	43,9	42,7	2,7 %	86,7
Ruotsi	9,4	7,6	23,5 %	17,3	13,9	24,2 %	28,7
Baltia	4,6	2,8	61,7 %	7,6	5,8	30,6 %	11,8
Muut	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>36,3</b>	<b>31,8</b>	<b>14,1 %</b>	<b>68,7</b>	<b>62,5</b>	<b>10,1 %</b>	<b>127,2</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	20,8	19,8	5,1 %	40,5	40,3	0,6 %	80,9
Ruotsi	8,3	6,2	34,7 %	15,1	11,7	29,9 %	24,1
Baltia	4,3	2,6	66,9 %	7,1	5,3	33,6 %	10,6
Muut	-3,1	-2,2	43,4 %	-5,5	-4,6	20,9 %	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>30,2</b>	<b>26,3</b>	<b>14,9 %</b>	<b>57,2</b>	<b>52,7</b>	<b>8,6 %</b>	<b>105,0</b>

Me	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi	-5,6	11,4	-	-5,0	8,4	-	24,5
Ruotsi	0,2	10,0	-97,7%	-0,7	14,9	-	22,8
Baltia	0,4	1,5	-74,1%	1,8	0,5	258,0%	3,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-5,0</b>	<b>22,9</b>	<b>-</b>	<b>-3,9</b>	<b>23,7</b>	<b>-</b>	<b>50,8</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	15,1	31,2	-51,4%	35,6	50,9	-30,0%	107,5
Ruotsi	9,3	16,2	-42,4%	15,2	27,4	-44,5%	46,7
Baltia	4,7	4,1	15,0%	8,9	5,8	52,8%	14,1
Muut	-3,1	-2,2	43,4%	-5,5	-4,6	20,9%	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>26,0</b>	<b>49,2</b>	<b>-47,2%</b>	<b>54,2</b>	<b>79,6</b>	<b>-31,9%</b>	<b>157,7</b>

Me	30.6.2011	30.6.2010	Muutos-%	31.12.2010
<b>Varat</b>				
Suomi	1 558,6	1 473,6	5,8%	1 540,6
Ruotsi	703,9	630,1	11,7%	688,8
Baltia	274,8	163,7	67,8%	166,8
Muut	41,1	41,5	-1,0%	40,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2 578,3</b>	<b>2 308,9</b>	<b>11,7%</b>	<b>2 436,5</b>

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista ja myynneistä.

#### 4. Hoitokulut

Me	Q2/2011	Q2/2010	Muutos-%	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Lämmitys ja sähkö	5,2	4,5	14,7%	12,9	11,7	10,3%	22,0
Ylläpito	6,1	5,8	4,4%	12,1	11,6	4,5%	23,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,5	-38,1%	0,6	0,7	-10,7%	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,1	68,7%	0,4	0,3	15,7%	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,6	-6,5%	1,2	1,2	-1,1%	2,3
Markkinointikulut	1,2	1,4	-9,5%	2,3	2,5	-10,0%	5,0
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,2	-26,4%	0,3	0,3	-15,9%	0,5
Kiinteistöverot	1,6	1,5	11,6%	3,3	2,9	11,3%	6,3
Korjauskulut	2,0	1,5	29,5%	4,0	3,6	10,9%	6,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,0	-2,8%	0,0	0,1	-53,2%	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>17,3</b>	<b>16,1</b>	<b>7,5%</b>	<b>37,0</b>	<b>34,9</b>	<b>5,9%</b>	<b>67,4</b>

Neljä kiinteistöä eivät tuottaneet tuloja ensimmäisen kuuden kuukauden aikana 2011 ja 2010, mutta hoitokuluja niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	2010
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	19,1	41,4	78,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,8	228,1
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,08</b>	<b>0,19</b>	<b>0,34</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	19,1	41,4	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	2,0	2,1	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	21,1	43,5	82,5
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,8	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	18,0	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	0,2	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	261,7	240,0	245,8
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>0,08</b>	<b>0,18</b>	<b>0,34</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin tai peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari, Tampereen Koskikeskus ja Myyrmanni Suomessa.

Me	30.6.2011		
	Rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</b>
Hankinnat	-	131,8	131,8
Investoinnit	16,3	12,4	28,7
Myyntit	-	-4,4	-4,4
Aktivoidut korot	0,7	0,9	1,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,6	23,4	28,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,5	-29,4	-31,9
Valuuttakurssiero	-	-15,2	-15,2
Siirrot erien välillä	-0,2	0,2	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>345,1</b>	<b>2 161,3</b>	<b>2 506,4</b>

Me	30.6.2010		
	Rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>
Hankinnat	2,0	0,7	2,7
Investoinnit	25,8	24,2	50,0
Myyntit	-3,3	-34,4	-37,7
Aktivoidut korot	0,7	0,9	1,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	11,0	37,2	48,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-17,1	-7,3	-24,4
Valuuttakurssiero	2,9	38,9	41,8
Siirrot erien välillä	47,4	-47,4	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>339,1</b>	<b>1 890,4</b>	<b>2 229,5</b>

Me	31.12.2010		
	Rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myynnit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssiero	5,8	73,0	78,7
Siirrot erien välillä	-7,8	6,3	-1,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</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 segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m <sup>2</sup> )		
	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Suomi	6,3	6,5	6,4	24,7	23,4	23,6
Ruotsi	6,0	6,2	6,1	23,7	22,7	24,1
Baltia	8,0	8,2	8,1	19,5	21,2	21,4
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,4</b>	<b>6,6</b>	<b>6,4</b>	<b>24,0</b>	<b>23,0</b>	<b>23,6</b>

## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2010 koostui Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 -nimisestä kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui 5.1.2011.

Me	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>1,5</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>
Investoinnit	-	0,1	-
Myynnit	-1,5	-8,4	-28,5
Valuuttakurssiero	-	1,3	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	1,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>-</b>	<b>19,0</b>	<b>1,5</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Käteinen raha ja pankkitilit	29,3	16,7	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	8,3	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>29,4</b>	<b>25,0</b>	<b>19,5</b>

## 9. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2011		30.6.2010		31.12.2010	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	92,5	-0,3	40,0	-1,6
1-2 vuotta	113,0	-4,4	70,0	-3,1	30,0	-0,8
2-3 vuotta	78,2	-2,9	133,0	-10,2	161,2	-10,2
3-4 vuotta	250,1	-3,4	155,4	-10,3	202,0	-6,6
4-5 vuotta	193,1	1,2	254,0	-13,4	123,6	0,5
yli 5 vuotta	302,6	0,0	172,5	-8,5	313,1	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>937,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>877,3</b>	<b>-45,7</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>
<b>Valuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	12,0	0,2	-	-	-	-
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>948,9</b>	<b>-9,3</b>	<b>877,3</b>	<b>-45,7</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,2 miljoonaa euroa (voitto 1,0 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 937,0 miljoonaa euroa (851,0 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen, 6,2 miljoonaa euroa (-9,9 milj. euroa), on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

## 10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 23.3.2011 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2010 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2009) ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2009).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2010 oli 34,2 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2009) ja se maksettiin 8.4.2011.

## 11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 190,8 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 12. Vastuositoumukset

Me	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,0	45,8	36,9
Pankkitakaukset	42,5	44,4	43,4
Ostositoumukset	15,8	39,1	32,3

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 15,8 miljoonaa euroa (39,1 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

### 13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyrietykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2011 oli 47,3 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %). Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vuosina 2011 ja 2010, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

#### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 30.6.2011 (72,8 milj. euroa 30.6.2010) ja sen tasearvo oli 67,2 miljoonaa euroa 30.6.2011 (66,8 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussa 58,9 prosenttia (57,7 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 39,6 miljoonaa euroa (38,6 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 30.6.2011. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 1,7 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) kuului Gazit-Globe Ltd:lle 30.6.2011.

#### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,1 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,2 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

### 14. Tunnuslukuja

	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Tulos/osake, euroa	0,08	0,19	-58,2%	0,34
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,08	0,18	-55,4%	0,34
Oma pääoma/osake, euroa	3,43	3,30	4,0%	3,47
Omavaraisuusaste, %	34,8	33,8	2,9%	37,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2010 tilinpäätöksestä.

### 15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli kesäkuun lopussa 4 038 (4 145) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kahdeksan oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 214,8 miljoonaa (195,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 87,8 prosenttia (88,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut ilmoituksia omistusosuuden muutoksista (liputusilmoituksia).

#### Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	Q1-Q2/2011	Q1-Q2/2010	Muutos-%	2010
Aliin kurssi	2,77	2,29	21,0%	2,29
Ylin kurssi	3,41	3,15	8,3%	3,31
Keskikurssi	3,18	2,76	15,2%	2,84
Päätöskurssi	3,10	2,42	28,1%	3,08
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	758,2	538,6	40,8%	753,3
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	38,0	57,9	34,4%	115,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	120,7	159,9	24,5%	326,4
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	244,6	221,1	10,6%	221,1
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	244,6	222,6	9,9%	244,6

Yhtiön osakepääomassa ja osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 42 783 412 osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutustaan päättäessään 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta. Valtuus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2011 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia. Kauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

## Optio-oikeudet 2011

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksilla pyritään myös sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia annetaan yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksetta 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken.

Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 2,9 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

## Merkintähinta

Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A–D (I) on 3,17 euroa osakkeelta ja se perustuu yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskimääräiseen NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön tilinpäätöksen 2010 julkistamispäivää seuranneena kahtenakymmenenä (20) pörssipäivänä eli 10.2.–9.3.2011. Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A–D(II) on 3,31 euroa osakkeelta ja se perustuu yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskimääräiseen NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön osavuositarkastuksen Q1/2011 julkistamispäivää seuranneena kahtenakymmenenä (20) pörssipäivänä eli 5.5.–1.6.2011. Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A–D(III) perustuu yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskimääräiseen NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön osavuositarkastuksen Q3/2011 julkistamispäivää seuraavana kahtenakymmenenä (20) pörssipäivänä eli 13.10.–9.11.2011. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.4.2012	1.4.2013	1.4.2014	1.4.2015
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018

## Jaetut optio-oikeudet

Hallitus päätti jakaa alalajeihin 2011A–D(I) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 2 250 000 kappaletta, kutakin alalajia 562 500 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A–D(I) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on arviolta 0,78 euroa per optio-oikeus, yhteensä arviolta 1 755 000 euroa. Optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin keskimääräisin oletuksin: osakkeen kurssi 3,20 euroa, riskiton korko 3,18 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

Lisäksi hallitus päätti jakaa alalajeihin 2011A–D(II) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 2 280 000 kappaletta, kutakin alalajia 570 000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A–D(II) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on arviolta 0,73 euroa per optio-oikeus, yhteensä arviolta 1 664 400 euroa. Teoreettisen markkina-arvon laskennassa on käytetty seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 3,20 euroa, riskiton korko 2,85 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia. Kaikkia yllä mainittuja 2 280 000 optio-oikeutta 2011A–D(II) ei oltu vielä jaettu avainhenkilöille katsauskauden loppuun mennessä.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).



## **Taloudellinen raportointi vuonna 2011**

Citycon julkistaa vielä yhden osavuosisikatsauksen vuonna 2011:

1-9/2011 keskiviikkona 12.10.2011 noin klo 9.00.

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

### ***Lisätiedot:***

Toimitusjohtaja Marcel Kokkeel  
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760  
[marcel.kokkeel@citycon.fi](mailto:marcel.kokkeel@citycon.fi)

Talous- ja varatoimitusjohtaja 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)

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 30.6.2011 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2011, 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 analyttisiä 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 30.6.2011 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 12. heinäkuuta 2011

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT