

CITYCON

Osavuositiedot 1.1. - 30.6.2008

Q2

Q1

Q3

Q4



Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1. - 30.6.2008

Yhteenveto vuoden 2008 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 44,2 miljoonaa euroa (Q1/2008: 44,3 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,7 prosenttia 30,5 miljoonaan euroon (29,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista hoitokuluista kuten sähkö- ja lämmityskuluista, joiden lasku oli osaksi seurausta kausivaihteluista.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi vakaana ja oli 0,06 euroa (0,06 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -84,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 2 156,9 miljoonaan euroon (2 226,6 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuotto vaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,0 prosenttia (5,7 %). Nettotuotto vaatimuksen nousu aiheutui kiinteistömarkkinoiden muutoksesta.
- Tulos/osake oli -0,26 euroa (0,04 euroa), laskun johtuessa käyvän arvon tappiosta.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) säilyi samana kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja oli 0,04 euroa (0,04 euroa).
- Yhtiön rahoituskulut laskivat 14,7 miljoonaan euroon (16,1 milj. euroa). Vertailukauden lukuun sisältyi -1,4 miljoonan euron suuruinen korkosuojaussopimusten arvostukseen liittyvät arvostuserät.

Yhteenveto tammi-kesäkuulta 2008 verrattuna viime vuoden vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 26,1 prosenttia 88,5 miljoonaan euroon (Q1-2/2007: 70,2 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin vuoden 2007 aikana tehdyistä kiinteistöhankinnoista.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -62,1 miljoonaan euroon (212,5 milj. euroa). Luku sisältää -83,3 miljoonaa euroa (191,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 18,9 miljoonaan euroon (14,3 milj. euroa). Tuloksen kasvu johtui pääosin nettovuokratuottojen kasvusta, hallintokulujen laskusta ja vertailukautta alhaisemmista veroista. Yhtiön omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön nettovuokratuottoihin eikä operatiiviseen tulokseen, mutta se vaikuttaa yhtiön kokonaistulokseen.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) parani ja oli 0,09 euroa (0,08 euroa).
- Tulos/osake oli -0,21 euroa (0,88 euroa). Lasku johtui lähinnä käyvän arvon muutoksista.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 22,7 prosenttia ja olivat 60,1 miljoonaa euroa (49,0 milj. euroa).
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,3 prosenttia.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake kasvoi 0,12 euroon (0,11 euroa).
- Omavaraisuusaste oli 42,1 prosenttia (46,9 %).
- Citycon sopi Pohjoismaisen Investointipankin (NIB:n) kanssa 30 miljoonan euron suuruudesta 10 vuoden lainasta, jolla rahoitetaan Liljeholmstorgetin kestävä kehityksen kärkihanketta Tukholmassa, minkä lisäksi Citycon allekirjoitti kauden aikana kaksi muuta pitkäaikaista lainasopimusta kilpailukykyisin ehdoin.
- Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 349,4 miljoonaa euroa, josta 325,6 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia pitkäaikaisia luottolimittejä ja 23,8 miljoonaa euroa rahavaroja.

Avainluvut

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-% ¹⁾	2007
Liikevaihto, Me	44,2	35,9	44,3	88,5	70,2	26,1 %	151,4
Nettovuokratuotto, Me	30,5	25,8	29,7	60,1	49,0	22,7 %	103,4
Liikevoitto/-tappio, Me	-58,7	181,6	27,4	-31,3	231,9	-	300,7
% liikevaihdosta	-	505,3 %	61,8 %	-	330,5 %	-	198,6 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	-73,4	171,6	11,3	-62,1	212,5	-	253,5
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	-56,6	134,6	9,1	-47,5	167,6	-	200,3
Operatiivinen tulos, Me ²⁾	9,5	7,6	9,5	18,9	14,3	32,7 %	36,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-66,0	127,0	-0,4	-66,4	153,3	-	164,0
Tulos/osake, euroa	-0,26	0,68	0,04	-0,21	0,88	-	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,26	0,60	0,04	-0,21	0,78	-	0,91
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ²⁾	0,04	0,04	0,04	0,09	0,08	12,5 %	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,06	0,06	0,12	0,11	7,3 %	0,20
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 226,6	2 156,9	1 799,2	19,9 %	2 215,7
Oma pääoma/osake, euroa			4,33	4,13	4,32	-4,2 %	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			4,70	4,46	4,70	-5,1 %	4,83
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa			4,31	4,20	4,17	0,7 %	4,42
Omavaraisuusaste, %			43,0	42,1	46,9	-	43,9
Nettovelkaantumisaste, %			111,8	123,3	96,2	-	111,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 149,4	1 205,3	863,3	39,6 %	1 147,3
Nettotuotto-% ³⁾			5,5	5,4	6,4	-	5,8
Vuokrausaste, %			96,0	95,7	95,8	-	95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa			104	110	94	17,0 %	102

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2008 ja 2007 väliseen muutokseen.

²⁾ Muutoksena aiempaan käytäntöön, operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu tulokseen kirjattujen rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutos. Ks. liitetieto 4 "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma" operatiivisen tuloksen laskennasta sekä liitetieto 5 "Osakekohtainen tulos" operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennasta.

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi katsauskautta:

"Cityconin liikevaihto ja nettovuokratuotot kasvoivat edelleen katsauskaudella, ja yhtiön operatiivinen tulos sekä liiketoiminnan rahavirta pysyivät edelleen vakaana. Myös rahoituskustannukset säilyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla yleisen korkotason noususta ja korollisen velan määrän kasvusta huolimatta. Useita vuosia jatkunut kiinteistöjen käyvän arvon nousu sen sijaan pysähtyi ja käypä arvo laski yleisten markkinaolosuhteiden muuttumisen vuoksi.

Yhtiö keskittyy kauppakeskustensa parantamiseen sekä peruskorjaamalla että laajentamalla niitä. Toiminnan tavoitteena on operatiivisen vuokratassavirran kasvattaminen ja kauppakeskusten pitäminen kilpailukykyisinä. Yhtiön rahoitustilanne on hyvä ja yhtiöllä on käytössään riittävät luottolimitit käynnissä olevien kehityshankkeiden loppuunsaattamiseen ja muuhun nykyiseen liike-toimintaan vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uusia lainajärjestelyjä. Tämä on yhtiön maltillisen rahoituspolitiikan ja sen aktiivisen toteuttamisen ansiota.

Vastuullinen rakentaminen ja johtaminen on olennainen osa Cityconin strategiaa. Jatkamme vastuullista rakentamista suunnitelmiamme mukaan. Juuri vastuullisuus ja ympäristösyys olivat NIB:n ensisijainen kriteeri myöntää yhtiölle 10 vuoden luotto kesäkuussa. Myös asiakkaamme ja vuokralaisemme ovat entistä tietoisempia ympäristöä säästävien valintojen merkityksestä."

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan hyvä suhdanne jatkui edelleen vuoden alkupuoliskolla. Tilastokeskuksen vähittäiskaupan pikaennakon mukaan vähittäiskaupan kasvu toukokuussa oli 7,9 prosenttia verrattuna vuoden takaiseen toukokuuhun. Myös kumulatiivisesti vähittäiskaupan kasvu Suomessa alkuvuoden osalta oli vahvaa (8,2 %). Ruotsissa vähittäiskaupan kasvu toukokuussa oli 6,2 prosenttia verrattuna samaan kuukauteen vuotta aiemmin Statistiska Centralbyrån vähittäiskaupan ennakkotietojen mukaan. Myös Liettuassa vähittäiskauppa kasvoi alkuvuonna noin 5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna, vaikka kasvu oli selvästi aikaisempia vuosia hitaampaa (lähde: SEB Economic Research: The Baltics). Vastaavasti Virossa vähittäiskauppa laski 3 prosenttia samaan aikaan (lähde: Statistics Estonia).

Kuluttajien luottamus sekä valtiontalouden että oman taloutensa kehitykseen on heikentynyt vuoden alkupuolen aikana. Kehitys oli katsauskaudella samansuuntainen kaikilla Cityconin markkina-alueilla. Kuluttajien luottamuksen heikkeneminen johtuu yleisiä odotuksia korkeammasta inflaatiosta ja korkotason noususta vuoden ensimmäisen kuuden kuukauden aikana.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla on kuluneena vuonna tehty selkeästi vähemmän kauppia kaikkina Cityconin toimintamaissa kuin viime vuonna. Tuottovaatimusten hajonta prime- ja muiden kiinteistöjen välillä on ollut Baltiassa, mutta myös Suomessa ja Ruotsissa, selkeässä kasvussa (lähde: Jones Lang LaSalle, Suomen kiinteistömarkkina, 1/2008). Yleisesti ottaen kansainvälisen luottokriisin vaikutus Cityconin toiminta-alueilla on tuntunut edelleen yleistä kansainvälistä tasoa laimeampana, joskin se näkyi kuluttajien luottamuksen heikentymisenä ja lainamarginaalien kohoamisena. Kaikkina toimintamaissa rakennuskustannukset ovat kohonneet, mutta kustannusten nousu on hidastunut alkuvuoden aikana (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia).

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Cityconin ydinliiketoimintaa ovat kauppakeskusten ja muiden kaupan suuryksiköiden kehittäminen ja johtaminen. Yhtiö on hankkinut omistukseensa kauppakeskuksia, joista saatavaa nettotuottoa se pystyy pitkällä tähtäimellä lisäämään aktiivisen kehitystoiminnan ja kauppapaikkajohtamisen avulla.

Citycon on aktiivinen sijoitusyhtiö ja kantaa kohteistaan hallinnointi- ja liiketoimintavastuun. Tämä erottaa yhtiön perinteisistä, omistamiseen keskittyvistä kiinteistösiirtoyhtiöistä.

Citycon osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja. Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkimyksissään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja Ruotsissa yksi johtavista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiöllä on hyvä jalansija. 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 (30) kauppakeskusta ja 52 (53) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (20), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 156,9 miljoonaa euroa (1 799,2 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 71,7 prosenttia (66,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 23,3 prosenttia (29,0 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (5,0 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 926 550 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2008 ulkopuolinen arviointi teetetään kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden lisääntyneen markkinavolatiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, maailman johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta kesäkuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistömarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta sekä korkotason noususta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 3,8 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 87,1 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -83,3 miljoonaa euroa (191,6 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus oli 6,0 prosenttia (Q2/2007: 5,8 %). Tuottovaatimus nousi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (Q1/2008: 5,7 %) kiinteistömarkkinatilanteen muutosten johdosta.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 662 (3 415) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 2,8 (2,9) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto oli 5,4 prosenttia (6,4 %) ja vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,7 prosenttia (95,8 %). Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 22,7 prosenttia 60,1 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 12,4 prosenttia 926 550 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,3 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Pääosa vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	112	122	124	236	236	0,0	512
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	18 170	28 745	24 240	42 410	46 705	-9,2	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,0	95,7	95,8	-0,1	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,8	2,9	-3,4	3,0

Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kehittämiseen. Sen lisäksi yhtiö seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Mahdolliset uushankinnat liittyvät esimerkiksi meneillään oleviin tai suunniteltuihin kehityshankkeisiin. Katsauskaudella ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja, mutta yhtiö hankki lisää vähemmistöosakkeita useasta osittain omistamastaan kohteesta.

Kauden aikana Citycon myi 40 prosenttia kauppakeskus Isosta Omenasta singaporelaisen GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Myyntihinta oli 131,6 miljoonaa euroa, ja se vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin syyskuussa 2007 Isosta Omenasta maksamasta kauppahinnasta. Kaupan osapuolet ovat sopineet, että Citycon jatkaa Ison Omenan kehittämistä oman toimintakonseptinsa mukaisesti sekä vastaa kauppakeskuksen johtamisesta.

Kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeeseen liittyen Citycon osti vuoden alussa Kiinteistö Oy Majakan koko osakekannan ja myi samassa yhteydessä Kiinteistö Oy Ulappatorin kaikki osakkeet. Kiinteistö Oy Majakka omistaa rakentamattomia maa-alueita Espoossa Lippulaivan ympäristössä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella. Cityconilla säilyi hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin. Hallintaoikeus lakkaa, kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011. Tämän lisäksi Citycon myi 44 prosentin osuutensa Helsingissä sijaitsevasta Pukinmäen liikekeskuksesta.

Kehityshankkeet

Cityconin strategian ydin on pitää yhtiön omistamat kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa pitkällä aikavälillä kauppapaikkojen asiakasmääriä ja kassavirtaa sekä tehokkuutta ja tuottoa. Lyhyellä tähtämellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin 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

Cityconin kehityshankkeet etenivät katsauskaudella suunnitelmien mukaan. Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan yhä enemmän huomiota ympäristöä säästäviin menetelmiin ja ratkaisuihin. Yhtiöllä on meneillään 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 kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen 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.

Cityconin tavoitteena on saada hankkeilleen kansainvälinen LEED-ympäristöluokitus. Yhtiö on edelleen vakuuttunut, että pitkällä aikavälillä vastuullinen toiminta lisää Cityconin kiinnostavuutta sekä kauppakeskusmarkkinoiden vastuullisena toimijana että houkuttelevana kansainvälisenä sijoituskohteena.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta www.citycon.fi, johdon presentaatioista ja vuosikertomuksesta 2007.

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 38,6 miljoonaa euroa, Ruotsissa 23,4 miljoonaa euroa ja Baltiassa 12,2 miljoonaa euroa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2008 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Hallituksen päättämät hankkeet:				
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	120	38,2	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68	25,5	2009
Trio	Lahti, Suomi	60	42,0	2008
Torikeskus	Seinäjäki, Suomi	4	2,1	2009
Hankkeet, joita hallitus ei ole vielä päättänyt tai on päättänyt vain osan hankkeen eri vaiheista:				
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ¹⁾	21,7	2011
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	27 ²⁾	4,4	2010
Tumba Centrum	Botkyrka, Ruotsi	35-37 ¹⁾	1,8	2011

¹⁾ Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.

²⁾ Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 % ja koko hankkeen suuruus on noin 40 miljoonaa euroa.

Yhtiön merkittävin kehityshanke ja vastuullisen rakentamisen kärkihanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Katsauskauden aikana kauppakeskuksen yhteyteen tulevan pysäköintihallin louhintatyöt saatiin päätökseen, ja hanke etenee suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009 ja noin 40 % uusista vuokrasopimuksista on jo allekirjoitettu.

Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus aloitettiin helmikuussa 2007. Kauppakeskuksen uudistushankkeen ensimmäinen vaihe on kokonaan vuokrattu ja valmistuu syksyllä 2008, jolloin kehityshankkeen toinen ja kolmas vaihe käynnistetään. Kauppakeskus on avoinna koko hankkeen ajan. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan syksyllä 2009.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion ensimmäinen vaihe valmistui marraskuussa 2007 ja on kokonaan vuorattu. Hankkeen toinen vaihe on käynnissä ja etenee suunnitellusti, kokonaan uudistettu kauppakeskus avataan joulumyyntiin 2008. Myös Trio on ollut avoinna koko kehityshankkeen ajan. Yhtiö sijoittaa Trion kehittämiseen noin 60 miljoonaa euroa, mikä on myös merkittävä panostus koko Lahden keskustan ja elinkeinoelämän kehittämiseen.

Åkersbergan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushanke on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta vuokralaisvalituksen vuoksi. Hanketta valmistellaan edelleen, mutta Cityconin hallitus ei ole vielä hyväksynyt uutta projektisuunnitelmaa. Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa sijaitsevan kauppakeskus Tumba Centrumin sisätilojen uudistushanke käynnistettiin vuoden 2007 lopulla ja hanke eteni suunnitellusti katsauskauden aikana. Laajempi laajennushanke on suunnitteilla.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan laajennushanketta on valmisteltu katsauskauden aikana, mutta yhtiön hallitus ei ole tehnyt päätöstä laajennushankkeen aloittamisesta.

Helsingin Myllypuroon suunnitellun uuden ostoskeskuksen tontin ostosta tehtiin esisopimus Helsingin kaupungin kanssa katsauskaudella. Esisopimus koskee neljää liike- ja asuinrakennustonttia. Tavoitteena on kehittää Myllypuron ostoskeskuksesta viihtyisiä ja ajanmukainen palvelukokonaisuus.

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 kauppakeskusten kaupallisesta kehittämisestä ja uusien kaupallisten konseptien kehittämisestä.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,6 prosenttia 44,9 miljoonaan euroon huolimatta meneillään olevista kehityshankkeista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 74,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,8 prosenttia (Q1/2008: 8,7 %) edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	93	101	100	193	207	-6,8	442
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	14 310	24 350	21 800	36 110	41 250	-12,5	74 400
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,7	95,6	95,9	-0,3	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,1	3,4	-8,8	3,1

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	30,5	23,7	30,4	60,9	47,0	29,6	100,7
Liikevaihto, Me	31,6	24,7	31,4	62,9	48,6	29,5	104,3
Nettovuokratuotot, Me	22,5	18,2	22,3	44,9	35,7	25,6	75,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-58,4	120,3	-1,8	-60,2	134,3	-	148,5
Liikevoitto/-tappio, Me	-37,2	137,1	19,3	-17,9	167,3	-	218,7
Bruttoinvestoinnit, Me	17,8	20,5	22,8	40,6	43,3	-6,4	429,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 587,4	1 546,2	1 187,4	30,2	1 587,0
Nettotuotto-% ¹⁾			5,8	5,6	7,0	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,3	7,2	-	6,8

¹⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan (8) kauppakeskusta ja seitsemän (7) muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 16,9 prosenttia 12,2 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 20,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	18	15	8	26	18	44,4	49
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	3 760	4 138	840	4 600	4 408	4,4	25 800
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,1	95,2	95,0	0,2	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,3	2,1	1,8	16,7	2,4

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	10,8	8,4	9,2	20,0	16,3	22,4	35,4
Liikevaihto, Me	10,6	9,3	10,7	21,2	17,8	19,0	39,0
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,0	5,8	12,2	10,4	16,9	21,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-20,6	35,5	2,1	-18,5	50,6	-	55,6
Liikevoitto/-tappio, Me	-15,2	40,6	7,2	-8,1	59,4	-	74,3
Bruttoinvestoinnit, Me	15,9	72,2	8,2	24,1	133,9	-82,0	142,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			527,0	503,0	521,9	-3,6	517,5
Nettotuotto-% ¹⁾			4,6	4,6	4,6	-	4,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,6	5,5	5,9	-	5,3

¹⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit

Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kiinteistö- ja finanssimarkkinan turbulenssin ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 11,6 prosenttia 3,1 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	1	6	16	17	11	54,5	21
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	100	257	1 600	1 700	1 047	62,4	3 208
Vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	100,0	99,9	0,1	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,6	2,3	3,0	-23,3	2,8

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q2/2008	Q2/2007	Q1/2008	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	2,1	1,9	2,2	4,2	3,5	21,2	7,7
Liikevaihto, Me	2,1	1,9	2,2	4,3	3,7	17,4	8,0
Nettovuokratuotot, Me	1,5	1,4	1,6	3,1	2,8	11,6	6,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-5,7	4,3	1,1	-4,6	6,7	-	9,3
Liikevoitto/-tappio, Me	-4,3	5,6	2,5	-1,8	9,1	-	14,5
Bruttoinvestoinnit, Me	6,5	3,6	5,7	12,2	3,9	215,8	31,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			112,2	107,8	89,9	19,9	111,2
Nettotuotto-% ¹⁾			6,0	5,9	6,6	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,9	7,0	8,0	-	7,3

¹⁾ Sisältää laajennushankkeen tontin

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 88,5 miljoonaa euroa (70,2 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liikekilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 96,2 prosenttia (95,3 %).

Liikevoitto/-tappio laski -31,3 miljoonaa euroon (231,9 milj. euroa). Voitto/tappio ennen veroja oli -62,1 miljoonaa euroa (212,5 milj. euroa) ja voitto/tappio verojen jälkeen oli -51,6 miljoonaa euroa (170,4 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tappioista. Toisaalta liikevoitto kasvoi hankittujen kiinteistöjen tuomien nettovuokratuottojen takia.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -66,4 miljoonaa euroa (153,3 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 4,7 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. liite Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta nettovuokratuottojen kasvusta ja alhaisemmista hallinnon kuluista. Operatiivisen tuloksen verot olivat katsauskaudella alle vertailukauden tulokseen perustuvien verojen huolimatta tuloksen kasvusta. Alhaisemmat katsauskauden tulokseen perustuvat verot olivat seurausta vuoden 2007 lopussa tehdystä poistopolitiikan muutoksesta, mikä johti aikaisempaa suurempiin rakennusten poistoihin Suomessa. Tämä puolestaan alentaa suomalaisen tilinpäätösnormiston (FAS) perusteella emoyhtiön tulosta ja siten myös katsauskauden tulokseen perustuvia veroja.

Tulos/osake oli -0,21 euroa (0,88 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (laimennettu EPRA EPS) oli 0,09 euroa (0,08 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,12 euroa (0,11 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 110 (94) henkilöä, joista 77 oli Suomessa, 26 Ruotsissa ja seitsemän Baltiassa. Hallinnon kulut laskivat 8,4 miljoonaa euroon (8,6 milj. euroa) sisältäen 0,2 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen lasku vertailukauteen verrattuna johtui alhaisemmista vuotuisista henkilökunnan suoritepalkkioista ja kehityshankkeisiin liittyvien palkkakustannusten aktivoinnista.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 77,3 miljoonaa euroa (181,3 milj. euroa). Investoinneista 2,5 miljoonaa euroa (158,7 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 74,2 miljoonaa euroa (22,5 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,6 milj. euroa (0,2 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Katsauskaudella toteutettiin kauppakeskus Ison Omenan osittainen divestointi, jossa siitä myytiin 40 prosenttia GIC Real Estate -konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Kauppahinta oli 131,6 miljoonaa euroa.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 293,0 miljoonaa euroa (1 878,1 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 328,6 miljoonaa euroa (998,5 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 179,2 miljoonaa euroa (131,8 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 349,4 miljoonaa euroa, joista 325,6 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 23,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset ja lyhytaikaiset luottolimitit oli kauden päättyessä 227,6 miljoonaa euroa.

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää 100 miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Katsauskauden lopussa yhtiö oli laskenut liikkeeseen 72 miljoonaa euroa kotimaisia yritystodistuksia ja 200 miljoonaa kruunua ruotsalaisia yritystodistuksia.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudesta 326,9 miljoonaa euroa ja olivat 1 212,9 miljoonaa euroa (886,0 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 229,2 miljoonaa euroa (903,5 milj. euroa). Lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin 11,7 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Konsernin likvidit kassavarat olivat 23,8 miljoonaa euroa (40,1 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 205,3 miljoonaa euroa (863,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko laski vuoden ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna ja oli 4,90 prosenttia (4,60 % vertailukaudesta). Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika piteni 4,8 vuoteen (4,5 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,0 vuotta (3,4 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu keskiporko 30.6.2008 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,88 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 42,1 prosenttia (46,9 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 123,3 prosenttia (96,2 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 73,8 prosenttia (79,4 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 68,8 prosenttia (68,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 76,9 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (74,7 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen ja yhtiö kasvatti suojausastetta katsauskaudella.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 674,0 miljoonaa euroa (539,1 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 597,6 miljoonaa euroa (489,1 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.6.2008 oli 798,0 miljoonaa euroa (627,6 milj. euroa) ja käypä arvo 23,2 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 11,4 miljoonaa euroa 30,8 miljoonaan euroon (19,4 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, johdannaisten markkina-arvostustappiosta ja nousseesta keskiporkosta.

Pois lukien johdannaisten laskennallinen tulosvaikutus konsernin nettorahoituskulut toisella vuosineljänneksellä pysyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,9 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

IFRS-standardia IAS 23 on tarkennettu katsauskaudella kehityshankkeisiin liittyvien korkokustannusten kirjaamisperusteiden osalta. Tullakseen voimaan tarkennus vaatii vielä EU:n hyväksynnän eikä sillä näin ollen ole vielä vaikutusta tässä osavuusikatsauksessa esitettyihin lukuihin. Tultuaan voimaan muutos vaikuttaa takautuvasti 1.1.2007 alkaen. Tärkein vaikutus IAS 23 -standardin tarkennuksella on yhtiön tuloslaskelman rahoituskuluihin, koska uusi IAS 23 -standardi mahdollistaa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisestä ja kehityshankkeiden tonttien hankinnasta aiheutuvien korkokulujen aktivoimisen taseeseen. Vaikutusta käsitellään tarkemmin tämän osavuusikatsauksen liitetiedoissa.

Lainamarkkinatransaktiot

Rahoitusmarkkinoilla vallinneesta epävarmuudesta huolimatta Citycon allekirjoitti katsauskaudella kolme pitkäaikaista lainasopimusta. Kesällä 2007 toteutetun kauppakeskus Magistralin hankinnan paikallinen rahoittaminen viimeisteltiin allekirjoittamalla noin viiden vuoden pituinen, 280 miljoonan Viron kruunun laina. Lisäksi yhtiö lisäsi käytettävissä olevia pitkäaikaisia sitovia luottolimiittejä allekirjoittamalla 50 miljoonan euron ja viiden vuoden pituisen luottolimiittisopimuksen.

Kesäkuussa Citycon ja Pohjoismainen Investointipankki (NIB) sopivat 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakes-

kus Liljeholmstorgetin uudisrakentamista Tukholmassa. Liljeholmstorget on Cityconin vastuullisen rakentamisen kärkihanke, mikä oli merkittävä tekijä lainajärjestelyssä. Laina-aika on 10 vuotta. Kaikki kolme pitkäaikaista lainasopimusta pystyttiin toteuttamaan kilpailukykyisellä lainamarginaalilla.

Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa miljardin Ruotsin kruunun (noin 105,6 milj. euron) yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon käyttää kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen likviditeetin hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emittöidä joko Ruotsin kruunuissa tai euroissa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyyden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan. Citycon otti vuoden 2007 aikana käyttöön kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM). Yhtiön hallituksen hyväksymää, yhtiön riskienhallinnan periaatteet määrittävää ohjesääntöä päivitetään säännöllisesti vastaamaan liiketoiminnassa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia.

Yhtiön arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen sekä sijoituskiinteistöjen tuleviin käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Omien kiinteistöjen kehittämisen ja rakennuttamisen määrän kasvaessa myös projektihallintaan ja rakennuskustannusten nousuun liittyvät riskit kasvavat. Toteutuessaan merkittävällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektiriskeillä, rakennuskustannusten merkittävällä nousulla tai talouskasvun merkittäväällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Kesällä 2007 alkanut rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on johtanut lyhyiden rahamarkkinakorkojen selvään nousuun ja pankkien oman varainhankinnan vaikeutumiseen, mikä saattaa vaikuttaa merkittävästi yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja nostaa tulevia luottomarginaaleja ja rahoituksen kustannusta. Tällä voi olla toteutuessaan haitallinen vaikutus Cityconin strategian toteuttamiseen sekä yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen. Yhtiö pyrkii suojautumaan rahoitusmarkkinoiden muutoksilta noudattamalla konservatiivista rahoituslinjaa, minkä johdosta yhtiön rahoituskustannukset eivät kuitenkaan ole vielä merkittävästi nousseet eikä rahoituksen saatavuus heikentynyt.

Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuoden 2007 vuosikertomuksessa ja rahoitusriskejä laajemmin vuoden 2007 tilinpäätöksen sivuilla 35-36.

Varsinainen yhtiökokous 2008

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2008 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2007 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 18.3.2008 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 2.4.2008.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi 24.4.2008 julkistetusta osavuosikatsauksesta.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 275,0 miljoonaa euroa (357,6 milj. euroa) ja 74,0 miljoonaa (66,4 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 4,28 euroa (6,09 euroa) ja alin 3,03 euroa (4,61 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 3,71 euroa (5,39 euroa) ja päätöskurssi 3,21 euroa (4,77 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo kesäkuun lopussa oli 709,4 miljoonaa euroa (918,2 milj. euroa).

Liputusilmoitukset

Citycon Oyj vastaanotti kauden aikana kolme ilmoitusta omistussuuden muuttumisesta kahdelta eri osakkeenomistajalta:

FIL Limited (entinen Fidelity International Limited) ilmoitti maaliskuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan FIL Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 5.3.2008 yhteensä 10 904 704 Cityconin osaketta eli 4,93 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakepääomasta.

AXA Investment Managers ilmoitti maaliskuussa, että AXA S.A.:n ja sen tytäryhtiöiden osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan AXA-konserni omisti 21.3.2008 yhteensä 11 892 688 osaketta

eli 5,38 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakepääomasta. Toukokuussa AXA Investment Managers ilmoitti, että AXA S.A.:n ja sen tytäryhtiöiden osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli laskenut alle viiden prosentin rajan 4,99 prosenttiin 13.5.2008 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan AXA-konserni omisti tuolloin yhteensä 11 017 656 Cityconin osaketta.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma vuoden 2008 alussa oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 221,0 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4 335 osakkeella optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena sekä 7 040 osakkeella, jotka annettiin suunnatulla maksuttomalla osakeannilla yhtiön avainhenkilöille yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 220 992 586. 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.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään syyskuussa 2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista ja suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toukokuussa 2008. Valtuutuksen perusteella voidaan tämän jälkeen antaa tai luovuttaa enintään 72 398 178 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Hallituksella ei ole muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Optio-oikeudet 2004 A ja 2004 B on listattu OMX Pohjoismaiden Pörssi Helsinkiin.

Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin kauden aikana yhtiökokouksen tekemällä päätöksellä. Optio-ohjelman 2004 voimassa olevat perustiedot käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 30.6.2008

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	260 000	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintahinta/osake, euroa ²⁾	2,2732	2,6608	4,3613
Osakkeiden merkintäaika alkaa/alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	339 795	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	380 045	-	-

¹⁾ Veniamo-Invest Oy ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

²⁾ Vuoden 2008 osingonjaon ja pääoman palautuksen jälkeen. Osakkeen merkintahinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määräästä. Osakkeen merkintahinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optioilla merkittiin kauden aikana 3 729 osaketta 2,2732 euron osakekohtaiseen merkintahintaan. Katsauskauden päättymisen jälkeen 2004 A-optioilla merkittiin 6 403 osaketta 2,2732 euron osakekohtaiseen merkintahintaan. Katsauskauden päättymisen jälkeen merkityt uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 22.7.2008. Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan tämän jälkeen merkitä vielä enintään 3 486 421 uutta osaketta. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2008.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Yhtiö arvioi kehitys- ja uudistushankkeiden olevan edelleen tärkeitä yhtiön liiketoiminnassa kuluvalle tilikaudella. Yhtiö keskittyy strategiansa mukaisesti omistamiensa kauppakeskusten kehittämiseen ja uudistamiseen ja seuraa markkinoita mahdollisten hankintojen varalta. Yhtiö harkitsee myös ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä, kuten asuntokiinteistöjensä divestointia Ruotsissa.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen ja operatiivisen liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia kasvavan vuonna 2008 edellisvuoteen verrattuna. Arvio perustuu käynnissä oleviin laajennus- ja uudistushankkeisiin, kauppakeskusjohtamisen edelleen kehittämiseen sekä kiinteistökannan kasvuun toteutettujen hankintojen myötä.

Helsingissä 17.7.2008

Citycon Oyj

Hallitus

Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1. - 30.6.2008

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2008	Q2/2007	Muutos-%	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotto		43,4	34,1	27,4 %	85,1	66,9	27,3 %	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		0,8	1,8	-55,8 %	3,4	3,3	1,8 %	7,7
Liikevaihto	3	44,2	35,9	23,1 %	88,5	70,2	26,1 %	151,4
Hoitokulut		13,8	10,0	38,1 %	28,4	21,1	34,5 %	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,0	0,1	-121,7 %	0,0	0,1	-66,9 %	0,3
Nettovuokratuotto		30,5	25,8	17,9 %	60,1	49,0	22,7 %	103,4
Hallinnon kulut		4,4	4,3	3,0 %	8,4	8,6	-3,0 %	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	-0,1	-	0,1	-0,1	-	0,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-84,7	160,1	-	-83,3	191,6	-	213,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	-	-	0,1	-	-	-0,1
Liikevoitto/-tappio		-58,7	181,6	-	-31,3	231,9	-	300,7
Rahoituskulut (netto)		14,7	10,0	47,6 %	30,8	19,4	58,5 %	47,3
Voitto/tappio ennen veroja		-73,4	171,6	-	-62,1	212,5	-	253,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,2	-2,8	-58,0 %	-3,4	-4,2	-19,0 %	-3,4
Laskennalliset verot		11,7	-33,1	-	14,0	-37,9	-	-46,2
Katsauskauden voitto/tappio		-62,8	135,8	-	-51,6	170,4	-	203,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:								
Emoyhtiön omistajille		-56,6	134,6	-	-47,5	167,6	-	200,3
Vähemmistölle		-6,3	1,2	-	-4,1	2,8	-	3,6
Tulos/osake, euroa	5	-0,26	0,68	-	-0,21	0,88	-	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,26	0,60	-	-0,21	0,78	-	0,91
Operatiivinen tulos	4	9,5	7,6	24,3 %	18,9	14,3	32,7 %	36,3
Ei-operatiivinen tulos	4	-66,0	127,0	-	-66,4	153,3	-	164,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio		-56,6	134,6	-	-47,5	167,6	-	200,3

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6. 2008	30.6. 2007	31.12. 2007
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 156,9	1 799,2	2 215,7
Rakenteilla olevat kiinteistöt	7	76,2	13,6	33,2
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,9	0,7	0,9
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	20,9	14,2	10,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 254,9	1 827,7	2 260,5
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	3,2	0,3	1,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11,1	10,0	22,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	23,8	40,1	24,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		38,1	50,3	48,1
Varat yhteensä		2 293,0	1 878,1	2 308,6
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	9	15,1	6,9	4,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	177,2	99,2	199,3
Kertyneet voittovarot	10	330,7	354,1	387,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		913,7	850,9	982,0
Vähemmistön osuus		50,7	28,6	28,9
Oma pääoma yhteensä		964,4	879,5	1 010,9
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 071,1	783,9	1 049,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	0,7	2,0	2,4
Laskennalliset verovelat		77,7	80,7	88,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 149,5	866,7	1 139,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	141,9	102,1	104,7
Ostovelat ja muut velat		37,3	29,7	53,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		179,2	131,8	157,8
Velat yhteensä		1 328,6	998,5	1 297,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 293,0	1 878,1	2 308,6

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				8,2			8,2		8,2
Katsauskauden tulos						167,6	167,6	2,8	170,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				8,2		167,6	175,8	2,8	178,6
Osakeannit	33,8				98,8		132,5		132,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		0,4		0,4		0,4
Osingonjako (Liite 10)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,3	-0,3	-0,3	-0,6
Osakeperusteiset maksut						0,5	0,5		0,5
Muut muutokset			0,0				0,0	11,2	11,2
Oma pääoma 30.6.2007	259,6	-	131,1	6,9	99,2	354,1	850,9	28,6	879,5
Oma pääoma 1.1.2008	259,6	-	131,1	4,9	199,3	387,0	982,0	28,9	1 010,9
Rahavirran suojaus				10,2			10,2		10,2
Katsauskauden tulos						-47,5	-47,5	-4,1	-51,6
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				10,2		-47,5	-37,3	-4,1	-41,4
Osakemerkinnät osakeoptioilla					0,0		0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus (Liite 10)					-22,1	-8,8	-30,9		-30,9
Muuntoerot						-0,2	-0,2	-0,1	-0,3
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Muut muutokset							0,0	25,9	25,9
Oma pääoma 30.6.2008	259,6	-	131,1	15,1	177,2	330,7	913,7	50,7	964,4

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	2007
Liiketoiminta				
Voitto/tappio ennen veroja		-62,1	212,5	253,5
Oikaisut voittoon/tappioon ennen veroja		114,5	-171,5	-164,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		52,4	41,0	88,5
Käyttöpääoman muutos		-0,7	-2,7	0,2
Liiketoiminnan rahavirta		51,7	38,3	88,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-30,5	-15,2	-42,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,5	1,0	3,1
Maksetut välittömät verot		3,4	-3,7	-10,0
Liiketoiminnan rahavirta		26,1	20,5	39,3
Investoinnit				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-16,7	-165,3	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-	-	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	6	-31,7	-15,4	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	7	-38,6	-7,3	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti		7,7	-	0,3
Investointien rahavirta		-79,3	-188,0	-597,1
Rahoitus				
Osakeannista saadut maksut		-	132,5	232,4
Vähemmistön rahastosuoritukset		25,9	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	67,5	130,0	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-30,0	-115,5	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	287,5	209,3	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-266,9	-146,4	-228,9
Maksetut osingot	10	-30,9	-23,4	-23,4
Rahoituksen rahavirta		52,9	186,6	561,1
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	8	24,2	21,3	21,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,0	-0,2	-0,4
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	23,8	40,1	24,2

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 17.7.2008.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2008 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Välitilinpäätöksessä noudatetaan samoja laatimisperiaatteita sekä laskentamenetelmiä kuin vuoden 2007 vuositilinpäätöksessä. Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2007 vuositilinpäätöksen kanssa.

Vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöstietojen oikaisu uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot mukaisesti

Uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot johdosta Citycon on tarkistanut ja päättänyt muuttaa laskentaperiaatteitaan korkokulujen aktivoimisen osalta. Uusien laskentaperiaatteiden käyttöönoton vuoksi Citycon myös oikaisee vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöksiään. Uuden standardin on julkaissut kansainvälinen tilinpäätösstandardilautakunta (International Accounting Standards Board, IASB), ja EU:n odotetaan vahvistavan standardin vuoden 2008 loppuun mennessä. Näin ollen Citycon ei voi noudattaa uutta standardia vielä tässä osavuositarkastuksessa, vaan vasta koko vuotta 2008 koskevassa tilinpäätöksessä.

Tällä hetkellä Citycon aktivoi korkokulut niiden kehityshankkeiden osalta, joihin liittyy huomattavia laajennuksia tai uusia, Cityconin rakennuttamia kiinteistöjä. Nämä arvostetaan hankintamenoon IAS 16:n mukaisesti. Sen jälkeen, kun Citycon on ottanut uuden standardin käyttöön vuotta 2008 koskevassa tilinpäätöksessään, korkokulujen aktivointi laajennetaan koskemaan myös olemassa olevien sijoituskiinteistöjen kehityshankkeita, jotka arvostetaan käypään arvoon. Seuraavassa taulukossa on esitetty uuden IAS 23 -standardin käyttöönoton oletettu vaikutus vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöstietoihin. Standardin käyttöönotto ei vaikuta tilikauden tulokseen eikä taseeseen, sillä vaikutukset nettovoittoon/-tappioon sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja rahoituskuluihin kumoavat toisensa.

Me	Q1-Q2/ 2008	Oikaistu Q1-Q2/ 2008	Q1/2008	Oikaistu Q1/2008
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-83,3	-85,1	1,4	0,5
Liikevoitto/-tappio	-31,3	-33,0	27,4	26,4
Rahoituskulut (netto)	30,8	29,0	16,1	15,1
Voitto/tappio ennen veroja	-62,1	-62,1	11,3	11,3
Katsauskauden voitto/tappio	-51,6	-51,6	11,3	11,3
Operatiivinen tulos	18,9	20,6	9,5	10,4
Ei-operatiivinen tulos	-66,4	-68,1	-0,4	-1,3

Me	2007	Oikaistu 2007	Q1-Q3/ 2007	Oikaistu Q1-Q3/ 2007	Q1-Q2/ 2007	Oikaistu Q1-Q2/ 2007	Q1/2007	Oikaistu Q1/2007
Nettovoitot (-tappiot) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	213,4	211,4	212,7	211,5	191,6	191,2	31,5	31,4
Liikevoitto	300,7	298,7	276,2	275,1	231,9	231,5	50,4	50,3
Rahoituskulut (netto)	47,3	45,3	32,7	31,6	19,4	19,0	9,5	9,4
Voitto (tappio) ennen veroja	253,5	253,5	243,5	243,5	212,5	212,5	40,9	40,9
Katsauskauden voitto (tappio)	203,9	203,9	194,0	194,0	170,4	170,4	34,6	34,6
Operatiivinen tulos	36,3	38,3	22,5	23,6	14,3	14,7	6,7	6,7
Ei-operatiivinen tulos	164,0	162,1	168,6	167,4	153,3	152,9	26,3	26,3

3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q2/2008	Q2/2007	Muutos-%	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Liikevaihto							
Suomi	31,6	24,7	27,8 %	62,9	48,6	29,5 %	104,3
Ruotsi	10,6	9,3	13,9 %	21,2	17,8	19,0 %	39,0
Baltia	2,1	1,9	9,7 %	4,3	3,7	17,5 %	8,0
Yhteensä	44,2	35,9	23,1 %	88,5	70,2	26,1 %	151,4
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	-37,2	137,1	-	-17,9	167,3	-	218,7
Ruotsi	-15,2	40,6	-	-8,1	59,4	-	74,3
Baltia	-4,3	5,6	-	-1,8	9,1	-	14,5
Muut	-1,9	-1,8	4,6 %	-3,5	-3,8	-8,6 %	-6,8
Yhteensä	-58,7	181,6	-	-31,3	231,9	-	300,7
Varat				30.6.2008	30.6.2007	Muutos-%	31.12.2007
Suomi				1 563,2	1 190,5	31,3 %	1 594,2
Ruotsi				546,6	535,8	2,0 %	542,2
Baltia				132,9	94,7	40,4 %	125,3
Muut				50,3	57,2	-12,1 %	46,9
Yhteensä				2 293,0	1 878,1	22,1 %	2 308,6

Kasvu segmenttien varoissa johtuu pääosin kauppakeskushankinnoista.

4. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma

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

Muutoksena aiempaan käytäntöön, operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu tuloslaskelmaan kirjattu rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos. Suojautuakseen korkoriskiltä Citycon on solminut korkoriskipoliittikkansa mukaisesti korko- ja inflaatiojohdannaisia, joiden osalta IFRS:n mukaisen suojauslaskennan edellytykset eivät täyty. Tällaisten johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. 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 kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

Me	Q2/2008	Q1/2008	Q4/2007	Q3/2007	Q2/2007
Operatiivinen tulos					
Nettovuokratuotto	30,5	29,7	27,1	27,3	25,8
Hallinnon kulut	-4,2	-3,8	-3,9	-4,0	-4,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,6	0,0	-0,1
Rahoituskulut (netto)	-14,9	-14,7	-14,7	-11,9	-10,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,2	-1,2	3,2	-2,4	-2,8
Laskennalliset verot	0,0	-0,1	1,7	-0,5	-0,7
Vähemmistön osuus	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3	-0,2
Yhteensä	9,5	9,5	13,8	8,2	7,6
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,04	0,04	0,06	0,04	0,04
Ei-operatiivinen tulos					
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-84,7	1,4	0,7	21,1	160,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,1	0,0	-0,1	-
Hallinnon kulut liittyen sijoituskiinteistöjen myynteihin	-0,2	-0,2	-	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	-	-	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,2	-1,4	0,2	-1,4	0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verot liittyen sijoituskiinteistöjen myynteihin	0,0	-1,1	-	-	-
Laskennalliset verot	11,6	2,4	-5,0	-4,5	-32,3
Vähemmistön osuus	7,0	-1,8	-0,4	0,1	-0,9
Yhteensä	-66,0	-0,4	-4,6	15,2	127,0
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu	-0,27	0,00	-0,02	0,07	0,56
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	-56,6	9,1	9,3	23,4	134,6

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

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	2007
A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	-47,5	167,6	200,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	190,5	199,4
Tulos/osake, euroa	-0,21	0,88	1,00
Tulos/osake, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	-47,5	167,6	200,3
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä, Me	-	2,8	5,7
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	-47,5	170,4	206,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	190,5	199,4
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	25,3	26,2
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	2,0	1,5
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	221,0	217,8	227,1
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,21	0,78	0,91

Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon Q1-Q2/2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.

	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	2007
B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS)			
Operatiivinen tulos, Me (Liite 4)	18,9	14,3	36,3
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä, Me	2,9	2,8	5,7
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	21,8	17,1	42,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	248,2	217,8	227,1
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,09	0,08	0,18

6. Sijoituskiinteistöt

Me	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Katsauskauden alussa	2 215,7	1 447,9	1 447,9
Hankinnat	2,5	158,7	531,3
Investoinnit	33,1	22,5	44,8
Myynnit	-7,6	-	-0,3
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-1,9	-13,6	-6,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	3,8	198,8	220,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-87,1	-7,0	-7,5
Valuuttakurssiero	-1,6	-8,1	-15,1
Katsauskauden lopussa	2 156,9	1 799,2	2 215,7

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:

	Tuottovaatimus (%)			Markkinavuokrat (e/m ²)		
	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Suomi	6,0	5,9	5,7	21,3	18,5	21,1
Ruotsi	5,7	5,5	5,4	13,7	12,8	13,2
Baltia	6,9	6,3	6,4	19,6	16,1	16,4
Keskimäärin	6,0	5,8	5,6	19,4	16,9	19,0

7. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 30.6.2008 Rocca al Mare, Åkersberga, Liljeholmen ja Lippulaiva -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Katsauskauden alussa	33,2	-	-
Hankinnat	7,1	-	-
Investoinnit	32,6	-	26,4
Aktivoidut korot	1,3	-	0,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	1,9	13,6	6,2
Katsauskauden lopussa	76,2	13,6	33,2

8. Rahavarat

Me	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Käteinen raha ja pankkitilit	17,4	24,9	24,2
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	6,5	15,2	-
Yhteensä	23,8	40,1	24,2

9. Johdannaisopimukset

Me	30.6.2008		30.6.2007		31.12.2007	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	60,0	0,7	50,0	0,3	40,0	0,2
1-2 vuotta	92,4	0,2	60,0	0,4	112,5	-0,6
2-3 vuotta	40,0	2,5	149,0	-2,0	83,0	-1,1
3-4 vuotta	70,0	2,3	40,0	1,1	70,0	1,7
4-5 vuotta	103,0	2,3	0,0	0,0	20,0	0,2
yli 5 vuotta	308,6	13,5	240,1	11,8	309,0	8,5
Yhteensä	674,0	21,5	539,1	11,5	634,5	8,8
Valuuttajohdannaisopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	124,0	1,6	88,5	-0,4	40,4	0,3
Yhteensä	124,0	1,6	88,5	-0,4	40,4	0,3

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 2,6 milj. euroa (-0,9 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 597,6 milj. euroa (489,1 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 15,1 milj. euroa (6,9 milj. euroa) oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2008 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2007 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (osinko 0,14 euroa tilikautena 2006).

Maksetut osingot ja pääoman palautukset olivat 30,9 milj. euroa (23,4 milj. euroa) katsauskaudella.

11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana Citycon on sopinut 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudisrakentamista Tukholmassa. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 10 vuotta. Katsauskaudella on myös nostettu Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Magistralin hankintaan liittyen 17,9 miljoonan euron laina, jonka laina-aika on noin 5 vuotta. Pitkäaikainen sitova luottolimiitti (50 miljoonan euron viiden vuoden pituinen luottolimiittisopimus) on katsauskauden päättyessä nostamatta. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 10,1 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

12. Vastuositoumukset

Me	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	46,3	47,6	46,4
Pankkitakaukset	48,8	20,1	49,8
Pääomasitoumukset	26,8	84,7	31,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 26,8 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

14. Tunnuslukuja

	Q2/2008	Q2/2007	Muutos-%	Q1-Q2/2008	Q1-Q2/2007	Muutos-%	2007
Tulos/osake, euroa	-0,26	0,68	-	-0,21	0,88	-	1,00
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,26	0,60	-	-0,21	0,78	-	0,91
Oma pääoma/osake, euroa				4,13	4,32	-4,2 %	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				4,46	4,70	-5,1 %	4,83
Omavaraisuusaste, %				42,1	46,9	-	43,9

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2007 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2008

Citycon julkistaa vuonna 2008 vielä yhden osavuosisikatsauksen ajalta 1-9/2008. Osavuosisikatsaus julkaistaan torstaina 16.10.2008 noin klo 9.00.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 30.6.2008 yleisluonteisesta tarkastuksesta Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2008, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiassa 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 syyn uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaisella tarkoitettulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2008 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 17. heinäkuuta 2008

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT