

# CITYCON

**Osavuositiedot** 1.1.-30.9.2008

Q3

Q1

Q2

Q4



# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2008

## Yhteenveto vuoden 2008 kolmannesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 0,8 prosenttia 44,6 miljoonaan euroon (Q2/2008: 44,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 prosenttia 31,5 miljoonaan euroon (30,5 milj. euroa) johtuen sekä vertailukautta alhaisemmista hoito- ja korjauskuluista että liikevaihdon kasvusta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski edelliseen vuosineljännekseen verrattuna pääasiassa käyttöpääoman ja koron maksujen ajoituserojen takia ja oli 0,02 euroa (0,06 euroa).
- Tulos/osake oli -0,21 euroa (-0,26 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) kasvoi ja oli 0,05 euroa (0,04 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -70,8 miljoonaa euroa (-84,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä laski 2 094,4 miljoonaan euroon (2 156,9 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,2 prosenttia (6,0 %). Nettotuottovaatimuksen nousu aiheutui markkinatilanteesta.
- Yhtiön rahoituskulut kasvoivat korkotason nousun ja kasvaneen velan määrän myötä ja olivat 16,1 miljoonaa euroa (14,7 milj. euroa). Katsauskauden rahoituskuluihin sisältyy kertaluonteinen 0,6 miljoonan euron (0,2 milj. euron voitto) suuruinen, yhtiön vuosineljänneksittäin tapahtuvaan korkosuojaussopimusten arvostukseen liittyvä laskennallinen kulu, joka johtui pääasiassa pitkäaikaisten korkojen laskusta.

## Yhteenveto katsauskaudesta 1.1.-30.9.2008 verrattuna viime vuoden vastaavaan jaksoon

- Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 310,7 miljoonaa euroa, josta 292,0 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 18,7 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset ainakin vuoden 2010 loppuun saakka ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.
- Liikevaihto kasvoi 23,1 prosenttia 133,1 miljoonaan euroon (Q1-3/2007: 108,1 milj. euroa). Kasvu johtui sekä vuoden 2007 aikana tehdyistä kiinteistöhankinnoista että aktiivisesta kauppapaikkajohtamisesta.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -121,4 miljoonaa euroa (243,5 milj. euroa). Luku sisältää -154,1 miljoonaa euroa (212,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 29,3 miljoonaan euroon (22,5 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) oli 0,14 euroa (0,12 euroa).
- Tulos/osake oli -0,42 euroa (0,99 euroa). Lasku johtui lähinnä käyvän arvon muutoksista.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 20,1 prosenttia ja olivat 91,6 miljoonaa euroa (76,3 milj. euroa).
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,8 prosenttia.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi vakaana ja oli 0,14 euroa (0,14 euroa).
- Omavaraisuusaste oli 40,3 prosenttia (41,2 %).
- Citycon allekirjoitti kolme pitkäaikaista lainasopimusta kilpailukykyisin ehdoin.

## Avainluvut

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-% <sup>1)</sup>	2007
Liikevaihto, Me	44,6	38,0	44,2	133,1	108,1	23,1 %	151,4
Nettovuokratuotto, Me	31,5	27,3	30,5	91,6	76,3	20,1 %	103,4
Liikevoitto/-tappio, Me	-43,2	44,3	-58,7	-74,5	276,2	-	300,7
% liikevaihdosta	-	116,7 %	-	-	255,5 %	-	198,6 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	-59,3	31,0	-73,4	-121,4	243,5	-	253,5
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	-46,0	23,4	-56,6	-93,5	191,0	-	200,3
Operatiivinen tulos, Me <sup>2)</sup>	10,4	8,2	9,5	29,3	22,5	30,6 %	36,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-56,4	15,2	-66,0	-122,8	168,6	-	164,0
Tulos/osake, euroa	-0,21	0,12	-0,26	-0,42	0,99	-	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,21	0,11	-0,26	-0,42	0,89	-	0,91
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>2)</sup>	0,05	0,04	0,04	0,14	0,12	12,0 %	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,02	0,03	0,06	0,14	0,14	3,9 %	0,20
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 156,9	2 094,4	2 191,2	-4,4 %	2 215,7
Oma pääoma/osake, euroa			4,13	3,87	4,42	-12,3 %	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			4,46	4,16	4,82	-13,7 %	4,83
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa			4,20	4,05	4,30	-5,7 %	4,42
Omavaraisuusaste, %			42,1	40,3	41,2	-	43,9
Nettovelkaantumisaste, %			123,3	133,8	122,3	-	111,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 205,3	1 221,1	1 184,3	3,1 %	1 147,3
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,4	5,6	6,1	-	5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,0	6,1	6,6	-	6,3
Vuokrausaste, %			95,7	95,6	96,3	-	95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa			110	112	95	17,9 %	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 katsauskauden aikana ja operatiivinen tulos parani. Markkinamuutosten vuoksi kiinteistöjen arvot sen sijaan laskivat. Citycon keskittyi katsauskaudella edelleen vahvan kassavirran ylläpitoon sekä aktiiviseen kauppapaikkajohtamiseen.

Ottaen huomioon tämänhetkisen epävakauden kansainvälisillä markkinoilla yhtiön tämänhetkinen rahoitusasema luo riittävän pohjan liiketoiminnan kehittämiseksi ja varmistaa käynnissä olevien kehityshankkeiden loppuun saattamisen.

Kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja uudistushankkeen ensimmäinen vaihe avattiin lokakuun ensimmäisenä päivänä etuajassa, ja uudet tilat on kokonaan vuokrattu. Citycon osti Rocca al Maren vuonna 2005 tavoitteenaan laajentaa se Tallinnan suurimmaksi kauppakeskukseksi. Tähän tavoitteeseen pääsemme hankkeen valmistuttua kokonaisuudessaan. Samalla Rocca al Maresta tulee myös Cityconin suurin kauppakeskus liiketilaneliöillä mitattuna.

Rocca al Maren hanke on yksi yhtiön kolmesta vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta. Jatkamme vastuullista rakentamista suunnitelmiamme mukaan myös muissa hankkeissa yhtiön strategian mukaisesti."

## Toimintaympäristön kehitys

Katsauskauden aikana vähittäiskauppa jatkoi kasvuaan Suomessa ja Ruotsissa. Tilastokeskuksen vähittäiskaupan pikaennakon mukaan vähittäiskaupan kasvu oli Suomessa elokuussa 4,4 prosenttia verrattuna vuoden takaiseen. Vastaava luku Ruotsissa oli 3,0 prosenttia ja Virossa -6,0 prosenttia (lähteet: Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia). Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on selvästi heikentynyt. Suomessa kuluttajien luottamus oli kuitenkin Eurostatin mukaan syyskuussa positiivinen (Suomi 8,5, euroalue keskimäärin: -18,9). Inflaatio nousi katsauskauden aikana ennakoitua korkeammalle kaikissa toimintamaissa (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia). Cityconin toimintamaissa odotetaan taloudellisen kasvun hidastuvan tulevaisuudessa (lähde: Nordea).

Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden epävakaus on nostanut lyhyitä korkoja, tiukentanut rahoituksen saatavuutta ja nostanut lainakorkojen marginaalia. Samalla pitkä yhteistyö pankkien kanssa on noussut tärkeäksi tekijäksi rahoituspäätöksiä tehtäessä.

Kiinteistökauppa on hiljentynyt selkeästi kaikissa Cityconin toimintamaissa. Toteutuneiden kauppojen yksikkökoko on myös paljon pienempi kuin aiemmin. Liiketilojen vuokrien nousu on sen sijaan jatkunut katsauskaudella edelleen ja vajaakäyttöasteet ovat yhä erittäin matalalla. (JLL, Nordic City Report, Autumn 2008)

Rakennuskustannusten nousu taittui katsauskaudella ja kustannusten odotetaan kääntyvä laskuun tulevaisuudessa. (Lähde: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Cityconin ydinliiketoimintaa ovat kauppakeskusten ja muiden kaupan suuryksiköiden kehittäminen ja johtaminen. Yhtiö pyrkii lisäämään kauppakeskuksistaan saatavaa nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen ja kehitystoiminnan avulla.

Citycon on aktiivinen kiinteistöyhtiö ja kantaa kohteistaan hallinnointi- ja liiketoimintavastuun. Tämä erottaa yhtiön useimmista 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. Yhtiöllä on meneillään kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joista ensimmäisenä valmistui Rocca al Maren kauppakeskuksen laajennus- ja uudistushankkeen ensimmäinen vaihe katsauskauden lopussa.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkina-johtaja ja Ruotsissa yksi johtavista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiöllä on hyvä jalansija. Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukeskuksista toimintamaissaan. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (32) kauppakeskusta ja 51 (53) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (21), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 094,4 miljoonaa euroa (2 191,2 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 72,5 prosenttia (71,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 22,2 prosenttia (24,0 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,3 prosenttia (5,0 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 928 450 neliometriä.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvomuutokset 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 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 syyskuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyysanalyysi.

Rocca al Maren kehityshankkeen ensimmäinen vaihe saatiin päätökseen lokakuun ensimmäinen päivä ja sen vuoksi se on edelleen arvioitu kokonaisuudessaan kehityshankkeena nk. projektimallia käyttäen. Projektimallia on tarkemmin käsitelty arviolausunnossa.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta sekä korkotason noususta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 4,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 158,4 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -154,1 miljoonaa euroa (212,7 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus oli 6,2 prosenttia (Q3/2007: 5,7 %). Tuottovaatimus nousi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (Q2/2008: 6,0 %) kiinteistömarkkinatilanteen muutosten johdosta.

## Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 647 (3 730) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,0 (2,8) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto katsauskauden lopussa oli 5,6 prosenttia (6,1%) ja vuokrausaste 95,6 prosenttia (96,3 %). Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 20,1 prosenttia 91,6 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 2,4 prosenttia 928 450 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,8 prosenttia. Ilman korjauskulujen ajoituserosta syntyvää jaksotusta vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,6 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto kasvoi 2,7 prosenttia, ilman korjauskulujen jaksotuseroa kasvua syntyi 3,0 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. 79 prosenttia vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	81	112	112	317	348	-8,9	512
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	12 810	28 884	18 170	55 230	75 589	-26,9	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,7	95,6	96,3	-0,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,8	3,0	2,8	7,1	3,0

## Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. 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 Kiin-

teistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin. Hallintaoikeus lakkaa, kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011. Kiinteistö Oy Majakka sulautui Kiinteistö Oy Lippulaivaan heinäkuun 2008 alussa.

Tämän lisäksi Citycon osti heinäkuun alussa noin 54 prosenttia Kiinteistö Oy Espoon Asematorin osakkeista. Osakkeiden hankinta liittyy suunnitteilla olevaan kauppakeskus Espoon Asematorin kehitys- ja laajennushankkeeseen. Tammikuussa Citycon myi noin 44 prosentin osuutensa Helsingissä sijaitsevasta Pukinmäen liikekeskuksesta.

## Kehityshankkeet

Cityconin strategian ydin on pitää yhtiön omistamat kauppakeskukset kilpailukyysisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Yhtiö tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojen asiakkasmäärissä ja kassavirassa sekä tehokkuudessa ja tuotoissa. Kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa lyhyellä aikavälillä, 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 meneillään kolme vastuullisen rakentamisen ja johtamisen pilottihanketta, joissa selvitetään kauppakeskushankkeiden parhaita käytäntöjä vastuullisuuden näkökulmasta. Pilottihankkeet ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Mare 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. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi), johdon presentaatioista ja vuosikertomuksesta 2007.

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 52,9 miljoonaa euroa, Ruotsissa 36,9 miljoonaa euroa ja Baltiassa 16,1 miljoonaa euroa.

## Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2008 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
<b>Hallituksen päättämät hankkeet:</b>				
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	120	49,6	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68	29,3	2009
Trio	Lahti, Suomi	60	53,0	2008
Torikeskus	Seinäjoen, Suomi	4	2,3	2009

Cityconin kehityshankkeet etenevät katsauskaudella suunnitelmien mukaan.

Yhtiön merkittävin kehityshanke ja vastuullisen rakentamisen kärkihanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke eteni katsauskaudella runkoviheeseen, ja se etenee suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Uusi kauppakeskus avataan arviolta lokakuussa 2009, ja sen tilojen vuokraus on edennyt niin ikään suunnitellusti.

Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Mare uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäinen vaihe aloitettiin helmikuussa 2007 ja uudet tilat otettiin käyttöön etuajassa 1.10.2008. Uudistetut tilat on kokonaan vuokrattu ja kauppakeskus on ollut avoinna koko hankkeen ajan. Kehityshankkeen seuraava vaihe on jo käynnistynyt. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan syksyllä 2009.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion toinen vaihe etenee suunnitellusti ja se valmistuu marraskuussa 2008 joulumyyntiin. Myös Trio on ollut avoinna koko vuonna 2007 käynnistyneen kehityshankkeen ajan.

Cityconin hallitus on päättänyt myös Seinäjoen Torikeskuksen uudistamisesta. Hankkeen toisen vaiheen valmistelu eteni katsauskaudella suunnitelmien mukaan.

Muita edelleen suunnitteilla olevia kehityshankkeita, joista yhtiön hallitus ei ole vielä päättänyt, ovat muun muassa kauppakeskus Lippulaivan laajennus sekä Åkersberga Centrumin ja Tumba Centrumin uudistushankkeet. Nämä tai muut mahdolliset kehityshankkeet käynnistetään kuitenkin vasta kun rahoitus ja vuokraus on asianmukaisesti varmistettu.

Myllypuron tontin ostosta tehtiin esisopimus Helsingin kaupungin kanssa katsauskaudella. Esisopimus koskee neljää liike- ja asuinrakennustonttia. Tavoitteena on kehittää Myllypuroon 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 24,9 prosenttia 68,2 miljoonaan euroon huolimatta meneillään olevista kehityshankkeista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 74,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,8 prosenttia (Q2/2008: 8,8 %) 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 on alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä sivuilla 5-6.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	66	84	93	259	291	-11,0	442
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	11 090	14 510	14 310	47 200	55 760	-15,4	74 400
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,6	95,7	95,9	-0,2	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,1	3,1	0,0	3,1

### Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	30,8	24,6	30,5	91,7	71,6	28,0	100,7
Liikevaihto, Me	31,9	25,5	31,6	94,8	74,1	28,0	104,3
Nettovuokratuotot, Me	23,4	18,9	22,5	68,2	54,7	24,9	75,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-44,8	16,2	-58,4	-105,0	150,5	-	148,5
Liikevoitto/-tappio, Me	-22,7	33,9	-37,2	-40,6	201,2	-	218,7
Bruttoinvestoinnit, Me	18,0	353,2	17,8	58,6	396,5	-85,2	429,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 546,2	1 519,3	1 555,5	-2,3	1 587,0
Nettotuotto-% <sup>1)</sup>			5,6	5,8	6,6	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,2	6,3	6,9	-	6,7

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 10,6 prosenttia 18,8 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 20,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja on alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä sivuilla 5-6.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	13	18	18	39	36	8,3	49
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	1 670	12 213	3 760	6 280	16 621	-62,2	25 800
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,2	94,8	96,9	-2,2	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,1	2,4	2,0	20,0	2,4

### Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	11,3	9,7	10,8	31,3	26,0	20,3	35,4
Liikevaihto, Me	10,5	10,1	10,6	31,8	28,0	13,6	39,0
Nettovuokratuotot, Me	6,5	6,5	6,4	18,8	17,0	10,6	21,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-28,8	2,3	-20,6	-47,3	52,9	-	55,6
Liikevoitto/-tappio, Me	-22,8	7,6	-15,2	-30,9	67,0	-	74,3
Bruttoinvestoinnit, Me	18,5	3,0	15,9	42,6	136,9	-68,9	142,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			503,0	464,1	526,4	-11,8	517,5
Nettotuotto-% <sup>(1)</sup>			4,6	4,7	4,8	-	4,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,1	5,3	5,4	-	5,1

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

## Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme (3) kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuaassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kiinteistö- ja finanssimarkkinan turbulenssin ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 0,2 prosenttia 4,6 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,0 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja on alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä sivuilla 5-6.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	2	10	1	19	21	-9,5	21
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	50	2 161	100	1 750	3 208	-45,4	3 208
Vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	99,8	100	-0,2	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,3	2,2	3,2	-31,3	2,8



## Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q3/2008	Q3/2007	Q2/2008	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotot, Me	2,1	2,1	2,1	6,3	5,6	13,0	7,7
Liikevaihto, Me	2,1	2,3	2,1	6,5	6,0	7,3	8,0
Nettovuokratuotot, Me	1,5	1,8	1,5	4,6	4,6	0,2	6,0
Nettovoitot/-tappiot sijoitus- kiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,8	2,5	-5,7	-1,8	9,3	-	9,3
Liikevoitto/-tappio, Me	4,2	4,2	-4,3	2,4	13,3	-	14,5
Bruttoinvestoinnit, Me	3,8	22,2	6,5	16,1	26,1	-38,4	31,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			107,8	111,0	109,3	1,5	111,2
Nettotuotto-% <sup>1)</sup>			5,9	5,8	6,4	-	6,2
Nettotuotto-%, vertailu- kelpoiset kohteet			7,0	7,1	7,7	-	7,3

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 133,1 miljoonaa euroa (108,1 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 97,1 prosenttia (95,4 %).

Liikevoitto/-tappio laski -74,5 miljoonaan euroon (276,2 milj. euroa). Voitto/tappio ennen veroja oli -121,4 miljoonaa euroa (243,5 milj. euroa) ja voitto/tappio verojen jälkeen oli -103,4 miljoonaa euroa (194,0 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 -122,8 miljoonaa euroa (168,6 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 6,9 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 -0,42 euroa (0,99 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,14 euroa (0,12 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,14 euroa (0,14 euroa).

## Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 112 (95) henkilöä, joista 76 oli Suomessa, 29 Ruotsissa ja seitsemän Baltiassa. Hallinnon kulut laskivat 12,3 miljoonaan euroon (12,6 milj. euroa) sisältäen 0,3 miljoonaa euroa (0,7 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 117,8 miljoonaa euroa (559,8 milj. euroa). Investoinneista 11,1 miljoonaa euroa (518,6 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 105,9 miljoonaa euroa (40,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 milj. euroa (0,3 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 kuuluvalle yhtiölle. Kauppahinta oli 131,6 miljoonaa euroa.

## Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 238,3 miljoonaa euroa (2 318,5 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 337,4 miljoonaa euroa (1 364,5 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 158,6 miljoonaa euroa (449,3 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli

310,7 miljoonaa euroa, joista 292,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 18,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset ja lyhytaikaiset luottolimitit oli kauden päättyessä 202,6 miljoonaa euroa (Q2/2008: 227,6 milj. 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 noin 58 miljoonaa euroa kotimaisia yritystodistuksia ja noin 50 miljoonaa kruunua ruotsalaisia yritystodistuksia.

Korolliset velat pienenevät vertailukaudesta 21,9 miljoonaa euroa ja olivat 1 224,2 miljoonaa euroa (1 246,1 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 239,8 miljoonaa euroa (1 263,7 milj. euroa). Lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin yhdeksän prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Konsernin likviditit kassavarat olivat 18,7 miljoonaa euroa (79,4 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 221,1 miljoonaa euroa (1 184,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko nousi vuoden ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna ja oli 4,92 prosenttia (4,61 % vertailukaudesta). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika piteni 4,7 vuoteen (3,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,5 vuotta (3,0 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko 30.9.2008 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 5,04 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 40,3 prosenttia (41,2 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 133,8 prosenttia (122,3 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 74,1 prosenttia (82,9 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 67,3 prosenttia (59,0 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 75,8 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (66,0 %). 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 669,7 miljoonaa euroa (668,4 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 593,3 miljoonaa euroa (591,2 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.9.2008 oli 826,8 miljoonaa euroa (745,3 milj. euroa) ja käypä arvo 16,1 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 14,1 miljoonaa euroa 46,9 miljoonaan euroon (32,7 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, johdannaisten markkina-arvostustappiosta ja nousseesta painotetusta keski-korosta.

Pois lukien johdannaisten laskennallinen tulosvaikutus konsernin nettorahoituskulut kolmannella vuosineljänneksellä nousivat 0,6 miljoonaa euroa 15,5 miljoonaan euroon. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,4 miljoonaa euroa (1,3 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

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 Pohjoismaainen Investointipankki (NIB) sopivat 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakeskus 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.

Lisäksi Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa miljardin Ruotsin kruunun (noin 102,1 milj. euron) yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon käyttää kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen likviditeetin hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emittoida 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 käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Omien kiinteistöjen kehittämisen ja rakennuttamisen määrän kasvaessa myös projektihallintaan ja rakennuskustannusten nousuun liittyvät riskit kasvavat. Toteutuessaan merkittäväällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektiriskeillä, rakennuskustannusten merkittäväällä nousulla tai talouskasvun merkittäväällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Rahoitusmarkkinoiden kansainvälinen kriisi on johtanut korkotason ja etenkin lyhyiden rahamarkkinakorkojen selvään nousuun ja pankkien oman varainhankinnan vaikeutumiseen, mikä vaikuttaa yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja nostaa luottomarginaaleja ja rahoituksen kustannusta tulevaisuudessa. Tällä voi olla 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.

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. 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-syyskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 380,2 miljoonaa euroa (580,3 milj. euroa) ja 114,1 miljoonaa (114,8 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 4,28 euroa (6,09 euroa) ja alin 2,25 euroa (4,11 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 3,33 euroa (5,03 euroa) ja päätöskurssi 2,30 euroa (4,47 euroa). Yhtiön osakkeen kannan markkina-arvo syyskuun lopussa oli 508,3 miljoonaa euroa (863,4 milj. euroa).

### ***Liputusilmoitukset***

Citycon Oyj on tammi-syyskuun aikana vastaanottanut 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 on noussut yhteensä 10 738 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 220 998 989. 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 Citycon-konsernin henkilöstölle. Optio-oikeudet 2004 A/B/C on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. Kaupankäynti optio-oikeuksilla 2004 C alkoi 1.9.2008.

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

### Optio-ohjelman 2004 perustiedot 30.9.2008

	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 <sup>1)</sup>	260 000	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa <sup>2)</sup>	2,2732	2,6608	4,3613
Osakkeiden merkintäaika 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	345 075	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	386 448	-	-

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

2) Vuoden 2008 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.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optioilla merkittiin kauden aikana 10 132 osaketta 2,2732 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2008.

Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan tämän jälkeen merkitä vielä enintään 3 437 913 uutta osaketta.

## Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Yhtiö keskittyy strategiansa mukaisesti omistamiensa kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja uudistamiseen seuraten samalla harkiten markkinoita mahdollisten hankintojen varalta.

Yhtiö harkitsee ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä, kuten asuntokiinteistöjensä divestointia Ruotsissa. Varmistaakseen yhtiön pitkäaikaisen kasvun Citycon harkitsee vaihtoehtoisia rahoitusrakenteita, kuten joint venture -rakenteita.

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 15.10.2008

Citycon Oyj

Hallitus

# Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1 - 30.9.2008

## Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2008	Q3/2007	Muutos-%	Q1-Q3 /2008	Q1-Q3 /2007	Muutos-%	2007
Bruttovuokratuotto		44,1	36,3	21,4 %	129,2	103,2	25,2 %	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		0,5	1,6	-70,7 %	3,9	5,0	-22,2 %	7,7
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>44,6</b>	<b>38,0</b>	<b>17,4 %</b>	<b>133,1</b>	<b>108,1</b>	<b>23,1 %</b>	<b>151,4</b>
Hoitokulut		13,1	10,7	22,3 %	41,4	31,8	30,4 %	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,1	0,0	-	0,1	0,1	-9,6 %	0,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>31,5</b>	<b>27,3</b>	<b>15,3 %</b>	<b>91,6</b>	<b>76,3</b>	<b>20,1 %</b>	<b>103,4</b>
Hallinnon kulut		3,9	4,0	-3,0 %	12,3	12,6	-3,0 %	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	20,1 %	0,2	0,0	-	0,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-70,8	21,1	-	-154,1	212,7	-	213,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	-0,1	-	0,1	-0,1	-	-0,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>-43,2</b>	<b>44,3</b>	<b>-</b>	<b>-74,5</b>	<b>276,2</b>	<b>-</b>	<b>300,7</b>
Rahoituskulut (netto)		16,1	13,3	20,8 %	46,9	32,7	43,1 %	47,3
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>-59,3</b>	<b>31,0</b>	<b>-</b>	<b>-121,4</b>	<b>243,5</b>	<b>-</b>	<b>253,5</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,0	-2,4	-58,7 %	-4,4	-6,6	-33,3 %	-3,4
Laskennalliset verot		8,4	-5,0	-	22,4	-42,9	-	-46,2
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>-51,9</b>	<b>23,6</b>	<b>-</b>	<b>-103,4</b>	<b>194,0</b>	<b>-</b>	<b>203,9</b>
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:								
Emoyhtiön omistajille		-46,0	23,4	-	-93,5	191,0	-	200,3
Vähemmistölle		-5,9	0,2	-	-10,0	3,0	-	3,6
Tulos/osake, euroa	5	-0,21	0,12	-	-0,42	0,99	-	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,21	0,11	-	-0,42	0,89	-	0,91
Operatiivinen tulos	4	10,4	8,2	27,0 %	29,3	22,5	30,6 %	36,3
Ei-operatiivinen tulos	4	-56,4	15,2	-	-122,8	168,6	-	164,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>-46,0</b>	<b>23,4</b>	<b>-</b>	<b>-93,5</b>	<b>191,0</b>	<b>-</b>	<b>200,3</b>

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 094,4	2 191,2	2 215,7
Rakenteilla olevat kiinteistöt	7	90,4	21,1	33,2
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,0	0,7	0,9
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	8,3	10,9	10,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 194,1	2 224,0	2 260,5
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	9,5	0,1	1,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,9	15,0	22,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	18,7	79,4	24,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		44,2	94,5	48,1
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 238,3</b>	<b>2 318,5</b>	<b>2 308,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Osakeanti		-	51,2	-
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	9	5,1	4,9	4,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	177,3	100,2	199,3
Kertyneet voittovarot	10	282,6	377,7	387,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		855,6	924,9	982,0
Vähemmistön osuus		45,3	29,0	28,9
Oma pääoma yhteensä		900,9	953,9	1 010,9
<b>Velat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 111,2	827,5	1 049,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	1,8	2,7	2,4
Laskennalliset verovelat		65,8	85,1	88,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 178,8	915,2	1 139,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	113,0	418,6	104,7
Ostovelat ja muut velat		45,6	30,7	53,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		158,6	449,3	157,8
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 337,4</b>	<b>1 364,5</b>	<b>1 297,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 238,3</b>	<b>2 318,5</b>	<b>2 308,6</b>

**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			
<b>Oma pääoma 1.1.2007</b>	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				6,3			6,3		6,3
Katsauskauden tulos						191,0	191,0	3,0	194,0
<b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>				6,3		191,0	197,3	3,0	200,3
Osakeannit	33,8	51,2			98,8		183,8		183,8
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		1,4		1,4		1,4
Osingonjako (Liite 10)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,3	-0,3	-0,1	-0,5
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
Muut muutokset			0,0				0,0	11,2	11,2
<b>Oma pääoma 30.9.2007</b>	259,6	51,2	131,1	4,9	100,2	377,7	924,9	29,0	953,9
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	259,6	-	131,1	4,9	199,3	387,0	982,0	28,9	1 010,9
Rahavirran suojaus				0,1			0,1		0,1
Katsauskauden tulos						-93,5	-93,5	-10,0	-103,4
<b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>				0,1		-93,5	-93,3	-10,0	-103,3
Osakemerkinnät osakeoptioilla					0,0		0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus (Liite 10)						-22,1	-8,8	-30,9	-30,9
Muuntoerot						-2,3	-2,3	-0,9	-3,2
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Muut muutokset							0,0	27,1	27,1
<b>Oma pääoma 30.9.2008</b>	259,6	-	131,1	5,1	177,3	282,6	855,6	45,3	900,9

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	2007	
<b>Liiketoiminta</b>					
Voitto/tappio ennen veroja		-121,4	243,5	253,5	
Oikaisut voittoon/tappioon ennen veroja		201,5	-178,9	-164,9	
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		80,1	64,6	88,5	
Käyttöpääoman muutos		-5,2	-4,2	0,2	
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>74,9</b>	<b>60,4</b>	<b>88,8</b>	
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-46,8	-28,8	-42,7	
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,4	2,0	3,1	
Maksetut välittömät verot		-0,3	-7,4	-10,0	
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>31,2</b>	<b>26,2</b>	<b>39,3</b>	
<b>Investoinnit</b>					
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		6, 7	-24,0	-509,2	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat		6	-	-15,9	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		6	-44,1	-26,1	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		7	-47,6	-14,8	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti			7,0	0,3	0,3
<b>Investointien rahavirta</b>			<b>-108,7</b>	<b>-565,7</b>	<b>-597,1</b>
<b>Rahoitus</b>					
Osakeannista saadut maksut			-	133,6	232,4
Käynnissä oleva maksullinen osakeanti			-	51,2	-
Vähemmistön rahastosuoritukset			25,9	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot		11	69,3	481,6	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		11	-60,0	-120,5	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot		11	386,5	266,9	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		11	-318,1	-191,5	-228,9
Maksetut osingot		10	-30,9	-23,4	-23,4
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			<b>72,5</b>	<b>597,8</b>	<b>561,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			<b>-5,0</b>	<b>58,3</b>	<b>3,3</b>
Rahavarat katsauskauden alussa		8	24,2	21,3	21,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus			-0,4	-0,2	-0,4
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>8</b>	<b>18,7</b>	<b>79,4</b>	<b>24,2</b>



# Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösihtausyhtiö, 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 15.10.2008.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2008 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -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 osavuosikatsauksessa, 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-Q3 /2008	Oikaistu Q1-Q3 /2008	Q1-Q2 /2008	Oikaistu Q1-Q2 /2008	Q1/2008	Oikaistu Q1/2008
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-154,1	-156,7	-83,3	-85,1	1,4	0,5
Liikevoitto/-tappio	-74,5	-77,1	-31,3	-33,0	27,4	26,4
Rahoituskulut (netto)	46,9	44,2	30,8	29,0	16,1	15,1
Voitto/tappio ennen veroja	-121,4	-121,4	-62,1	-62,1	11,3	11,3
Katsauskauden voitto/tappio	-103,4	-103,4	-51,6	-51,6	11,3	11,3
Operatiivinen tulos	29,3	31,9	18,9	20,6	9,5	10,4
Ei-operatiivinen tulos	-122,8	-125,4	-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/-tappio	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	Q3/2008	Q3/2007	Muutos-%	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
<b>Liikevaihto</b>							
Suomi	31,9	25,5	25,1 %	94,8	74,1	28,0 %	104,3
Ruotsi	10,5	10,1	4,1 %	31,8	28,0	13,6 %	39,0
Baltia	2,1	2,3	-8,8 %	6,5	6,0	7,3 %	8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>44,6</b>	<b>38,0</b>	<b>17,4 %</b>	<b>133,1</b>	<b>108,1</b>	<b>23,1 %</b>	<b>151,4</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	-22,7	33,9	-	-40,6	201,2	-	218,7
Ruotsi	-22,8	7,6	-	-30,9	67,0	-	74,3
Baltia	4,2	4,2	-	2,4	13,3	-	14,5
Muut	-1,9	-1,4	36,0 %	-5,5	-5,3	3,5 %	-6,8
<b>Yhteensä</b>	<b>-43,2</b>	<b>44,3</b>	<b>-</b>	<b>-74,5</b>	<b>276,2</b>	<b>-</b>	<b>300,7</b>
Me				30.9.2008	30.9.2007	Muutos-%	31.12.2007
<b>Varat</b>							
Suomi				1 539,2	1 562,3	-1,5 %	1 594,2
Ruotsi				520,6	543,9	-4,3 %	542,2
Baltia				139,4	119,0	17,1 %	125,3
Muut				39,1	93,2	-58,1 %	46,9
<b>Yhteensä</b>				<b>2 238,3</b>	<b>2 318,5</b>	<b>-3,5 %</b>	<b>2 308,6</b>

Segmenttien varojen muutos johtui sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskusta että investoinneista.

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

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS-raportointivelvoitteesta 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 tulosaikavaihteisesti. 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 tulosaikavaihteisesti kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

Me	Q3/2008	Q2/2008	Q1/2008	Q4/2007	Q3/2007
<b>Operatiivinen tulos</b>					
Nettovuokratuotto	31,5	30,5	29,7	27,1	27,3
Hallinnon kulut	-3,9	-4,2	-3,8	-3,9	-4,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
Rahoituskulut (netto)	-15,5	-14,9	-14,7	-14,7	-11,9
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,0	-1,2	-1,2	3,2	-2,4
Laskennalliset verot	0,2	0,0	-0,1	1,7	-0,5
Vähemmistön osuus	-0,9	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>10,4</b>	<b>9,5</b>	<b>9,5</b>	<b>13,8</b>	<b>8,2</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,05	0,04	0,04	0,06	0,04
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>					
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-70,8	-84,7	1,4	0,7	21,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
Hallinnon kulut liittyen sijoituskiinteistöjen myynnteihin	0,0	-0,2	-0,2	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,1	-	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,6	0,2	-1,4	0,2	-1,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot liittyen sijoituskiinteistöjen myynnteihin	0,0	0,0	-1,1	-	-
Laskennalliset verot	8,2	11,6	2,4	-5,0	-4,5
Vähemmistön osuus	6,8	7,0	-1,8	-0,4	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>-56,4</b>	<b>-66,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>15,2</b>
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu	-0,26	-0,30	0,00	-0,02	0,07
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>-46,0</b>	<b>-56,6</b>	<b>9,1</b>	<b>9,3</b>	<b>23,4</b>

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

## 5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	2007
<b>A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	-93,5	191,0	200,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	192,8	199,4
<b>Tulos/osake, euroa</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	-93,5	191,0	200,3
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä, Me	-	4,2	5,7
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	-93,5	195,3	206,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	192,8	199,4
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	-	25,3	26,2
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj.kpl	-	2,0	1,5
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	221,0	220,2	227,1
<b>Tulos/osake, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon Q1-Q3/2008 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)	29,3	22,5	36,3
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä, Me	4,3	4,2	5,7
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	33,7	26,7	42,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	248,0	220,2	227,1
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,14</b>	<b>0,12</b>	<b>0,18</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

Me	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>2 215,7</b>	<b>1 447,9</b>	<b>1 447,9</b>
Hankinnat	11,1	518,6	531,3
Investoinnit	49,9	25,1	44,8
Myynnit	-7,6	-0,3	-0,3
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-1,9	-6,4	-6,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,3	222,3	220,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-158,4	-9,3	-7,5
Valuuttakurssiero	-18,6	-6,7	-15,1
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>2 094,4</b>	<b>2 191,2</b>	<b>2 215,7</b>

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

	Tuottovaatimus (%)			Markkinavuokrat (e/m <sup>2</sup> )		
	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Suomi	6,2	5,8	5,7	21,7	18,8	21,1
Ruotsi	6,0	5,4	5,4	13,4	13,1	13,2
Baltia	7,1	6,3	6,4	20,7	16,3	16,4
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,2</b>	<b>5,7</b>	<b>5,6</b>	<b>19,8</b>	<b>17,1</b>	<b>19,0</b>

## 7. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 30.9.2008 Rocca al Mare, Åkersberga, Liljeholmen ja Lippulaiva -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>33,2</b>	-	-
Hankinnat	6,8	-	-
Investoinnit	46,8	14,3	26,4
Aktivoidut korot	2,4	0,4	0,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	1,9	6,4	6,2
Valuuttakurssiero	-0,7	-	-
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>90,4</b>	<b>21,1</b>	<b>33,2</b>

## 8. Rahavarat

Me	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Käteinen raha ja pankkitilit	17,0	27,7	24,2
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	1,8	51,7	-
<b>Yhteensä</b>	<b>18,7</b>	<b>79,4</b>	<b>24,2</b>

## 9. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2008		30.9.2007		31.12.2007	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Eräntyminen:						
alle vuosi	86,4	0,9	50,0	0,1	40,0	0,2
1-2 vuotta	66,0	-0,4	87,1	-0,8	112,5	-0,6
2-3 vuotta	70,0	3,0	149,0	-1,6	83,0	-1,1
3-4 vuotta	40,0	0,9	70,0	0,7	70,0	1,7
4-5 vuotta	178,0	2,0	0,0	0,0	20,0	0,2
yli 5 vuotta	229,3	3,3	312,2	8,7	309,0	8,5
<b>Yhteensä</b>	<b>669,7</b>	<b>9,7</b>	<b>668,4</b>	<b>7,1</b>	<b>634,5</b>	<b>8,8</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit						
Eräntyminen:						
alle vuosi	157,1	6,3	76,9	-0,9	40,4	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>157,1</b>	<b>6,3</b>	<b>76,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>40,4</b>	<b>0,3</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 9,6 milj. euroa (-1,8 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 593,3 milj. euroa (591,2 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 5,1 milj. euroa (4,9 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 10,9 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 12. Vastuusitoumukset

Me	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	44,8	47,7	46,4
Pankkitakaukset	48,0	19,9	49,8
Pääomasitoumukset	23,2	58,1	31,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 23,2 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

## 13. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

## 14. Tunnuslukuja

	Q3/2008	Q3/2007	Muutos-%	Q1-Q3/2008	Q1-Q3/2007	Muutos-%	2007
Tulos/osake, euroa	-0,21	0,12	-	-0,42	0,99	-	1,00
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,21	0,11	-	-0,42	0,89	-	0,91
Oma pääoma/osake, euroa				3,87	4,42	-12,3 %	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV) /osake, euroa				4,16	4,82	-13,7 %	4,83
Omavaraisuusaste, %				40,3	41,2	-	43,9

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2007 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

## Tilinpäätös ja tilinpäätöstiedote 2008

Citycon julkaisee tilinpäätöksensä ja tilinpäätöstiedotteen tilikaudelta 1.1.-31.12.2008 torstaina 12.2.2009 noin klo 9.00.

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

### **Lisätiedot:**

#### **Toimitusjohtaja Petri Olkinuora**

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

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

#### **Talousjohtaja Eero Sihvonen**

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137

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

### **Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

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

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 30.9.2008 yleisluonteisesta tarkastuksesta Citycon Oyj:n hallitukselle

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### *Johdanto*

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2008, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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 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 30.9.2008 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 15. lokakuuta 2008

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT