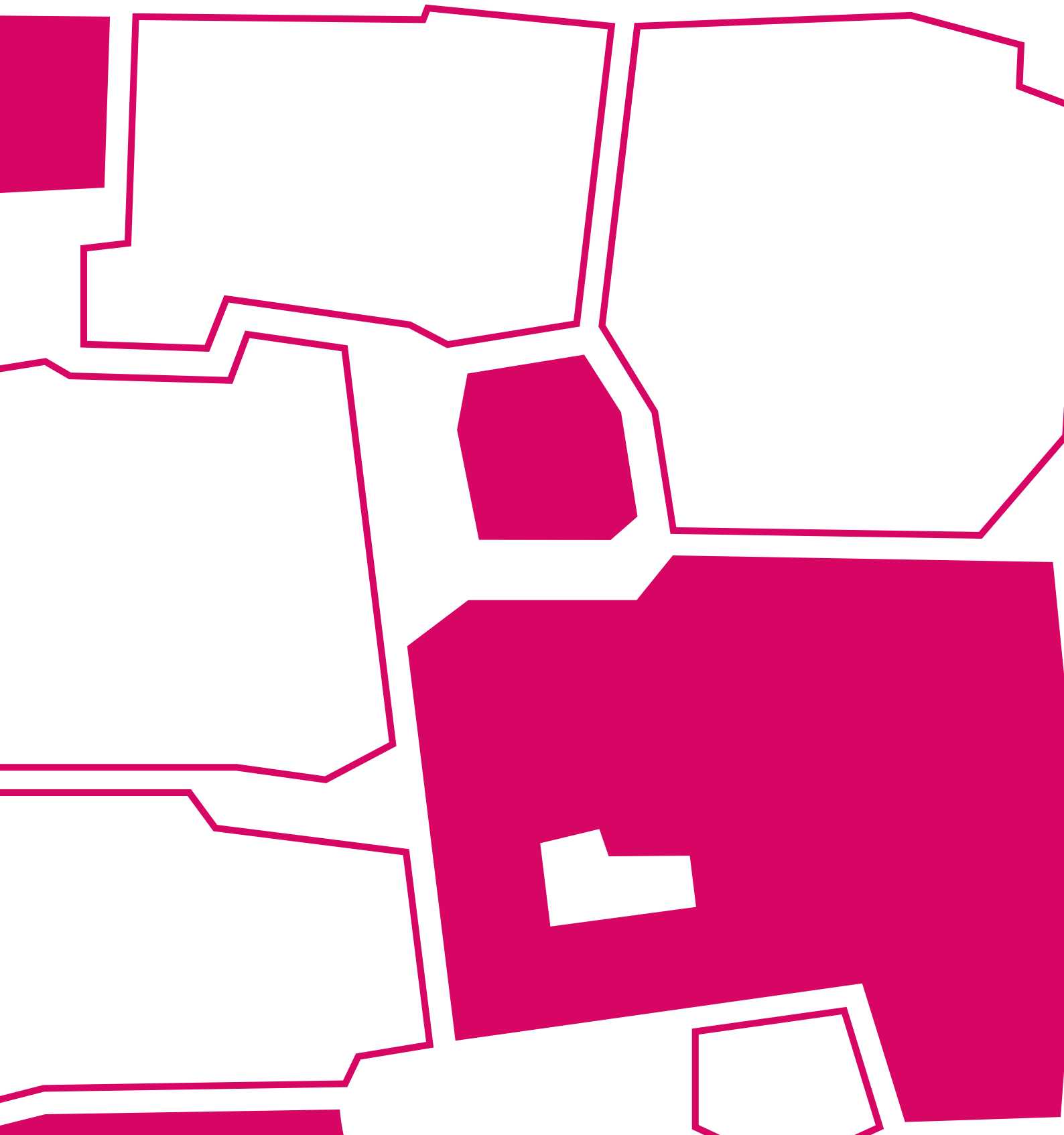


Citycon Oyj:n osavuositiedot  
1.1.-30.9.2011

**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.

Syyskuun 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 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2011 tammi-syyskuusta 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.-30.9.2011, IFRS

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2011

## **Yhteenvedo vuoden 2011 kolmannesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen**

- Liikevaihto kasvoi 55,0 miljoonaan euroon (Q2/2011: 54,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonaa euroa eli 5,3 prosenttia 38,3 miljoonaan euroon (36,3 milj. euroa). Kauppakeskus Kristiinen ja Högdalen Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 0,9 miljoonalla eurolla ja kehityshankkeiden valmistuminen 0,7 miljoonalla eurolla. Lisäksi alhaisemmat hoitokulut johtuen normaalista kausivaihtelusta kasvattivat nettovuokratuottoja.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -14,4 miljoonaa euroa (-5,0 milj. euroa): -5,5 miljoonaa euroa kauppakeskuksissa ja -8,9 miljoonaa euroa marketeissa ja myymälöissä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 512,6 miljoonaa euroa (2 506,4 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).
- Tulos/osake laski 0,00 euroon (0,03 euroa) johtuen pääasiassa suuremmista negatiivisista käyvän arvon muutoksista sekä korkeammasta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen liikevoitto nousi 1,0 miljoonalla eurolla 31,3 miljoonaan euroon (30,2 milj. euroa) johtuen korkeammista nettovuokratuotoista. Operatiivista liikevoittoa laskivat 0,9 miljoonaa euroa korkeammat operatiiviset hallinnon kulut, jotka kasvoivat pääasiassa organisaatiomuutosten seurauksena.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) (laimennettu EPRA EPS) nousi hieman ja oli 0,06 euroa (0,05 euroa). Korkeampi operatiivinen liikevoitto kasvatti operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakkeiden lukumäärä laski osakekohtaista tulosta.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa ja operatiivista tulosta.

## **Yhteenvedo vuoden 2011 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2010 vastaavaan jaksoon**

- Liikevaihto kasvoi 161,0 miljoonaan euroon (Q1-3/2010: 146,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 11,6 miljoonaa euroa eli 12,1 prosenttia ja olivat 107,0 miljoonaa euroa (95,4 milj. euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotot kasvoivat 10,1 miljoonaa euroa eli 10,5 prosenttia. Kehityshankkeiden, kuten Espoontorin, Jyväskylän Forumin ja Åkersberga Centrumin valmistuminen, kasvattivat nettovuokratuottoja 4,6 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus Kristiinen ja Högdalen Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 4,3 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,0 miljoonaa euroa eli 2,7 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto kasvoi 3,7 miljoonaa euroa, tai 6,4 prosenttia, kun taas vertailukelpoisten markettien ja myymälöiden nettovuokratuotto laski 1,8 miljoonaa euroa, tai 11,3 prosenttia.
- Tulos/osake oli 0,07 euroa (0,29 euroa). Lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Lisäksi heinäkuussa 2011 toteutetut osakeannit ovat nostaneet osakemäärää.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) (laimennettu EPRA EPS) kasvoi ja oli 0,16 euroa (0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,21 euroon (0,09 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 Kristiinen 105 miljoonalla eurolla.
- Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke aloitettiin Tampereella, hankkeen investointiarvio on noin 37,9 miljoonaa euroa.
- Citycon allekirjoitti toukokuussa 330 miljoonan euron suuruisen, pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 220 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 110 miljoonan euron suuruisesta luottolimitistä. Laina-aika on viisi vuotta.
- Yhtiö vahvisti tasettaan ja likviditeettiään ja keräsi heinäkuussa järjestetyllä suunnatulla osakeannilla noin 99 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa laskemalla liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta. Elokuussa yhtiö allekirjoitti seitsemän vuoden pituisen ja vähintään 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen.
- Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011 ja yhtiön Suomen liiketoimintojen uusi maajohtaja Michael Schönach maaliskuun alussa. Heinäkuun lopussa yhtiö tiedotti, että yhtiön Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Ulf Attebrant jättää tehtävänsä 1.12. mennessä ja että uutena Ruotsin liiketoimintojen maajohtajana aloittaa Johan Elfstadius arviolta 1.12.2011 alkaen.

## Avainluvut

	Q3/2011	Q3/2010	Q2/2011	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-% <sup>1)</sup>	2010
Liikevaihto, Me	55,0	48,0	54,1	161,0	146,1	10,3 %	195,9
Nettovuokratuotto, Me	38,3	33,0	36,3	107,0	95,4	12,1 %	127,2
Liikevoitto, Me	17,0	42,8	26,0	71,2	122,3	-41,8 %	157,7
% liikevaihdosta	30,9 %	89,2 %	48,1 %	44,2 %	83,8 %	-47,3 %	80,5 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	1,0	28,8	9,5	25,0	80,8	-69,1 %	102,8
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-0,7	22,5	7,9	18,3	63,9	-71,3 %	78,3
Operatiivinen liikevoitto, Me	31,3	28,0	30,2	88,5	80,7	9,7 %	105,0
% liikevaihdosta	56,8 %	58,4 %	56,0 %	55,0 %	55,3 %	-0,5 %	53,6 %
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	14,9	12,3	13,2	40,7	33,8	20,7 %	47,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-15,6	10,2	-5,3	-22,4	30,1	-	31,1
Tulos/osake, euroa	0,00	0,10	0,03	0,07	0,29	-74,8 %	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,00	0,10	0,03	0,08	0,28	-71,6 %	0,34
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,05	0,16	0,15	5,6 %	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,14	0,04	-0,01	0,21	0,09	143,1 %	0,09
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 506,4	2 512,6	2 299,9	9,3 %	2 367,7
Oma pääoma/osake, euroa			3,43	3,29	3,36	-2,2 %	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa <sup>2)</sup>			3,73	3,64	3,71	-1,8 %	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa			3,43	3,31	3,37	-1,8 %	3,49
Omavaraisuusaste, %			34,8	37,7	35,9	4,8 %	37,1
Nettovelkaantumisaste, %			171,2	148,3	153,4	-3,3 %	153,1
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 540,1	1 445,2	1 343,1	7,6 %	1 386,0
Nettotuotto-%			5,8	5,9	5,9	-	5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,0	6,0	6,0	-	6,0
Taloudellinen vuokrausaste, %			95,1	95,4	94,5	-	95,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa			134	129	123	4,9 %	129

<sup>1)</sup> Muutos-% on laskettu tarkaista luvuista ja viittaa vuosien 2011 ja 2010 väliseen muutokseen.

<sup>2)</sup> 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:

”Vuoden 2011 kolme ensimmäistä vuosineljänneistä ovat olleet vakaan kehityksen aikaa: yhtiön nettovuokratuotot kasvoivat 12,1 prosenttia ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot 2,7 prosenttia, vuokrausaste on pysynyt korkealla tasolla ollen 95,4 prosenttia, kauppakeskusten kävijämäärät ovat kasvaneet 6 prosenttia ja myynnit 7 prosenttia. Erityisesti Ruotsissa sijaitseva Liljeholmstorget Galleria on parantanut kuluvan vuoden aikana.

Kiinteistömme ovat jakautuneet nyt selkeämmin ykkösluokan kiinteistöiksi, joihin kuuluu suurin osa kiinteistökannastamme, sekä kakkosluokan kiinteistöiksi. Tämä ero on nähtävissä vuokraustoiminnassa ja kiinteistöjen arvoissa. Kysyntä parhaista kohteista on yleisesti ottaen edelleen vakaata ja niiden käyvät arvot ovat pysyneet vakaina, kun taas kakkosluokan kohteissa kehitys on ollut päinvastaista.

Citycon on siirtymävaiheessa: strategiaamme on päivitetty ja johdossa on tapahtunut muutoksia. Tämä muutos näkyy myös tuloksessamme. Samaan aikaan kun yhtiössä toteutetaan liiketoiminnan parannusohjelmaa, jonka tavoitteena on matalampi kulurakenne, kulut kasvavat muutosten vuoksi vuonna 2011. Olennainen osa kirkastettua strategiaa on operatiivisen tuloksen parantaminen ja tiukka kulukuri kaikissa toiminnoissamme. Tavoitteena on päästä lähelle kuluttajia, vuokralaisia sekä markkinapaikkoja ja tulla proaktiivisemmaksi kumppaniksi.

Katsauskauden aikana yhtiö on vahvistanut kiinteistökantaansa sekä hankinnoin että kehityshankkein. Citycon osti toukokuussa kaksi uutta kauppakeskusta: Tallinnassa sijaitsevan Kristiinen ja Högdalen Centrumin Tukholmasta. Kristiine on ylittänyt odotuksemme. Merkittävimmät kiinteistökehityskohteet ovat Suomessa käynnissä olevat hankkeet Tampereen Koskikeskuksessa, Martinlaaksoissa Vantaalla sekä Myllypurossa Helsingissä. Myös joitain ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita on myyty, ja myynnit jatkuvat sekä – mikäli mahdollista – niitä nopeutetaan.

Cityconin rahoitusasema on hyvä. Yhtiön heinäkuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti. Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 292,8 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 37,7 prosenttia.”

## Toimintaympäristön kehitys

Yleinen taloudellinen ilmapiiri kääntyi kesän jälkeen negatiiviseksi erityisesti euroalueen ongelmien takia. Tämä sentimenttimuutos näkyi etupäässä osakemarkkinoilla, mutta sen vaikutukset eivät ainakaan vielä ole näkyneet merkittävästi kulutuskäyttäytymisessä. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti on kasvanut sekä Suomessa että Ruotsissa. Ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 5,8 prosenttia, Ruotsissa 1,2 prosenttia ja Virossa 3,0 prosenttia. Elokuussa myynti kasvoi Suomessa 6,0 prosenttia, Ruotsissa 1,7 prosenttia ja Virossa 4,0 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on heikentynyt viimeisten kuukausien aikana kaikissa yhtiön toimintamaisissa. Suomessa ja Ruotsissa kuluttajien luottamusindikaattori on edelleen positiivinen päinvastoin kuin Virossa ja Liettuassa. (Lähde: Eurostat)

Työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan unionin keskiarvoa matalampi: elokuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,8 prosenttia ja Ruotsissa 7,4 prosenttia. Virossa työttömyys on edelleen korkea, ja oli kesäkuun lopussa 12,8 prosenttia. Euron käyttöönotolla on kuitenkin ollut piristävä vaikutus Viron talouteen turismien ja ulkomaisten investointien myötä. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan katsauskauden aikana. Elokuussa inflaatio oli Suomessa 3,8 prosenttia, Ruotsissa 3,4 prosenttia ja Virossa 5,5 prosenttia. Korkotaso oli edelleen matala. (Lähde: ibid)

## Kiinteistömarkkinat

Maailmantalouden yleinen epävarmuus on luonut varjonsa kiinteistömarkkinaan ja yleistunnelma on varovainen ja odottava. Alkuvuodesta uskottiin vielä kysynnän aktivoitumiseen keskivertokohteita ja maakuntakaupunkeja koskien, mutta kesän jälkeinen kehitys on ohjannut sekä sijoittaja- että rahoittajakiinnostusta yhä tiukemmin suurten kaupunkien parhaisiin kohteisiin. Toteutuneet kaupat ovat jääneet vähäisiksi ja todennäköisesti kaupankäyntimäärät tulevat säilymään hyvin maltillisina loppuvuodesta. Tämän hetken näkökulma on, että parhaiden kohteiden suhteellinen asema paranee ja ne säilyttävät varsin hyvin arvoaan, mutta keskimääräisten ja heikompien sijoituskiinteistöjen kysyntään ja arvoon kohdistuu laskupainetta. (Lähde: Realia Management Oy)

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

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa vuoden yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana kasvoi 7 prosenttia ja kävijämäärät 6 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 5 prosenttia, Ruotsissa 7 prosenttia ja Baltian maissa 21 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 4 prosenttia, Ruotsissa 9 prosenttia ja Baltiassa 9 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti (myynti ilman kehityshankkeiden vaikutusta) kasvoi 5 prosenttia ja oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa. Vertailukelpoinen kävijämäärä kasvoi 1 prosentin ollen positiivinen erityisesti yhtiön Ruotsin kauppakeskuksissa.

## **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, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittymiseen ja kiinteistökehitysprojektien toteuttamiseen. Yhtiön hallituksen arvion mukaan näistä riskeistä keskeisimmät yhtiön kannalta liittyvät tällä hetkellä yleiseen taloudelliseen kehitykseen, liiketilojen vuokrauksen onnistumiseen, vajaakäytön pienentämiseen ja rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Yleinen talousympäristö oli alkuvuonna vielä verraten positiivinen ja esimerkiksi kuluttajien luottamus vahvistui Cityconin toimintamaissa. Kesän aikana taloudellinen toiminta hiljeni samaan aikaan kun valtion talouksien velkakiirisen kärjistymisen johti laajoihin heilahteluihin rahoitusmarkkinoilla. Viime aikoina talousennusteita onkin voimakkaasti alennettu kuluvalle ja tulevalle vuodelle ja juuri nyt euroalueen talouden näkymät ovat täynnä riskejä. Useat ennusteet odottavat talouskasvun pysyvän edelleen positiivisena ensi vuonna kaikissa Cityconin toimintamaissa talouskasvun hidastumisesta huolimatta. Riskit taloudellisen kehityksen yllä ovat kuitenkin kiistatta kasvaneet merkittävästi ja ei voida lukea pois vaihtoehtoa, jossa taloudellinen toiminta heikkenee voimakkaasti ja talouskasvu painuu ensi vuonna negatiiviseksi.

Tällaisessa erityisen haastavassa talousympäristöstä liiketilojen kysyntä pystyy tuskin vielä merkittävästi lisääntymään, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen on edelleen haasteellista. Liiketilojen vuokraaminen oli erityisen haasteellista tietyissä Cityconin omistamissa marketti- ja myymäläkohteissa, joissa vuokrausaste on edelleen selkeästi koko kiinteistökannan vuokrausastetta alhaisempi.

Rahoituksen saatavuus on parantunut edellisvuosiin verrattuna, joskin kesällä 2011 lisääntynyt rahoitusmarkkinoiden epävarmuus tulee todennäköisesti vaikuttamaan jatkossa rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Tiettyjen eurooppalaisten pankkien luotto-luokitukset ovatkin jo laskeneet ja yleisesti pankkien varainhankinta on kesän aikana kallistunut selvästi. Pohjoismaiset pankit ovat kuitenkin suhteellisesti vahvemmassa asemassa ja epävarmuudesta huolimatta Pohjoismaiset pankit ovat edelleen olleet valmiita rahoittamaan kiinteistöyhtiöitä, joskin lainamarginaalit ovat hieman nousseet keväästä.

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 ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Vuonna 2011 Citycon odottaa liikevaihtonsa kasvavan 18–23 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa 10–15 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa kasvavan 4–8 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

- Martinlaakson Ostari nousi harjakorkeuteen ja kauppakeskuksen harjannostajaisia vietettiin 7.9. Kauppakeskuksen avajaisia vietetään joulukuussa 2011.
- aloitettiin Magistralin kehitys- ja laajennushanke Tallinnassa syyskuussa. Kauppakeskuksen sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan ja keskusta laajennetaan noin 2 400 neliömetrillä. Hankkeen investointiarvio on 7,0 miljoonaa euroa ja sen odotetaan valmistuvan keväällä 2012. Kauppakeskus on kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu.
- aloitettiin kauppakeskus Åkermyntan Centrumin uudistustyöt Tukholmassa. Hankkeessa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 700 neliömetrillä ja sen vuokralaiskokoontaan vahvistetaan. Hankkeeseen investoidaan noin 6,9 miljoonaa euroa ja se valmistuu loppuvuodesta 2012.
- käynnistettiin kolme pienempää uudistushanketta Ruotsissa: Fruängen Centrumin, Lindomen ja Liljeholmstorgetin toimistopuolen uudistushankkeet. Näiden hankkeiden yhteenlaskettu investointitarve on noin 7,5 miljoonaa euroa ja kaikki hankkeet valmistuvat vuoden 2012 aikana.
- elokuussa SRV Rakennus Oy käynnisti välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on n. 4,6 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.
- ostettiin kauppakeskus Högdalen Tukholmasta 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 milj. 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. Heinäkuussa Citycon osti Kungsleden Imröret AB:n koko osakekannan noin 48,7 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 5,4 milj. eurolla). Yhtiö omistaa Högdalen Centrumin viereisen liikekiinteistön, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 5 200 neliometriä.
- ostettiin kauppakeskus Kristiine 105 miljoonalla eurolla Tallinnassa, Virossa. Vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 42 600 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 neliömetrillä. 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.
- 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 14.6.2011 julkaistussa lehdistötiedotteessa.
- sovittiin 41:n kauppakeskus Tumba Centrumin yhteydessä olevan asunnon myynnistä noin 48 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5 milj. eurolla). Kauppa toteutui 30.6.2011 ja siitä kirjattiin 1,0 miljoonaa euroa myyntivoittoa.
- myytiin kolme yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumatonta liikekiinteistöä Suomessa yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Hakarinne ja Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi. Myynneistä kirjattiin yhteensä 0,1 miljoonaa euroa myyntivoittoa yhtiön tuloslaskelmaan. Kauppojen seurauksena vuokrattava pinta-ala laski 4 980 neliömetrillä.
- 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 1,2 miljoonalla eurolla, Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeita 2,2 miljoonalla eurolla ja Heikintori Oy:n osakkeita 0,5 miljoonalla eurolla. Cityconin omistusosuus näistä kohteista oli syyskuun lopussa vastaavasti 79,4 prosenttia, 52,1 prosenttia ja 68,7 prosenttia.
- oli käynnissä kahdeksan kehityshanketta, joiden vuoksi noin 19 800 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 (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 190,2 miljoonaa euroa (86,6 milj. euroa). Investoinneista 137,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 1,0 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöihankintojen sopimusten mukaisesti kauppahinnan tarkistuksiin, 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan, 50,4 miljoonaa euroa (82,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 42,7 miljoonaa euroa (44,4 milj. euroa), Ruotsissa 40,7 miljoonaa euroa (35,6 milj. euroa) ja Baltiassa 106,3 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 6,1 miljoonaa euroa (67,1 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 1,0 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa) myyntivoittoja ja -tappioita verovaikutuksineen.

Syyskuun 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 ja 2011 valmistuneet ja 30.9.2011 meneillään olleet kehityshankkeet <sup>1)</sup>

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> ennen ja jälkeen	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2011 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>	21,2	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	50,9 <sup>3)</sup>	49,3	valmis
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	6,6	2012
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 300	22,9	18,2	2011
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	16,2 <sup>4)</sup>	2012
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	6,0	2011 <sup>5)</sup>
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 900	7,0	0,6	2012
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	0,2	2012
Myymanni	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5 <sup>6)</sup>	6,5	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 5 000	4,0	2,9	2011

<sup>1)</sup> Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

<sup>4)</sup> Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus verovaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

<sup>5)</sup> Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

<sup>6)</sup> 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 yhdeksän ensimmäisen kuukauden lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2010 vastaavan jakson lukuja.

### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorkvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 161,0 miljoonaa euroa (146,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 15,0 miljoonaa euroa eli 10,3 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna liikevaihto kasvoi 12,2 miljoonaa euroa eli 8,3 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 5,7 miljoonalla eurolla ja hankinnat 6,1 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2011 myynnit kappaleesta Muutokset kiinteistöomaisuudessa; vuonna 2010 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,6 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 1,9 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi kauppakeskuskohteissa vuokrausasteen parantuessa ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihdon kasvuun vaikutti myös väliaikaisten vuokranalennusten väheneminen 2,4 miljoonasta eurosta 1,9 miljoonaan euroon.

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 994 (3 793) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 7,3 prosenttia 999 270 neliometriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan muutos johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien market-kohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika piteni ja oli 3,4 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 18,5 eurosta 19,5 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,4 prosenttiin (94,5 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,5 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2011	Q3/2010	Q2/2011	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			82	82	83	-1,2 %	83
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			995 270	999 270	931 480	7,3 %	942 280
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1) 2)</sup>			224,3	226,0	201,1	12,4 %	205,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>			19,4	19,5	18,5	5,4 %	18,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	188	184	179	554	544	1,8 %	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	64 777	33 341	28 716	127 636	112 594	13,4 %	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	21,9	17,5	17,9	19,7	17,7	11,3 %	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	208	408	217	593	985	-39,8 %	1 279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	62 713	42 107	35 282	132 976	165 375	-19,6 %	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2) 3)</sup>	21,2	14,1	15,6	18,5	15,6	18,6 %	16,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,1	95,4	94,5	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,4	3,2	6,3 %	3,2

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorkvaukseen 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 3,6 miljoonaa euroa 49,5 miljoonasta eurosta 53,2 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 2,4 miljoonaa euroa eli 4,8 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit lasivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut kasvoivat 0,4 miljoonaa euroa sähkö- ja lämmityskulujen noustua 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 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa Suomen ja Ruotsin liiketoimintojen alhaisemmista luottotappioista.

## Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 107,0 miljoonaa euroa (95,4 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 11,6 miljoonaa euroa eli 12,1 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotto kasvoi 10,1 miljoonaa euroa eli 10,5 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 4,6 miljoonalla eurolla ja kaupakeskus Kristiinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 4,3 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,0 miljoonaa euroa eli 2,7 prosenttia johtuen Liljeholmstorget Gallerian ja muiden kauppakeskusten selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä kahdesta pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 5,9 prosenttia (5,9 %).

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 57,3 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökanta- kohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>Q1-Q3/2009</b>	<b>69,4</b>	<b>17,2</b>	<b>7,3</b>	<b>0,0</b>	<b>93,8</b>	<b>137,4</b>
Kehityshankkeet	-4,0	3,2	1,6	-	0,8	5,5
Divestoinnit	-0,2	-0,3	-	-	-0,5	-0,9
Vertailukelpoiset kohteet	-0,5	0,2	-0,2	-	-0,6	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,9	0,0	0,0	1,9	3,1
<b>Q1-Q3/2010</b>	<b>64,7</b>	<b>22,1</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>	<b>95,4</b>	<b>146,1</b>
Hankinnat	0,1	0,5	3,7	-	4,3	6,1
Kehityshankkeet	3,4	1,2	0,0	-	4,6	5,7
Divestoinnit	0,0	-0,8	-	-	-0,8	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,8	2,2	0,6	-	2,0	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,8
<b>Q1-Q3/2011</b>	<b>67,3</b>	<b>26,8</b>	<b>12,9</b>	<b>0,0</b>	<b>107,0</b>	<b>161,0</b>

## Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 18,8 miljoonaa euroa (15,5 milj. euroa). Kulujen kasvu 3,3 miljoonalla eurolla eli 21,2 prosentilla johtui pääasiassa organisaation uudelleenjärjestelykuluista (1,2 miljoonaa euroa), alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista (1,0 miljoonaa euroa), ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (0,8 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan.

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 129 (123) henkilöä, joista 86 oli Suomessa, 33 Ruotsissa, 9 Baltiasa ja 1 Hollannissa.

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

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat -18,2 miljoonaa euroa (voittoa 39,5 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta -25,3 miljoonalla eurolla, jota tasoitti kaupakeskuskohteiden arvon nousu 7,0 miljoonalla eurolla. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 29,2 miljoonaa euroa (73,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 47,4 miljoonaa euroa (34,0 milj. euroa). Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökan- nan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.9.2011 oli 6,4 prosenttia (30.6.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteis- töjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,9 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden nettotuottovaatimus nousi ja joidenkin näiden kiinteistöjen kohdalla arvio tulevasta markkinavuokrista laski hieman sekä arvioidut kulut kasvoivat.

Arvioinnissa käytetty keskivuokra nousi 23,9 euroon/neliometri 23,4 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteis- töt). Realia Management Oy:n laatima, syyskuun lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

### **Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 1,0 miljoonaa euroa (2,8 milj. euroa) (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Vuoden 2010 vertailuluku sisältää myyntivoittoa 0,4 miljoonaa euroa Jakobsbergs Centrumin ja Åkersberga Centrumin yhteydes- sä olevien asuntojen myynnistä ja 2,3 miljoonaa euroa Myllypuron Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeuksien myynnistä.

### **Liikevoitto**

Liikevoitto oli 71,2 miljoonaa euroa (122,3 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta, alhaisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvatti nettovuokratuoton nousu.

### **Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) nousivat 4,6 miljoonaa euroa 46,2 miljoonaan euroon (41,6 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korko- kulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Korollinen velka kasvoi investointien ja vahvis- tuneen Ruotsin kruunun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli 3,99 prosenttia (4,01 %) lyhyiden markkinakorkojen pysytellessä edelleen alhaisena. Korollisten velkojen painotettu keskiporko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,19 prosenttiin (3,93 %), kun huomioidaan vuonna 2010 purettujen korkojohdannaisten kulukirjaus vuodelle 2011. Kauden lopun keskiporko nousi johtuen vuonna 2011 solmittujen uusien lainojen korkeammista lainamarginaaleista ja verraten matalakorkoisten yritystodistusten pois maksamisesta osakeantivaroilla.

### **Osuus yhteisyritysten voitoista**

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

### **Tuloverot**

Tuloverot olivat -0,5 miljoonaa euroa (-8,1 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmista tilikauden tulokseen perustuvista verois- ta, jotka laskivat, koska poistoja on tehty vuonna 2011 Suomessa myös sellaisissa kiinteistöissä, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia.

### **Katsauskauden voitto**

Katsauskauden voitto oli 24,5 miljoonaa euroa (72,6 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta liikevoitosta, mikä oli seurausta negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista rahoituskuluista.

## Operatiivinen tulos

Yhtiön operatiivinen tulos oli 40,7 miljoonaa euroa (33,8 milj. euroa). Operatiivinen tulos kasvoi 7,0 miljoonaa euroa eli 20,7 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 ovat nostaneet 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 -22,4 miljoonaa euroa (30,1 milj. euroa). Näillä erillä ei ole vaikutusta operatiiviseen tulokseen.

## Tase ja rahoitus

### Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 512,6 miljoonaa euroa (2 299,9 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 62,0 prosenttia (65,1 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,1 prosenttia (27,8 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 10,9 prosenttia (7,1 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi vuoden 2010 lopusta (2 367,7 milj. euroa) 144,9 miljoonalla eurolla 2 512,6 miljoonaan euroon 188,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 4,6 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa laskivat 18,2 miljoonan euron nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon) ja Ruotsin kruunun heikentyminen 21,1 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 913,5 miljoonaa euroa (822,1 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi vuoden 2010 lopusta (849,5 milj. euroa) heinäkuussa 2011 toteutetun 99,0 miljoonan euron osakeannin (transaktiokulujen jälkeen) johdosta. Lisäksi emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa. Toisaalta, osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaissopimusten käyvän arvon muutos laskivat omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu -19,0 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 7,8 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen nettovarallisuus laski 3,64 euroon (Q4/2010: 3,79 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 3,31 euroon (Q4/2010: 3,49 euroa). Omavaraisuusaste oli 37,7 prosenttia (Q4/2010: 37,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 40,4 prosenttiin (Q4/2010: 39,4 %) heinäkuussa toteutetun osakeannin seurauksena.

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

### Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 609,7 miljoonaa euroa (1 554,6 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 122,5 miljoonaa euroa (260,6 milj. euroa). Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 292,8 miljoonaa euroa, joista 271,4 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 21,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 267,1 miljoonaa euroa (30.6.2011: 126,9 milj. euroa). Likviditeettiä lisäsivät heinäkuussa toteutettu noin 99 miljoonan euron osakeanti sekä elokuussa solmittu uusi 50 miljoonan euron lainasopimus.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 37,9 miljoonaa euroa ja olivat 1 459,2 miljoonaa euroa (1 421,3 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo kauden lopussa oli 1 466,6 miljoonaa euroa (1 429,6 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 21,5 miljoonaa euroa (86,5 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo kauden lopussa oli 1 445,2 miljoonaa euroa (1 343,1 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 3,7 vuoteen (3,0 vuotta), koska uusia korkosuojauksia tehtiin vuoden 2010 loppupuolella ja vuoden 2011 aikana.

Cityconin korkokate parani hieman edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,0 (Q2/2011: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 83,1 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,4 %). Suojausaste nousi, koska Citycon solmi uusia korkosuojausjauksia ja maksoi osakeantivaroilla pois vaihtuvakorkoisia lainoja. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

## **Rahavirtalaskelma**

### **Liiketoiminnan nettorahavirta**

Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 54,1 miljoonaa euroa (19,5 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 -191,4 miljoonaa euroa (-30,3 milj. euroa). Hankinnat olivat 138,9 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 59,7 miljoonaa euroa (96,4 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 7,2 miljoonan euron (66,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen myynnit.

### **Rahoituksen nettorahavirta**

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli 139,6 miljoonaa euroa (76,6 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui osakeannista heinäkuussa 2011, lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääomapalautuksen maksusta. Nostetuilla lainoilla ja osakeannilla 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. Suomen yksikkö on jaettu viiteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Vuokraus, Markkinointi, Kiinteistökehitys sekä Talous ja hallinto. Ruotsin yksikkö on jaettu kolmeen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen, Vuokraus ja kaupallinen suunnittelu ja Kiinteistökehitys. Baltian yksikkö on jaettu kahteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen ja Kiinteistökehitys.

### **Suomi**

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden 2010 lopussa yhtiöllä oli 22,7 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Syyskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 39 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 577 570 neliometriä (581 780 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 137,8 miljoonaa euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Jyväskylän Forum ja Espoontori) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 98 085 neliometriä (80 180 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen pääosin uusista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alhaisemmat. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 99,208 neliometriä (108,890 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään hieman koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa päättyneistä toimistovuokrasopimuksista (noin 8 800 m<sup>2</sup>) johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,4 eurosta/neliometri 20,9 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,4 prosenttiin (93,7 %) vapaiden tilojen määrän pienentyttyä kauppakeskuskohteissa ja arvioitujen tulevien markkinavuokrien laskettua joissain market- ja myymäläkohteiden vapaissa tiloissa.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 67,3 miljoonaa euroa (64,7 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 2,6 miljoonalla eurolla eli 4,1 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Kirkkonummen liikekeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 3,4 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,8 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa markettien ja myymälöiden kasvaneesta vajaakäytöstä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 62,9 prosenttia (67,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia, jossa laskua vertailukauteen nähden oli 0,2 prosenttiyksikköä. Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta: käypä arvo nousi 60,6 miljoonalla eurolla 1 557,3 miljoonaa euroon.

## Avainluvut, Suomi

	Q3/2011	Q3/2010	Q2/2011	Q1-Q3 /2011	Q1-Q3 /2010	Muutos- %	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			62	62	65	-4,6 %	65
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			578 470	577 570	581 780	-0,7 %	579 980
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			136,9	137,8	135,2	1,9 %	135,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,8	20,9	20,4	2,5 %	20,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	107	94	137	340	296	14,9 %	429
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	54 114	22 140	25 116	98 085	80 180	22,3 %	107 970
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	22,8	20,4	17,3	20,7	19,8	4,5 %	19,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	111	76	108	338	376	-10,1 %	458
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	49 032	12 170	21 535	99 208	108 890	-8,9 %	122 680
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	22,8	22,6	18,3	20,2	18,2	11,0 %	18,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,0	94,4	93,7	-	94,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,4	3,1	9,7 %	3,0
Bruttovuokratuotot, Me	31,9	29,7	31,4	95,1	91,2	4,3 %	122,1
Liikevaihto, Me	33,3	30,8	32,7	98,9	94,5	4,7 %	126,5
Nettovuokratuotot, Me	23,4	22,0	22,4	67,3	64,7	4,1 %	86,7
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,9	6,0	6,2	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,3	6,3	6,5	-	6,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 551,9	1 557,3	1 496,7	4,0 %	1 533,0

<sup>1)</sup> Kiinteistötkannan 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.

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Syyskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 308 200 neliometriä (278 700 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala kasvoi kauppakeskus Högdalen Centrumin hankinnan ja Åkersberga Centrumin laajennuksen myötä ja laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,2 miljoonaan euroon pääosin valmistuneen Åkersberga Centrumin laajennuksen, edellä mainitun kiinteistöhanke ja valuuttakurssimuutoksen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 27 287 neliometriä (29 810 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistötkannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusista toimistovuokrasopimuksista (noin 6 100 m<sup>2</sup>) johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 22 256 neliometriä (54 076 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään Ruotsin koko kiinteistötkannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi päättyneiden liiketilojen vähäisen määrän vuoksi. Liiketilojen määrä oli alle 10 300 neliometriä päättyneiden vuokrasopimusten pinta-alasta.

Keskimääräinen vuokra nousi 15,7 eurosta/neliometri 17,3 euroon/neliometri pääosin valuuttakurssimuutosten sekä kiinteistötkannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (asuntodivestoinnit ja Åkersberga Centrumin laajennusosan valmistuminen). Vuokrausaste nousi 95,9 prosenttiin (95,0 %) sekä kauppakeskuskohteiden että market- ja myymäläkohteiden pienentyneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 4,7 miljoonaa euroa eli 21,4 prosenttia 26,8 miljoonaan euroon (22,1 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 3,1 miljoonaa euroa eli 13,3 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan, sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,2

miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 25,0 prosenttia (23,1 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,1 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,3 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

#### Avainluvut, Ruotsi

	Q3/2011	Q3/2010	Q2/2011	Q1-Q3 /2011	Q1-Q3 /2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			16	16	15	6,7 %	15
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			303 300	308 200	278 700	10,6 %	291 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			62,8	63,2	52,1	21,3 %	54,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			17,4	17,3	15,7	10,2 %	15,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	71	79	37	185	231	-19,9 %	316
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	10 154	9 858	3 073	27 287	29 810	-8,5 %	46 879
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	16,9	12,0	22,0	16,2	12,4	30,6 %	14,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	31	323	104	172	593	-71,0 %	777
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	4 787	28 589	12 255	22 256	54 076	-58,8 %	62 584
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	19,1	10,4	11,2	13,3	10,4	27,9 %	11,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,8	95,9	95,0	-	96,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,0	2,9	3,4 %	3,1
Bruttovuokratuotot, Me	14,4	12,2	14,3	42,8	36,9	16,0 %	49,8
Liikevaihto, Me	14,5	13,1	15,3	44,7	38,9	14,7 %	52,8
Nettovuokratuotot, Me	9,5	8,1	9,4	26,8	22,1	21,4 %	28,7
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,0	5,1	4,8	-	4,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,2	5,2	4,9	-	4,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			681,0	681,9	639,9	6,6 %	668,6

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> 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. Syyskuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 500 neliometriä (71 000 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 25,0 miljoonaan euroon pääasiassa kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 16,4 eurosta/neliometri 19,0 euroon/neliometri kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja kauppakeskus Magistralin sulkemisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 264 neliometriä (2 604 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 11 512 neliometriä (2 409 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi sillä Magistralin kauppakeskuksen vuokrasopimukset päätettiin kehityshankkeesta johtuen.

Vuokrausaste nousi 100,0 prosenttiin (99,8 %), kun kaikki tyhjänä olleet liiketilat saatiin vuokrattua.

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 4,2 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 12,9 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 12,1 prosenttia (9,1 %)

Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 7,8 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,7 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

#### Avainluvut, Baltia

	Q3/2011	Q3/2010	Q2/2011	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			4	4	3	33,3 %	3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			113 500	113 500	71 000	59,9 %	70 800
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)2)</sup>			24,6	25,0	13,8	81,2 %	15,0
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>			18,3	19,0	16,4	15,9 %	17,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	10	11	5	29	17	70,6 %	44
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	509	1 343	527	2 264	2 604	-13,1 %	5 366
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)3)</sup>	15,5	10,3	26,0	19,4	13,4	44,8 %	12,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	66	9	5	83	16	418,8 %	44
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	8 894	1 348	1 492	11 512	2 409	377,9 %	5 225
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)3)</sup>	13,4	18,1	12,3	13,5	17,5	-22,9 %	13,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,9	100,0	99,8	-	99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,4	4,3	4,8	-10,4 %	4,6
Bruttovuokratuotot, Me	6,1	3,4	5,3	15,0	10,4	44,5 %	13,9
Liikevaihto, Me	7,2	4,0	6,1	17,4	12,6	38,2 %	16,7
Nettovuokratuotot, Me	5,3	2,9	4,6	12,9	8,7	48,6 %	11,8
Nettotuotto-% <sup>4)</sup>			7,7	7,8	7,1	-	7,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet <sup>4)</sup>			7,4	7,6	7,1	-	7,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			273,6	273,5	163,3	67,5 %	166,1

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot 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.

<sup>4)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

#### Ympäristövastuu

Yhtiön yhteiskuntavastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiayöskentelyn 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 Initiative (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. Tulosten arviointia varten kehitetty Green Indeksi nousi 11,1 prosenttia edellisen vuoteen verrattuna. Citycon perusti kiinteistöjen ylläpitokumppanin ISS:n kanssa Energiatyöryhmän, jonka tarkoituksena on kehittää kohteiden energiatehokkuuden mittaamista ja seuranta yhtiön Suomen kohteissa. Citycon on käynnistänyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuteen parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Tavoitteena on investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistuksen uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi.

## 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), yhtiön 23.3.2011 julkaisemasta pörssitiedotteesta sekä 4.5.2011 julkaistusta osavuosisikatsauksesta. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

### Muutokset yhtiön johdossa

Yhtiön uusi Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Michael Schönach aloitti tehtävässään 1.3.2011 ja Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel 24.3.2011. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla olevasta Palkka- ja palkkioselvityksestä ([www.citycon.fi/hallinnointi](http://www.citycon.fi/hallinnointi)).

Yhtiö tiedotti 13.7.2011, että yhtiön uudeksi lakiasiainjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Anu Tuomola. Hän aloitti tehtävässään 1.9.2011. Lisäksi yhtiö tiedotti 29.7.2011, että yhtiön Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Ulf Attebrant jättää tehtävänsä 1.12.2011 alkaen. Samana päivänä yhtiö ilmoitti, että Johan Elfstadius on nimitetty Cityconin Ruotsin liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloittaa tehtävässään arviolta 1.12.2011. Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten henkilötiedot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla ([www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma)).

## Kannustinjärjestelmät

### 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.

Syyskuun loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011A-D(I) ja 2011A-D(II) oli jaettu 15 konsernin avainhenkilölle yhteensä 4 600 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 4 600 000 osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

#### Johtoryhmän optio-oikeudet 30.9.2011

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-II)	2011B(I-II)	2011C(I-II)	2011D(I-II)	
Muut johtoryhmän jäsenet	387 500	387 500	387 500	387 500	1 550 000

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, varatoimitus- ja talousjohtajan 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 osavuositiedon liitetiedossa 15 Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Helsinki, 11. lokakuuta 2011

Citycon Oyj  
Hallitus

# EPRA:n tunnusluvut

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	14,9	12,3	21,2 %	40,7	33,8	20,7 %	47,3
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,06	0,06	0,1 %	0,16	0,15	5,6 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV), EUR <sup>1)</sup>				3,64	3,71	-1,8 %	3,79
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV), EUR				3,31	3,37	-1,8 %	3,49
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,2	6,3	-	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,3	6,6	-	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,6	5,5	-	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	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
<b>Operatiivinen tulos</b>							
Nettovuokratuotto	38,3	33,0	16,0 %	107,0	95,4	12,1 %	127,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,1	-5,0	40,7 %	-18,7	-14,9	25,7 %	-22,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,1	60,7 %	0,2	0,1	57,7 %	0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>31,3</b>	<b>28,0</b>	<b>11,6 %</b>	<b>88,5</b>	<b>80,7</b>	<b>9,7 %</b>	<b>105,0</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,0	-14,0	14,9 %	-46,2	-41,1	12,5 %	-55,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,1	-	-	-0,2	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-1,5	-80,1 %	-0,9	-4,7	-81,9 %	-0,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,1	245,5 %	0,7	0,1	415,1 %	-0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,3	48,0 %	-1,2	-1,3	-5,0 %	-1,8
<b>Operatiivinen tulos yhteensä (EPRA Earnings)</b>	<b>14,9</b>	<b>12,3</b>	<b>21,2 %</b>	<b>40,7</b>	<b>33,8</b>	<b>20,7 %</b>	<b>47,3</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,06	0,06	0,1 %	0,16	0,15	5,6 %	0,21
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>							
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-14,4	15,8	-	-18,2	39,5	-	50,8
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-0,8	-58,5 %	1,0	2,8	-65,6 %	2,6
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,4	-0,2	-	-0,1	-0,6	-89,1 %	-0,8
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-	0,0	-	-	-0,5	-	0,2
Ei-operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	-	-	-	0,2	-	-	-
Katsauskauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-	-	-	-1,2	-	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	-1,8	-	-0,3	-2,4	-88,0 %	-11,6
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,9	-2,7	-65,7 %	-5,0	-7,5	-33,7 %	-10,3
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-15,6</b>	<b>10,2</b>	<b>-</b>	<b>-22,4</b>	<b>30,1</b>	<b>-</b>	<b>31,1</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,06	0,04	-	-0,08	0,13	-	0,13
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-0,7</b>	<b>22,5</b>	<b>-</b>	<b>18,3</b>	<b>63,9</b>	<b>-71,3 %</b>	<b>78,3</b>

## 2) OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos, Me (Taulukko 1)	14,9	12,3	21,2 %	40,7	33,8	20,7 %	47,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,0	1,0	3,8 %	3,1	3,1	-0,7 %	4,1
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto (Me)	15,9	13,3	19,8 %	43,8	36,9	18,9 %	51,4
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	271,7	224,2	21,2 %	253,7	222,6	14,0 %	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	17,7	-4,2 %	17,0	17,7	-4,2 %	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-	-	-	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	0,1	34,2 %	0,2	0,1	8,4 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	288,8	241,3	19,7 %	270,8	240,5	12,6 %	245,8
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,16</b>	<b>0,15</b>	<b>5,6 %</b>	<b>0,21</b>

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

	30.9.2011			30.9.2010			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	913,5	277 811	3,29	822,1	244 565	3,36	849,5	244 565	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	60,0	277 811	0,22	51,3	244 565	0,21	59,7	244 565	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	37,8	277 811	0,14	33,1	244 565	0,14	18,8	244 565	0,08
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 011,4</b>	<b>277 811</b>	<b>3,64</b>	<b>906,5</b>	<b>244 565</b>	<b>3,71</b>	<b>928,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,79</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-60,0	277 811	-0,22	-51,3	244 565	-0,21	-59,7	244 565	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	6,6	277 811	0,02	2,6	244 565	0,01	3,6	244 565	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	-37,8	277 811	-0,14	-33,1	244 565	-0,14	-18,8	244 565	-0,08
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>920,1</b>	<b>277 811</b>	<b>3,31</b>	<b>824,8</b>	<b>244 565</b>	<b>3,37</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 pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla välitilinpäätöshetkellä valitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 90,77 prosenttia (95,75 %) ja joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 99,98 prosenttia (101,15 %) per 30.9.2011. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2011 oli 6,6 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa).

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

Me	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 505,0	2 294,4	2 361,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-531,1	-527,4	-487,4
Valmis kiinteistökanta	1 973,9	1 767,0	1 873,7
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	36,7	34,7	37,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 010,6	1 801,7	1 910,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	181,4	160,0	170,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-56,8	-46,3	-50,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	124,5	113,6	120,6
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	3,1	4,4	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	127,7	118,1	123,0
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,2</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 kuukausittaisten 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-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,0	10,5	9,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	218,0	191,1	196,5
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,6</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

## 1.1.-30.9.2011

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Bruttovuokratuotto		52,5	45,3	15,8 %	153,0	138,5	10,5 %	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,5	2,6	-4,4 %	8,1	7,6	6,8 %	10,0
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>55,0</b>	<b>48,0</b>	<b>14,7 %</b>	<b>161,0</b>	<b>146,1</b>	<b>10,3 %</b>	<b>195,9</b>
Hoitokulut	4	16,2	14,6	10,7 %	53,2	49,5	7,3 %	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,5	0,3	55,0 %	0,9	1,1	-19,0 %	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>38,3</b>	<b>33,0</b>	<b>16,0 %</b>	<b>107,0</b>	<b>95,4</b>	<b>12,1 %</b>	<b>127,2</b>
Hallinnon kulut		6,7	5,2	27,8 %	18,8	15,5	21,2 %	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,1	60,7 %	0,2	0,1	57,7 %	0,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	6	-14,4	15,8	-	-18,2	39,5	-	50,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6, 7	-0,3	-0,8	-58,5 %	1,0	2,8	-65,6 %	2,6
<b>Liikevoitto</b>		<b>17,0</b>	<b>42,8</b>	<b>-60,3 %</b>	<b>71,2</b>	<b>122,3</b>	<b>-41,8 %</b>	<b>157,7</b>
Rahoituskulut (netto)		-16,0	-14,0	14,8 %	-46,2	-41,6	11,1 %	54,9
Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista		0,1	-	-	0,0	-	-	-
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>1,0</b>	<b>28,8</b>	<b>-96,4 %</b>	<b>25,0</b>	<b>80,8</b>	<b>-69,1 %</b>	<b>102,8</b>
Katsauskauden tulokseen perustuvat verot		-0,3	-1,5	-80,1 %	-0,9	-5,9	-85,4 %	-0,6
Laskennalliset verot		-0,2	-1,7	-	0,4	-2,3	-	-11,8
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>0,6</b>	<b>25,5</b>	<b>-97,8 %</b>	<b>24,5</b>	<b>72,6</b>	<b>-66,3 %</b>	<b>90,4</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		-0,7	22,5	-	18,3	63,9	-71,3 %	78,3
Määräysvallattomille omistajille		1,3	3,0	-55,8 %	6,2	8,7	-29,5 %	12,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>								
Tulos/osake, euroa	5	0,00	0,10	-102,7 %	0,07	0,29	-74,8 %	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,00	0,10	-102,8 %	0,08	0,28	-71,6 %	0,34
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	9	-34,0	2,9	-	-25,6	-10,6	143,0 %	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	9	8,8	-0,8	-	6,7	2,7	143,0 %	-1,3
Ulkomaan toimintojen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-0,6	-1,0	-	-2,2	2,3	-	3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-25,8</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>-21,2</b>	<b>-5,5</b>	<b>286,0 %</b>	<b>6,9</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-25,2</b>	<b>26,7</b>	<b>-</b>	<b>3,3</b>	<b>67,2</b>	<b>-95,0 %</b>	<b>97,3</b>
<b>Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		-26,3	23,1	-	-2,0	57,9	-	83,4
Määräysvallattomille omistajille		1,1	3,5	-69,1 %	5,4	9,3	-42,4 %	13,9

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 512,6	2 299,9	2 367,7
Osuudet yhteisyrityksissä		0,3	-	-
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,8	2,1	2,5
Laskennalliset verosaamiset		13,4	11,4	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,0	0,0	2,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 529,1</b>	<b>2 313,5</b>	<b>2 378,1</b>
<b>Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	-	-	<b>1,5</b>
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		28,7	24,8	37,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	21,5	86,5	19,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>50,2</b>	<b>111,3</b>	<b>56,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 579,3</b>	<b>2 424,8</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		-37,8	-30,5	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	273,7	199,0	198,8
Kertyneet voittovarot	10	286,9	262,8	278,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>913,5</b>	<b>822,1</b>	<b>849,5</b>
Määräysvallattomille omistajille		56,1	48,1	50,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>969,6</b>	<b>870,2</b>	<b>900,2</b>
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 379,9	1 198,7	1 212,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	44,7	42,9	19,2
Laskennalliset verovelat		62,6	52,4	62,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 487,2</b>	<b>1 294,1</b>	<b>1 294,2</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	79,3	222,6	185,3
Johdannaissopimukset	9	0,0	2,2	1,6
Ostovelat ja muut velat		43,2	35,8	55,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>122,5</b>	<b>260,6</b>	<b>242,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 609,7</b>	<b>1 554,6</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 579,3</b>	<b>2 424,8</b>	<b>2 436,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>25,0</b>	<b>80,8</b>	<b>102,8</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		64,7	-0,2	2,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		89,7	80,6	105,1
Käyttöpääoman muutos		1,0	-3,5	2,9
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>90,7</b>	<b>77,2</b>	<b>108,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-42,4	-42,7	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,4	0,2	0,5
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-1,1	-5,4	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot		6,5	-9,7	-9,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>54,1</b>	<b>19,5</b>	<b>20,0</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	7	-28,3	-	-
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-110,5	-	-6,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-59,7	-96,4	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	7,2	66,1	66,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-191,4</b>	<b>-30,3</b>	<b>-67,5</b>
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		0,4	0,2	0,2
Maksullinen osakeanti		99,0	63,1	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla		-	3,3	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	111,1	101,0	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-73,3	-174,4	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	476,9	270,5	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-440,3	-156,2	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-34,2	-31,0	-31,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>139,6</b>	<b>76,6</b>	<b>45,2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>2,3</b>	<b>65,9</b>	<b>-2,3</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	19,5	19,8	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,2	0,8	2,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>21,5</b>	<b>86,5</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	Ylikurssirahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat			
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-22,7</b>	<b>155,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>217,3</b>	<b>731,1</b>	<b>36,8</b>	<b>767,9</b>
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-7,8		-0,2	63,9	55,9	11,3	67,2
Osakeannit				62,4			62,4		62,4
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 30.9.2010</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-30,5</b>	<b>199,0</b>	<b>-9,7</b>	<b>272,5</b>	<b>822,1</b>	<b>48,1</b>	<b>870,2</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-18,8</b>	<b>198,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>287,0</b>	<b>849,5</b>	<b>50,7</b>	<b>900,2</b>
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-19,0		-1,4	18,3	-2,0	5,4	3,3
Osakeannit				99,0			99,0		99,0
Omien osakkeiden myynti				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,9	0,9		0,9
<b>Oma pääoma 30.9.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-37,8</b>	<b>273,7</b>	<b>-9,6</b>	<b>296,5</b>	<b>913,5</b>	<b>56,1</b>	<b>969,6</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 11.10.2011.

## 2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2011 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -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	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
<b>Liikevaihto</b>							
Suomi	33,3	30,8	8,0 %	98,9	94,5	4,7 %	126,5
Ruotsi	14,5	13,1	10,6 %	44,7	38,9	14,7 %	52,8
Baltia	7,2	4,0	78,7 %	17,4	12,6	38,2 %	16,7
<b>Yhteensä</b>	<b>55,0</b>	<b>48,0</b>	<b>14,7 %</b>	<b>161,0</b>	<b>146,1</b>	<b>10,3 %</b>	<b>195,9</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	23,4	22,0	6,8 %	67,3	64,7	4,1 %	86,7
Ruotsi	9,5	8,1	16,5 %	26,8	22,1	21,4 %	28,7
Baltia	5,3	2,9	84,7 %	12,9	8,7	48,6 %	11,8
Muut	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>38,3</b>	<b>33,0</b>	<b>16,0 %</b>	<b>107,0</b>	<b>95,4</b>	<b>12,1 %</b>	<b>127,2</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	21,6	20,5	5,3 %	62,1	60,8	2,2 %	80,9
Ruotsi	8,1	6,9	17,2 %	23,3	18,6	25,2 %	24,1
Baltia	4,9	2,6	87,6 %	12,1	8,0	51,4 %	10,6
Muut	-3,4	-2,1	63,3 %	-8,9	-6,7	34,1 %	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>31,3</b>	<b>28,0</b>	<b>11,6 %</b>	<b>88,5</b>	<b>80,7</b>	<b>9,7 %</b>	<b>105,0</b>

Me	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi	-12,2	10,0	-	-17,2	18,3	-	24,5
Ruotsi	-1,5	5,4	-	-2,1	20,3	-	22,8
Baltia	-0,7	0,4	-	1,1	0,9	24,6 %	3,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-14,4</b>	<b>15,8</b>	<b>-</b>	<b>-18,2</b>	<b>39,5</b>	<b>-</b>	<b>50,8</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	9,4	30,4	-69,1 %	45,0	81,3	-44,6 %	107,5
Ruotsi	6,7	11,5	-41,3 %	21,9	38,9	-43,6 %	46,7
Baltia	4,2	3,0	41,0 %	13,1	8,8	48,8 %	14,1
Muut	-3,4	-2,1	63,3 %	-8,9	-6,7	34,1 %	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>17,0</b>	<b>42,8</b>	<b>-60,3 %</b>	<b>71,2</b>	<b>122,3</b>	<b>-41,8 %</b>	<b>157,7</b>

Me	30.9.2011	30.9.2010	Muutos-%	31.12.2010
<b>Varat</b>				
Suomi	1 563,3	1 505,2	3,9 %	1 540,6
Ruotsi	702,3	653,4	7,5 %	688,8
Baltia	274,6	164,2	67,2 %	166,8
Muut	39,0	102,0	-61,8 %	40,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2 579,3</b>	<b>2 424,8</b>	<b>6,4 %</b>	<b>2 436,5</b>

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

#### 4. Hoitokulut

Me	Q3/2011	Q3/2010	Muutos-%	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Lämmitys ja sähkö	5,3	4,3	21,8 %	18,1	16,0	13,4 %	22,0
Ylläpito	5,0	5,5	-9,3 %	17,0	17,0	0,1 %	23,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,3	12,4 %	0,9	1,0	-3,9 %	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,1	0,1	-25,0 %	0,4	0,4	5,5 %	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,5	9,0 %	1,7	1,7	1,9 %	2,3
Markkinointikulut	1,3	0,8	61,0 %	3,6	3,4	7,2 %	5,0
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,2	-20,9 %	0,4	0,5	-17,6 %	0,5
Kiinteistöverot	1,6	1,5	7,7 %	4,9	4,4	10,1 %	6,3
Korjauskulut	2,1	1,5	34,6 %	6,1	5,1	17,9 %	6,5
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,1	0,0	-	0,0	0,0	-209,6 %	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>16,2</b>	<b>14,6</b>	<b>10,7 %</b>	<b>53,2</b>	<b>49,5</b>	<b>7,3 %</b>	<b>67,4</b>

Neljä kiinteistöä eivät tuottaneet tuloja ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana 2011 ja 2010, mutta hoitokuluja niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	18,3	63,9	78,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	253,7	222,6	228,1
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,07</b>	<b>0,29</b>	<b>0,34</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	18,3	63,9	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	3,1	3,1	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/ tappio, Me	21,4	67,0	82,5
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	253,7	222,6	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	17,7	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	0,1	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	270,8	240,5	245,8
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>0,08</b>	<b>0,28</b>	<b>0,34</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin tai peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.9.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari, Tampereen Koskikeskus ja Myyrmanni Suomessa, Åkermyntan Ruotsissa ja Magistral Virossa.

Me	30.9.2011		
	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	-	138,0	138,0
Investoinnit	29,6	19,3	49,0
Myyntit	-	-4,6	-4,6
Aktivoidut korot	1,1	0,8	1,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,0	24,2	29,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,2	-44,2	-47,4
Valuuttakurssiero	-0,4	-20,7	-21,1
Siirrot erien välillä	25,0	-25,0	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>383,2</b>	<b>2 129,4</b>	<b>2 512,6</b>
Me	30.9.2010		
	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	0,7	2,6
Investoinnit	50,5	30,0	80,5
Myyntit	-3,4	-35,7	-39,1
Aktivoidut korot	1,4	1,0	2,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	12,5	60,9	73,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-21,0	-13,0	-34,0
Valuuttakurssiero	4,9	61,7	66,6
Siirrot erien välillä	47,4	-47,4	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>363,9</b>	<b>1 935,9</b>	<b>2 299,9</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
Myyntit	-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> )		
	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Suomi	6,3	6,5	6,4	24,9	23,5	23,6
Ruotsi	6,0	6,1	6,1	23,3	23,7	24,1
Baltia	7,9	8,2	8,1	20,3	21,6	21,4
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>23,9</b>	<b>23,4</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	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>1,5</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>
Investoinnit		0,1	-
Myyntit	-1,5	-28,2	-28,5
Valuuttakurssiero		2,1	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	0,0	1,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Käteinen raha ja pankkitilit	21,4	21,4	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	65,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>21,5</b>	<b>86,5</b>	<b>19,5</b>

## 9. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2011		30.9.2010		31.12.2010	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	124,7	-2,2	40,0	-1,6
1-2 vuotta	30,0	-0,5	40,0	-1,5	30,0	-0,8
2-3 vuotta	153,2	-9,4	213,4	-13,3	161,2	-10,2
3-4 vuotta	224,4	-6,6	207,9	-15,1	202,0	-6,6
4-5 vuotta	141,9	-4,9	155,2	-6,2	123,6	0,5
yli 5 vuotta	410,6	-22,8	151,7	-6,3	313,1	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>960,1</b>	<b>-44,2</b>	<b>892,9</b>	<b>-44,5</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	14,8	0,1	-	-	-	-
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>974,9</b>	<b>-44,1</b>	<b>892,9</b>	<b>-44,5</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 (tappio 0,7 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 960,1 miljoonaa euroa (865,5 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos vero vaikutuksineen, -19,0 miljoonaa euroa (-7,8 milj. euroa), on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin vero vaikutus 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 192,1 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 12. Vastuusitoumukset

Me	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	35,7	36,1	36,9
Pankkitakaukset	41,7	43,6	43,4
Ostositoumukset	18,6	34,1	32,3

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 18,6 miljoonaa euroa (34,1 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

### 13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisytykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2011 oli 47,3 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %). Ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana vuosina 2011 ja 2010, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

#### Osakeanti 2011

Yhtiö laski heinäkuussa 2011 liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 99 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 14,9 miljoonaa osaketta.

#### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 30.9.2011 (71,3 milj. euroa 30.9.2010) ja sen tasearvo oli 67,6 miljoonaa euroa 30.9.2011 (65,8 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussa 58,9 prosenttia (58,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 39,9 miljoonaa euroa (38,8 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 30.9.2011. Yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) vuosittain maksettavasta pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan kuponkikorosta vuonna 2011 kuului Gazit-Globe Ltd:lle. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) kuului Gazit-Globe Ltd:lle 30.9.2011.

#### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,2 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-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
Tulos/osake, euroa	0,07	0,29	-74,8 %	0,34
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,08	0,28	-71,6 %	0,34
Oma pääoma/osake, euroa	3,29	3,36	-2,2 %	3,47
Omavaraisuusaste, %	37,7	35,9	4,8 %	37,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2010 tilinpäätöksestä.

### 15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli syyskuun lopussa 3 997 (4 793) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 234,1 miljoonaa (210,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 84,3 prosenttia (86,1 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

#### Suunnatut osakeannit 2011

Citycon laski heinäkuussa liikkeeseen 246 325 uutta osaketta osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.7.2011 ja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 18.7.2011. Rekisteröinnin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 244 811 297 osakkeeseen.

Citycon järjesti heinäkuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoksesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 13.7.2011.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti 13.7.2011 laskea liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta 3,02 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta, 99 miljoonaa euroa, kirjattiin sijoitetun va-

paan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 18.7.2011 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi seuraavana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2011 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 277 811 297 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat 13,5 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 11,9 prosenttia sen jälkeen.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti 14.7.2011 ilmoituksen, jonka mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli osallistunut Cityconin heinäkuussa järjestämään suunnattuun osakeantiin, minkä seurauksena Ilmarisen omistusosuus yhtiössä oli noussut yli 1/20. Ilmoituksen mukaan Ilmarinen omisti 14.7.2011 yhteensä 24 943 027 Cityconin osaketta, eli 8,99 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

### Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	Muutos-%	2010
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>				
Alin kurssi	2,15	2,29	-6,1 %	2,29
Ylin kurssi	3,41	3,15	8,3 %	3,31
Keskikurssi	2,97	2,75	8,0 %	2,84
Päätöskurssi	2,56	3,13	-18,2 %	3,08
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	711,2	765,5	-7,1 %	753,3
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	68,3	85,7	-20,3 %	115,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	203,1	235,8	-13,9 %	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	277,8	222,6	24,8 %	244,6

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 33,2 miljoonalla osakkeella heinäkuussa järjestettyjen suunnattujen osakeantien seurauksena. 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 9 537 087 osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta ja 12.7.2011 päättäessään suunnatuista maksuttomista osakeanneista yhtiön pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään liittyen sekä 13.7.2011 päättäessään suunnatusta osakeannista suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. 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 aikana yhtiön hallussa oli 145 000 omaa osaketta, jotka yhtiö oli suunnannut itselleen maksuttomalla osakeannilla heinäkuussa yhtiön pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään liittyen. Yhtiön hallussa olleet omat osakkeet myytiin NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä osakkeiden myyntihetken markkinahintaan 20.-22.7.2011 osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. 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-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 tunnuksella 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 2,6 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, riskitön 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 2 350 000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A–D(II) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on arviolta 0,73 euroa per optio-oikeus, yhteensä arviolta 1 715 500 euroa. Teoreettisen markkina-arvon laskennassa on käytetty seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 3,20 euroa, riskitön korko 2,85 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

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

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

**Lisätiedot:**

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

*Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja*  
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. – 30.9.2011 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2011, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §: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 30.9.2011 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 11. lokakuuta 2011

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT