

Osavuositkatsaus

1.1.-31.3.2009

**CITYCON**

creating success for retailing



# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2009

## **Yhteenveto vuoden 2009 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen**

- Liikevaihto kasvoi 1,5 prosenttia 45,9 miljoonaan euroon (Q4/2008: 45,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 0,5 prosenttia 30,3 miljoonaan euroon (30,2 milj. euroa) pääasiassa johtuen vuosittaisista vuokrien elinkustannusindeksikorotuksista. Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 1,4 prosenttia.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,10 euroa (0,07 euroa). Alentuneet korkokustannukset ja vakaa nettovuokratuotto tukivat kassavirtaa, joskin pääosa kasvusta johtui kertaluonteisista eristä, ajoituseroista ja valuuttakurssimuutoksista.
- Tulos/osake oli -0,08 euroa (-0,14 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -31,6 miljoonaa euroa (-59,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 2 097,3 miljoonaan euroon (2 111,6 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,5 prosenttia (6,4 %). Nettotuottovaatimuksen nousu aiheutui yleisestä markkinatilanteesta.
- Yhtiön rahoituskulut laskivat 12,2 miljoonaan euroon (13,0 milj. euroa) alentuneiden korkojen, valuuttakurssimuutosten ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen myötä.
- Cityconin korkokatekovenantti oli 2,0 (2,0) ja lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste 43,2 prosenttia (45,1 %).
- Kauden aikana yhtiö allekirjoitti kolmivuotisen sitovan sopimuksen 75 miljoonan euron vakuudettomasta luottolimiitistä pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Sopimus vahvistaa yhtiön maksuvalmiutta ja tukee strategian mukaisten investointien toteuttamista.

## **Yhteenveto vuoden 2009 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna viime vuoden vastaavaan neljännekseen**

- Liikevaihto kasvoi 3,6 prosenttia 45,9 miljoonaan euroon (2008: 44,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen aktiivisesta kehittämisestä. Liikevaihdon kasvuun vaikutti myös hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -18,1 miljoonaa euroa (11,3 milj. euroa). Luku sisältää -31,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,2 prosenttia ja olivat 30,3 miljoonaa euroa (29,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,1 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 prosenttia. Kauden edellisvuotta suuremmat lämmitys-, sähkö- ja ylläpitokustannukset vähensivät vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvua.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 11,6 miljoonaan euroon (10,4 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Tulos/osake oli -0,08 euroa (0,04 euroa). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista.
- Vuokrausaste oli 95,3 prosenttia (96,0 %). Lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake kasvoi myös verrattuna vuoden 2008 vastaavaan ajanjaksoon ja oli 0,10 euroa (0,06 euroa).
- Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (43,0 %). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja osingonmaksusta.
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 290,4 miljoonaa euroa, josta 276,7 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 13,7 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.

## Avainluvut

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-% <sup>1)</sup>	Q4/2008	2008
Liikevaihto, Me	45,9	44,3	3,6 %	45,2	178,3
Nettovuokratuotto, Me	30,3	29,7	2,2 %	30,2	121,8
Liiketappio/-voitto, Me	-5,8	26,4	-	-27,9	-105,0
% liikevaihdosta	-	59,7 %	-	-	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-18,1	11,3	-	-40,9	-162,3
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-16,8	9,1	-	-30,7	-124,1
Operatiivinen liikevoitto, Me	25,7	25,9	-0,7 %	25,6	105,3
% liikevaihdosta	56,1 %	58,5 %	-	56,7 %	59,1 %
Operatiivinen tulos, Me	11,6	10,4	11,3 %	11,8	43,8
Ei-operatiivinen tulos, Me	-28,4	-1,3	-	-42,5	-167,9
Tulos/osake, euroa	-0,08	0,04	-	-0,14	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,08	0,04	-	-0,14	-0,56
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	10,2 %	0,05	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,10	0,06	70,3 %	0,07	0,21
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>2)</sup>	2 097,3	2 282,1	-8,1 %		2 111,6
Oma pääoma/osake, euroa	3,37	4,33	-22,1 %		3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,62	4,70	-23,1 %		3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa	3,55	4,31	-17,5 %		3,80
Omavaraisuusaste, %	36,4	43,0	-		38,5
Nettovelkaantumisaste, %	151,2	111,8	-		141,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 191,3	1 149,4	3,6 %		1 194,6
Nettotuotto-%	5,9	5,5	-		5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,0	-		6,2
Vuokrausaste, %	95,3	96,0	-		96,0
Henkilöstö katsauskauden lopussa	113	104	8,7 %		113

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

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

## Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi ensimmäistä vuosineljännestä:

"Citycon jatkoi vakaata tuloskehitystä vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Operatiivinen tulos parani, nettovuokratuotto ja vertailukelpoisten kohteiden nettovuokrat kasvoivat. Tilojen vuokrauskysyntä oli edelleen hyvä Suomessa ja Ruotsissa, mutta heikentyi Baltiassa.

Myynti Cityconin kauppakeskuksissa kasvoi haastavana jatkuneessa vähittäiskaupan suhdanteessa.

Cityconin rahoitustilanne säilyi hyvänä ja sitä vahvisti edelleen kolmesta pohjoismaisesta pankista muodostuvan pankkiryhmän kanssa maaliskuun lopussa allekirjoitettu 75 miljoonan euron luottolimiitti.

Lisäksi Citycon jatkoi kauden aikana vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainan takaisinostoja. Yhtiö on ostanut velkakirjoja takaisin nimellisarvoltaan yhteensä 33,5 miljoonan euron edestä, joista 6,4 miljoonaa ostettiin takaisin ensimmäisen neljänneksen aikana. Korkojen lasku ja vaihtovelkakirjojen onnistunut takaisinosto pienensivät rahoituskulumme vuosineljänneksen aikana."

## Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen ympäristö heikkeni katsauskaudella edelleen. Taloudellinen kehitys alkoi vaikuttaa myös vähittäiskaupan myyntiin. Nopeimmin reagoivat kodintekniikka, rauta- ja autokauppa, joiden myynti on yhtiön toimintamaissa kääntynyt laskuun. Sen sijaan päivittäistavarakauppa pysyi suhteellisen vakaana. Suomessa vähittäiskaupan myynti laski 5,8 prosenttia helmikuussa, tosin yksi syistä on vertailukautta lyhempi helmikuu karkausvuoden 2008 vuoksi (lähde: Tilastokeskus). Ruotsissa vastaava luku oli -4,0 prosenttia ja Virossa -18,0 prosenttia (Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia).

Suomessa Päivittäistavarakauppa ry:n jäsenyritysten päivittäistavaroiden vähittäismyynti helmikuussa kasvoi 1,0 prosenttia edellisvuodesta, ja hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavaroiden myynti kasvoi 2,3 prosenttia. Päivittäistavarakaupan kumulatiivinen kasvu tammi-helmikuussa oli 5,6 prosenttia, vaikka kauppapäiviä oli yksi vähemmän kuin karkausvuonna 2008. Elin-tarvikkeet ja alkoholittomat juomat ovat kallistuneet noin seitsemän prosenttia vuoden takaisesta, joka vaikuttaa osaltaan myynnin arvon kasvuun (Päivittäistavarakauppa ry). Ruotsissa vastaavasti päivittäistavaroiden kumulatiivinen myynti tammi-helmikuussa laski 1,0 prosenttia (Statistiska Centralbyrån).

Kuluttajien ja yritysten luottamus talouden kehitykseen on selvästi heikentynyt Cityconin toimintamaissa. Myös inflaatio ja markkinakorot laskivat edelleen (Nordea).

Maailmanlaajuisten rahoitusmarkkinoiden epävakaus on tiukentanut rahoituksen saatavuutta ja nostanut uusien lainojen korkomarginaalia selvästi. Samalla pitkä yhteistyö pankkien kanssa on noussut tärkeäksi tekijäksi rahoituspäätöksiä tehtäessä.

Kiinteistökauppa oli vuoden alussa edelleen lähes pysähdyksissä, mikä näkyi myös kauppakeskusmarkkinassa kauppojen puuttumisena. Rakennuskustannukset laskivat edelleen alkuvuoden aikana. (Catella)

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

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

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

Citycon osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja. Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkiessään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Yhtiöllä on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joista ensimmäisenä valmistui kauppakeskus Trion kehityshanke vuoden 2008 lopulla.

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

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 51 (52) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo maaliskuun lopussa oli 2 097,3 miljoonaa euroa (2 282,1 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 70,0 prosenttia (70,1 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 22,8 prosenttia (24,1 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,2 prosenttia (5,7 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä maaliskuun lopussa oli yhteensä 932 750 neliometriä.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

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

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta maaliskuun 2009 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto). Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyyshanalyysi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumasta aiheuttamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 8,2 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 39,8 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -31,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 31.3.2009 oli 6,5 prosenttia (Q1/2008: 5,7 % ja 31.12.2008: 6,4 %).

## Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 080 (3 665) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,1 vuotta (3,0). Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,9 prosenttia (5,5 %) ja vuokrausaste 95,3 prosenttia (96,0 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaisissa vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat katsauskaudella 2,2 prosenttia 30,3 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 1,0 prosenttia 932 750 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,9 prosenttia ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. 74,3 prosenttia vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-prosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistöalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,7 prosenttia (8,7 %) edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erillis-korvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	128	124	3,2	255	572
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	16 066	24 240	-33,7	69 730	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,3	96,0	-0,7		96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,0	3,3		3,1 <sup>1)</sup>

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

## Hankinnat ja myynnit

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

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

## Kehityshankkeet

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

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

### Vastuullinen rakentaminen ja johtaminen

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

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

Kauppakeskus Triolle on myös haettu ensimmäisenä kauppakeskuksena Suomessa kansainvälistä LEED-ympäristöluokitusta. Tavoitteena on saada luokitus myös muille pilottihankkeille. Yhtiö on vakuuttunut, että pitkällä aikavälillä vastuullinen toiminta lisää Cityconin kiinnostavuutta sekä kauppakeskusmarkkinoiden vastuullisena toimijana että houkuttelevana kansainvälisenä sijoituskohteena.

### Meneillään olevat kehityshankkeet

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

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investoitiin Suomessa 3,1 miljoonaa euroa, Ruotsissa 14,4 miljoonaa euroa ja Baltiasa 5,3 miljoonaa euroa.

### Meneillään olevat kehityshankkeet

	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2009 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	130	84,3	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	64,3	41,9	2009
Trion	Lahti, Suomi	60	58,3 <sup>1)</sup>	Valmistunut
Torikeskus	Seinäjäki, Suomi	4	2,6	2009

1) Tämän hetkiset kustannukset ennen loppuselvitystä.

Yhtiön merkittävin kehityshanke ja vastuullisen rakentamisen kärkihanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke on edennyt suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisiin kuuluu muun muassa ICA-Kvantum-päivittäistavaraliike, Hennes&Mauritz, MQ-muotiliike ja Systembolaget. Uusi kauppakeskus avataan arviolta lokakuussa 2009, ja sen tilojen vuokraus on edennyt odotetusti.

Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen uudet tilat otettiin käyttöön jo lokakuussa 2008. Kehityshankkeen seuraava vaihe, toukokuussa avattava muodin maailma, käsittää yli 60 muotialan liikettä. Rocca al Maressa aloittaa muun muassa kaksi suurta eurooppalaista muodin brändiä, New Yorker ja Marks & Spencer. New Yorker -liike on ketjun suurin virolainen myymälä, ja Marks & Spencer on puolestaan ketjun ensimmäinen liike Virossa. Avattavista uusista tiloista kaikki on vuokrattu. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan syksyllä 2009.

Lahden ydinkeskustassa sijaitseva täysin uudistettu Trio valmistui marraskuussa 2008 joulumyyntiin. Uudistuksen myötä Trio otti takaisin paikkansa Lahden ja koko Päijät-Hämeen johtavana kauppakeskuksena.

Cityconin hallitus on päättänyt myös Seinäjoen Torikeskuksen uudistamisesta. Muista hankkeista ei yhtiön hallitus ole päättänyt, ja uusia kehityshankkeita käynnistetään vasta vuokrasopimusten ja kohteiden rahoituksen varmistuttua.

## Liiketoimintayksiköt

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

### Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiöllä oli 24 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista viime vuonna (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 23,1 miljoonaa euroa (22,3 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 76,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	66	100	-34,0	193	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	9 190	21 800	-57,8	31 930	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,9	95,7	-0,8		95,77
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,2	-5,0		3,1

### Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	32,3	30,4	6,2	30,8	122,5
Liikevaihto, Me	33,5	31,4	6,6	32,0	126,8
Nettovuokratuotot, Me	23,1	22,3	3,3	22,6	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-25,5	-2,1	-	-48,6	-154,3
Liiketappio/-voitto, Me	-4,0	19,0	-	-21,7	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	3,2	22,8	-86,0	10,6	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>	1 468,9	1 600,5	-8,2		1 494,0
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>	6,2	5,8			6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,7	6,3			6,5

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,9 prosenttia ja olivat 5,2 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotto olisi noussut 4,9 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 17,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	61	8	-	19	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	6 873	840	-	9 060	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,5	96,1	-0,7		96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,3	2,3	1,7		2,4

### Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	9,0	9,2	-1,6	9,9	41,1
Liikevaihto, Me	9,3	10,7	-12,9	10,1	41,9
Nettovuokratuotot, Me	5,2	5,8	-9,9	5,3	24,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	3,4	1,7	103,7	-21,4	-70,1
Liikevoitto/-tappio, Me	7,8	6,7	16,3	-16,9	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	14,4	8,2	75,9	23,0	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1</sup>	477,2	550,4	-13,3		462,4
Nettotuotto-% <sup>2</sup>	5,1	4,6			5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,7	5,1			5,4

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian maiden vaikeutunut taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja kävijämääriin, tosin vajaakäyttö ei ole merkittävästi lisääntynyt. Baltian nettovuokratuotot olivat 2,1 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 6,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	1	16	-93,8	43	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	3	1 600	-99,8	28 740	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %	99,5	100	-0,5		99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	5,4	2,6	107,7		5,4 <sup>1)</sup>

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.



## Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	Q4/2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	3,0	2,2	38,1	3,0	9,3
Liikevaihto, Me	3,1	2,2	39,2	3,1	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,1	1,6	31,7	2,2	6,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-9,6	0,9	-	10,6	8,3
Liiketappio/-voitto, Me	-7,7	2,3	-	12,6	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	5,3	5,7	-7,2	6,7	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>	151,1	131,2	15,2		155,3
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>	6,1	6,0			6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,2	6,9			7,2

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Liikevaihto ja tulos

Tilikauden ensimmäisen neljänneksen liikevaihto oli 45,9 miljoonaa euroa (44,3 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,6 prosenttia (94,2 %).

Liikevoitto oli -5,8 miljoonaa euroa (26,4 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -18,1 miljoonaa euroa (11,3 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -16,8 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon laskusta. Toisaalta liikevoitto kasvoi valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -28,4 miljoonaa euroa (-1,3 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 1,2 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. liite ”Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma”). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä alemmista rahoituskuluista, jotka johtuivat korkojen laskusta ja valuuttakurssimuutoksista. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin verovaikutuksineen 0,4 miljoonan euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

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

Tulos/osake oli -0,08 euroa (0,04 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,10 euroa (0,06 euroa).

## Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 113 (104) henkilöä, joista 75 oli Suomessa, 30 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 4,6 miljoonaan euroon (3,9 milj. euroa) sisältäen 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen nousu vertailukauteen verrattuna johtui organisaation kasvusta.

## Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 23,1 miljoonaa euroa (37,9 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (7,3 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 22,9 miljoonaa euroa (30,3 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Tammikuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

## Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 147,8 miljoonaa euroa (2 357,0 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 366,8 miljoonaa euroa (1 343,9 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 105,7 miljoonaa euroa (159,2 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 290,4 miljoonaa euroa, joista 276,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 13,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimiitit ja yritystodistukset oli katsauskauden päättyessä 270,4 miljoonaa euroa (Q4/2008: 158,7 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 5,0 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat katsauskauden lopussa olivat noin kaksi prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudesta 11,2 miljoonaa euroa ja olivat 1 194,4 miljoonaa euroa (1 183,2 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 204,9 miljoonaa euroa (1 200,1 milj. euroa).

Konsernin likvidit kassavarat olivat 13,7 miljoonaa euroa (50,7 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 191,3 miljoonaa euroa (1 149,4 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,46 prosenttia (4,93 % vertailukaudesta). Keskimääräinen lainapäätymisaika painotettu laina-aika oli 4,5 vuotta (5,1 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin korkokatekovenantti parantui hieman alentuneiden korkokulujen ansiosta ja oli 2,0 (Q4/2008: 2,0). Yhtiön lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste laski osingonmaksun, pääomanpalautuksen ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen takia ja oli 43,2 prosenttia (Q4/2008: 45,1 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporko 31.3.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,36 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 36,4 prosenttia (43,0 %). Nettovelkaantumisaste oli 151,2 prosenttia (111,8 %).

Katsauskauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 76,3 prosenttia (73,2 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 66,2 prosenttia (71,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 74,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (78,8 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 638,6 miljoonaa euroa (675,2 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 615,8 miljoonaa euroa (598,6 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.3.2009 oli 655,7 miljoonaa euroa (783,0 milj. euroa) ja käypä arvo -19,3 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden alussa alensi Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta katsauskauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan katsauskauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on 31.3.2009 kirjattu -7,9 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (31.12.2008: -4,4 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 12,2 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat alkuvuonna korkotason alentumisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät -0,3 miljoonaa euroa johdannaisten arvostukseen liittyvää laskennallista kuluja, kun taas vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista on nettorahoituskuluihin kirjattu 0,6 miljoonan euron kertaluonteinen voitto. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,4 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

## Lainamarkkinatransaktiot

Citycon allekirjoitti kauden lopulla 75 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa. Sopimuksen kesto on kolme vuotta.

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

## **Pääomaehtoiseen vaihtovelkakirjalainaan 2006 liittyvien velkakirjojen takaisinostot**

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

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

Citycon jatkoi vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainan takaisinostoja katsauskaudella ostamalla 27.2.2009 ja 10.3.2009 takaisin yhteensä 128 velkakirjaa 3,6 miljoonalla eurolla (mukaan lukien kertyneet korot). Takaisinostetut velkakirjat mitätöitiin 18.3.2009. Mitätöinnin jälkeen vaihtovelkakirjalainan perusteella liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä on 1 530 kappaletta ja niillä merkittävien osakkeiden enimmäismäärä 18 214 285 kappaletta. Cityconin osakepääoman korotuksen enimmäismäärä vaihtovelkakirjalainan perusteella laski mitätöinnin seurauksena 26 646 428,25 eurosta 24 589 284,75 euroon. Muutokset Cityconin vaihtovelkakirjalainaan rekisteröitiin 2.4.2009 kaupparekisteriin.

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

## **Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät**

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

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

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

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

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

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat Cityconin kasvun ydin. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Pankkisektorin vaikeudet ovat vähentäneet pankkien halukkuutta lainata rahaa yrityksille. Pörssiurssien lasku ja sijoittajien haluttomuus sijoittaa osakkeisiin ovat heikentäneet pörssiyhtiöiden mahdollisuuksia oman pääoman hankkimiseen uusien osakeantien avulla. Cityconin rahoitustilanne on kuitenkin vahva. Citycon pystyy rahoittamaan

suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamisessa yhtiö tulee tarvitsemaan uutta rahoitusta, jonka ehtoihin sen hetkinen rahoitusmarkkinatilanne luonnollisesti vaikuttaa.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkun korkoriski. Katsauskauden aikana euroalueen kuuden kuukauden korko laski 1,3 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa laski 1,3 prosenttiyksikköä. Samana aikana Cityconin keskikorko laski 0,39 prosenttiyksikköä markkinakorkojen selvän laskun ansiosta.

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

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

## **Ympäristövastuu**

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

Toimintansa kehittämiseksi Citycon tutki vuonna 2008 vuokralaistensa näkemyksiä kestävää kehitystä edistävästä toimenpiteistä ja kokosi konkreettisia kehitysehdotuksia. Kyselytutkimukseen vastasi 350 vuokralaista ja myymälävastaavaa Suomessa ja Ruotsissa, lisäksi haastateltiin merkittävässä vähittäiskaupan yhtiöissä 13 ympäristöasioista vastaavaa henkilöä.

Tutkimuksen mukaan ympäristötyö kauppakeskustoissa ei ole toistaiseksi ollut myymälätoiminnan kannalta tärkein prioriteetti, mutta vähittäiskauppa saattaa asettaa paineita kauppakeskustoimijoille tulevaisuudessa. Edelläkävijät vähittäiskaupassa asettavat vaatimuksia kumppaneilleen, kuten kauppakeskuksille, jo nyt.

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

Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä LEED (Leadership in Energy and Design) -sertifiointia. Nämä ovat olennainen osa Cityconin kestäväen kehityksen toimintaa. LEED-hankkeet ovat jo valmistunut kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, kauppakeskus Rocca al Mare laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa.

## **Varsinaisen yhtiökokouksen 2009 päätökset**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.3.2009 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2008 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 23.3.2009 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 3.4.2009.

### **Hallitus ja hallituksen palkkiot**

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä nousi kahdeksasta yhdeksään ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Amir Bernstein, Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin B.A., MBA ja CPA Ariella Zochovitzky (s. 1957), joka on Israelin kansalainen. Thom Wernink valittiin Cityconin hallituksen puheenjohtajaksi ja Tuomo Lähdesmäki varapuheenjohtajaksi hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidettiin varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkkiot säilyvät ennallaan ja että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen muille jäsenille 40 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

### **Hallituksen valiokunnat**

Hallitus päätti yhtiökokouksen jälkeisessä kokouksessaan myös hallituksen valiokuntien jäsenistä. Valiokuntien jäsenet käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

<b>Tarkastusvaliokunta</b>	<b>Palkitsemisvaliokunta</b>	<b>Investointivaliokunta</b>	<b>Nimitysvaliokunta</b>
Raimo Korpinen (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)	Thom Wernink (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)
Gideon Bolotowsky	Gideon Bolotowsky	Amir Bernstein	Claes Ottosson
Per-Håkan Westin	Thom Wernink	Raimo Korpinen	Thom Wernink
Thom Wernink		Dor J. Segal	
Ariella Zochovitzky		Per-Håkan Westin	

### **Hallituksen jäsenten riippumattomuus**

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Thom Wernink ja Per-Håkan Westin riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

### **Tilintarkastaja**

Yhtiön tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen.

### **Yhtiöjärjestyksen osittainen muuttaminen**

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen 4 §:ää hallituksen jäsenten enimmäismäärän osalta siten, että hallitukseen voi kuulua enintään kymmenen jäsentä ja 11 §:ää yhtiökokouskutsun julkaisemisen osalta siten, että kutsu julkaistaan viimeistään 21 päivää ennen kokousta myös yhtiön internet-sivuilla. Yhtiöjärjestyksen muutokset merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2009.

### **Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta**

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Osakkeet hankitaan yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi tai käytettäväksi mahdollisten yrityskauppojen tai -järjestelyjen rahoittamisessa tai toteuttamisessa. Osakkeet voidaan edellä mainittujen tarkoitusten toteuttamiseksi pitää yhtiöllä, luovuttaa tai mitätöidä. Hallitus valtuutettiin päättämään muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Valtutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

### **Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet**

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

### **Vaihto ja kurssi**

Tammi-maaliskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 82,0 miljoonaa euroa (153,7 milj. euroa) ja 54,8 miljoonaa (41,6 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 2,02 euroa (4,28 euroa) ja alin 1,30 euroa (3,13 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 1,50 euroa (3,69 euroa) ja päätöskurssi 1,46 euroa (3,88 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo maaliskuun lopussa oli 322,7 miljoonaa euroa (857,4 milj. euroa).

## **Omistus**

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 2 869 (1 984) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 202,8 miljoonaa (211,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 91,8 prosenttia (95,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

## **Liputusilmoitukset**

Citycon Oyj vastaanotti tammi-maaliskuun aikana yhden ilmoituksen omistusosuuden muuttumisesta:

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

## **Osakepääoma**

Yhtiön rekisteröity osakepääoma maaliskuun 2009 lopussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeita oli yhteensä 220 998 989. Yhtiön osakepääomassa ja osakkeiden lukumäärässä ei kauden aikana tapahtunut muutoksia. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## **Hallituksen valtuutukset**

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Maaliskuun lopussa valtuutuksen perusteella voitiin antaa tai luovuttaa vielä enintään 72 398 178 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Hallituksella ei katsauskauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

## **Optio-oikeudet 2004**

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. 2004 A-optioista jäi käyttämättä osakemarkintään 694 925 optio-oikeutta (lukuun ottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia), joilla olisi voinut merkitä enintään 842 735 osaketta. Nämä optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

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

## Optio-ohjelman 2004 perustiedot 1.4.2009

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl <sup>1)</sup>	260 000	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	-	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa <sup>2)</sup>	-	2,5908	4,2913
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi/päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	345 075	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	386 448	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	-	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	-	1 321 843	1 273 335

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

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

Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita. Ulkona olevilla vuoden 2004 B/C-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 2 595 178 uutta osaketta.

## Tulevaisuuden näkymät

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

Markkinoiden muutoksen sekä vaikeutuneen rahoitustilanteen vuoksi kaikkien suunniteltujen hankkeiden käynnistäminen arvioidaan uudelleen. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistö-kannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Päivittäistavarakaupan suuri osuus yhtiön vuokrasopimuskannasta vaimentaa vaikutusta nettovuokratuottoihin. Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen nousevan maltillisesti vuonna 2009 edellisvuoden tasolta. Arvio perustuu valmistuviin laajennus- ja uudistus-hankkeisiin ja aktiiviseen kauppakeskusjohtamiseen.

Helsingissä 22.4.2009

Citycon Oyj  
Hallitus

# Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1 - 31.3.2009

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	2008
Bruttovuokratuotto		44,3	41,7	6,1 %	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,6	2,6	-38,4 %	5,3
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>45,9</b>	<b>44,3</b>	<b>3,6 %</b>	<b>178,3</b>
Hoitokulut		15,3	14,6	5,4 %	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,1	249,0 %	0,2
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>30,3</b>	<b>29,7</b>	<b>2,2 %</b>	<b>121,8</b>
Hallinnon kulut		4,6	3,9	15,7 %	16,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,2	-103,5 %	6,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-31,6	0,5	-	-216,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	0,1	-46,5 %	0,1
<b>Liiketappio/-voitto</b>		<b>-5,8</b>	<b>26,4</b>	<b>-</b>	<b>-105,0</b>
Rahoituskulut (netto)		12,2	15,1	-19,1 %	57,3
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>		<b>-18,1</b>	<b>11,3</b>	<b>-</b>	<b>-162,3</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,7	-2,3	-22,8 %	-6,6
Laskennalliset verot		1,5	2,3	-33,9 %	30,0
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-18,3</b>	<b>11,3</b>	<b>-</b>	<b>-138,9</b>
Muut laajan tuloksen erät					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-10,7	-5,9	82,2 %	-30,5
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		2,8	1,5	82,2 %	7,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat tappiot/voitot		-0,2	0,4	-	-13,0
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-8,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>106,2 %</b>	<b>-35,6</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-26,5</b>	<b>7,3</b>	<b>-</b>	<b>-174,6</b>
Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-16,8	9,1	-	-124,1
Vähemmistölle		-1,5	2,2	-	-14,8
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-24,9	5,0	-	-156,8
Vähemmistölle		-1,6	2,3	-	-17,8
Tulos/osake, euroa	5	-0,08	0,04	-	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,08	0,04	-	-0,56
Operatiivinen tulos	4	11,6	10,4	11,3 %	43,8
Ei-operatiivinen tulos	4	-28,4	-1,3	-	-167,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-16,8</b>	<b>9,1</b>	<b>-</b>	<b>-124,1</b>



**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 097,3	2 282,1	2 111,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,6	1,6	1,7
Laskennalliset verosaamiset		9,6	-	6,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	8	0,0	5,4	6,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 108,6	2 289,1	2 126,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8	9,4	1,4	13,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset		16,1	15,8	21,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	13,7	50,7	16,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		39,2	67,9	52,4
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 147,8</b>	<b>2 357,0</b>	<b>2 178,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	8	-25,6	0,6	-17,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9	155,2	177,2	177,3
Kertyneet voittovarot	9	224,2	387,6	248,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		744,4	956,1	799,1
Vähemmistön osuus		36,6	57,0	38,2
Oma pääoma yhteensä		781,0	1 013,1	837,3
<b>Velat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat	10	1 169,1	1 094,9	1 149,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8	36,4	5,5	25,5
Laskennalliset verovelat		55,6	84,3	57,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 261,1	1 184,7	1 231,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	10	25,3	88,4	50,3
Johdannaissopimukset	8	1,4	-	4,9
Ostovelat ja muut velat		79,0	70,8	54,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		105,7	159,2	109,5
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 366,8</b>	<b>1 343,9</b>	<b>1 341,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 147,8</b>	<b>2 357,0</b>	<b>2 178,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1/2009	Q1/2008	2008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Tappio/voitto ennen veroja		-18,1	11,3	-162,3
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		44,0	14,8	268,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		25,9	26,1	105,8
Käyttöpääoman muutos		-0,5	-3,7	-2,1
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>25,4</b>	<b>22,4</b>	<b>103,7</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-16,0	-14,0	-63,1
Saadut korot, kurssivoitot ja muut rahoitustuotot		13,1	0,8	6,3
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,5	3,8	0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>22,1</b>	<b>13,0</b>	<b>47,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-	-14,4	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-25,4	-32,0	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6	3,1	7,7	7,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-22,4</b>	<b>-38,7</b>	<b>-144,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Vähemmistön rahastosuoritukset		-	25,7	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	10	11,5	165,1	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-36,6	-181,5	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10	84,0	229,0	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	10	-60,8	-186,0	-473,6
Maksetut osingot	9	-	-	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-1,8</b>	<b>52,2</b>	<b>90,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
Rahavarat tilikauden alussa	7	16,7	24,2	24,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,9	0,1	-1,4
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>7</b>	<b>13,7</b>	<b>50,7</b>	<b>16,7</b>

**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarvat			
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	259,6	131,1	4,9	199,3	-0,3	387,3	982,0	28,9	1 010,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-4,4		0,3	9,1	5,0	2,3	7,3
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Vähemmistöosuusien hankinnat							-	25,7	25,7
<b>Oma pääoma 31.3.2008</b>	259,6	131,1	0,6	177,2	0,0	387,6	956,1	57,0	1 013,1
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-7,9		-0,1	-16,8	-24,9	-1,6	-26,5
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						1,1	1,1		1,1
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0		0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2009</b>	259,6	131,1	-25,6	155,2	-10,4	234,6	744,4	36,6	781,0

# 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 22.4.2009.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 1.1.-31.3.2009 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset –standardin mukaisesti. Välitilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat uudet standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset ja tulkinnat: IFRS 8 (uusi standardi) Toimintasegmentit, IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen sekä IAS 40 (muutos) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet –standardiin. IFRS 8 Toimintasegmentit ja IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardien käyttöönotot muuttivat tilinpäätöksen esittämistä ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin käyttöönotto muutti rakenteilla olevien kiinteistöjen arvostamista. IFRS 8 Toimintasegmentit –standardin käyttöönotto ei vaikuttanut Cityconin esittämien segmenttien lukumäärään tai sisältöön. Cityconin johto seuraa segmenttien operatiivista liikevoittoa, joten operatiivisen liikevoiton esittäminen segmentteittäin lisättiin IFRS 8:n käyttöönoton myötä. IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin käyttöönotto muutti Cityconin tuloslaskelman ja oman pääoman laskelman esittämistä. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin muutoksen myötä Citycon arvostaa katsauskaudella rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan. Koska rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon samoin kuin operatiivisessa toiminnassa olevat sijoituskiinteistöt, Citycon ei enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä. Liitetiedoissa Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen ryhmään: operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin sekä rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin. Rakenteilla olevista kiinteistöistä syntyvä tulokseen kirjattu käyvän arvon muutos oli 11,4 miljoonaa euroa katsauskaudella. Lisätietoa uusista standardeista ja muutoksista nykyisiin standardeihin löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2008 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista kappaleesta 3 ”Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa” (ks. tilinpäätöksen sivut 18-19).

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

## 3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	2008
<b>Liikevaihto</b>				
Suomi	33,5	31,4	6,6 %	126,8
Ruotsi	9,3	10,7	-12,9 %	41,9
Baltia	3,1	2,2	39,2 %	9,6
<b>Yhteensä</b>	<b>45,9</b>	<b>44,3</b>	<b>3,6 %</b>	<b>178,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	23,1	22,3	3,3 %	90,9
Ruotsi	5,2	5,8	-9,9 %	24,1
Baltia	2,1	1,6	31,7 %	6,8
Muut	0,0	0,0	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>30,3</b>	<b>29,7</b>	<b>2,2 %</b>	<b>121,8</b>

Me	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	21,5	21,1	1,9 %	85,4
Ruotsi	4,4	5,0	-13,0 %	21,0
Baltia	1,9	1,5	32,4 %	6,2
Muut	-2,0	-1,6	24,5 %	-7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>25,7</b>	<b>25,9</b>	<b>-0,7 %</b>	<b>105,3</b>
<b>Liiketappio/-voitto</b>				
Suomi	-4,0	19,0	-	-62,9
Ruotsi	7,8	6,7	16,3 %	-49,1
Baltia	-7,7	2,3	-	14,4
Muut	-2,0	-1,6	23,4 %	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-5,8</b>	<b>26,4</b>	<b>-</b>	<b>-105,0</b>

Me	31.3.2009	31.3.2008	Muutos-%	31.12.2008
<b>Varat</b>				
Suomi	1 479,5	1 605,2	-7,8 %	1 504,2
Ruotsi	480,8	556,4	-13,6 %	466,9
Baltia	152,3	132,4	15,1 %	156,3
Muut	35,2	63,0	-44,1 %	51,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 147,8</b>	<b>2 357,0</b>	<b>-8,9 %</b>	<b>2 178,5</b>

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

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

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

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

Me	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	2008
<b>Operatiivinen tulos</b>				
Nettovuokratuotto	30,3	29,7	2,2%	121,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,6	-3,8	21,1%	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	-120,8%	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>25,7</b>	<b>25,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>105,3</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,0	-13,8	-12,9%	-54,2
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,4	-1,2	21,7%	-4,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	-0,1	-	0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,7	-0,4	59,3%	-2,8
<b>Operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>11,6</b>	<b>10,4</b>	<b>11,3%</b>	<b>43,8</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,05	0,05	10,2%	0,20
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>				
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-31,6	0,5	-	-216,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	0,1	-46,5%	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	-0,2	-	-0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	0,1	-	6,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,3	-1,4	-81,3%	-3,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-0,3	-1,1	-72,6%	-1,8
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	1,5	2,4	-36,6%	29,7
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	2,2	-1,8	-	17,6
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-28,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-</b>	<b>-167,9</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,13	-0,01	-	-0,76
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-16,8</b>	<b>9,1</b>	<b>-</b>	<b>-124,1</b>

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

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1/2009	Q1/2008	2008
<b>A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-16,8	9,1	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,56</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-16,8	9,1	-124,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	1,4	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden tappio/voitto, Me	-16,8	10,5	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	26,2	-
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	1,0	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	221,0	248,1	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,56</b>
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon Q1/2009 ja 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.			
<b>B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS)</b>			
Operatiivinen tulos, Me (Liite 4)	11,6	10,4	43,8
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,1	1,4	5,6
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	12,7	11,9	49,4
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	240,3	248,1	247,2
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,20</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

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

Me		31.3.2009	
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>
Investoinnit	19,0	1,8	20,8
Myyntit	-	-2,7	-2,7
Aktivoidut korot	1,8	0,3	2,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	7,4	0,8	8,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-10,0	-29,8	-39,8
Valuuttakurssiero	-1,5	-1,4	-3,0
Siirrot erien välillä	226,4	-226,4	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>514,9</b>	<b>1 582,4</b>	<b>2 097,3</b>

Me		31.3.2008	
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>544,5</b>	<b>1 704,4</b>	<b>2 248,9</b>
Hankinnat	7,1	0,2	7,3
Investoinnit	25,2	3,3	28,5
Myyntit	-	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	1,0	0,9	2,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,2	16,2	18,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-8,3	-9,7	-17,9
Valuuttakurssiero	1,0	1,5	2,5
Siirrot erien välillä	-69,9	69,9	0,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>502,9</b>	<b>1 779,2</b>	<b>2 282,1</b>

Me		31.12.2008	
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>544,5</b>	<b>1 704,4</b>	<b>2 248,9</b>
Hankinnat	6,8	10,6	17,4
Investoinnit	120,9	12,0	132,9
Myyntit	0,0	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	6,8	0,0	6,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,8	10,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-44,5	-186,9	-231,4
Valuuttakurssiero	-28,8	-41,6	-70,4
Siirrot erien välillä	-338,7	338,5	-0,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>





Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaatimus (%)			Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )		
	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Suomi	6,5	5,7	6,4	22,1	21,1	21,9
Ruotsi <sup>1)</sup>	6,5	5,4	6,4	18,0	13,5	12,3
Baltia	7,6	6,6	7,4	20,1	19,5	20,2
Keskimäärin	6,5	5,7	6,4	21,0	19,2	19,9

1) Ruotsin 31.3.2009 luvut sisältävät Liljeholmstorget-kauppakeskuksen rakennushankkeen.

## 7. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	9,9	13,9	16,7
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	3,8	36,8	-
Yhteensä	13,7	50,7	16,7

## 8. Johdannaisopimukset

Me	31.3.2009		31.3.2008		31.12.2008	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaisopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	86,0	1,5	40,0	0,1	86,0	1,4
1-2 vuotta	45,7	-1,9	112,6	-1,2	46,0	-1,5
2-3 vuotta	110,0	0,7	83,0	-1,7	70,0	3,5
3-4 vuotta	50,0	-1,7	110,0	1,2	41,8	-1,9
4-5 vuotta	228,4	-15,7	20,0	-0,2	228,8	-10,1
yli 5 vuotta	118,6	-11,0	309,6	3,0	119,0	-8,9
<b>Yhteensä</b>	<b>638,6</b>	<b>-28,1</b>	<b>675,2</b>	<b>1,2</b>	<b>591,7</b>	<b>-17,5</b>
<b>Valuuttajohdannaisopimukset</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	17,1	8,8	107,7	0,8	23,1	7,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>655,7</b>	<b>-19,3</b>	<b>783,0</b>	<b>2,0</b>	<b>614,8</b>	<b>-9,8</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 9,4 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 615,8 miljoonaa euroa (598,6 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -7,9 miljoonaa euroa (-4,4 milj. euroa) muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

## 9. Osingonjako ja pääoman palautus

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

## 10. Korolliset velat

Katsauskauden aikana Citycon on sopinut 75 miljoonan euron luottolimitistä, jolla rahoitetaan yhtiön tulevia strategian mukaisia investointeja. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 3 vuotta. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 0,8 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 11. Vastuositoumukset

Me	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	40,3	46,7	40,6
Pankkitakaukset	45,6	49,0	45,6
Pääomasitoumukset	12,8	34,8	13,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 12,8 miljoonaa euroa (34,8 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

## 12. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

## 13. Tunnuslukuja

	Q1/2009	Q1/2008	Muutos-%	2008
Tulos/osake, euroa	-0,08	0,04	-	-0,56
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,08	0,04	-	-0,56
Oma pääoma/osake, euroa	3,37	4,33	-22,1 %	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,62	4,70	-23,1 %	3,88
Omavaraisuusaste, %	36,4	43,0	-	38,5

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2008 tilinpäätöksestä.

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 31.3.2009 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### *Johdanto*

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2009, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

### *Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus*

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

### *Lausunto*

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2009 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 22. huhtikuuta 2009

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

## **Taloudellinen raportointi vuonna 2009**

Citycon julkistaa vielä kaksi osavuositilintä tilikaudella 2009. Osavuositilintä julkaistaan seuraavasti:

1-6/2009 perjantaina 17.7.2009 noin klo 9.00 ja

1-9/2009 torstaina 15.10.2009 noin klo 9.00.

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

### **Lisätiedot:**

*Toimitusjohtaja Petri Olkinuora*

Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256

[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

*Talousjohtaja Eero Sihvonen*

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

### **Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)