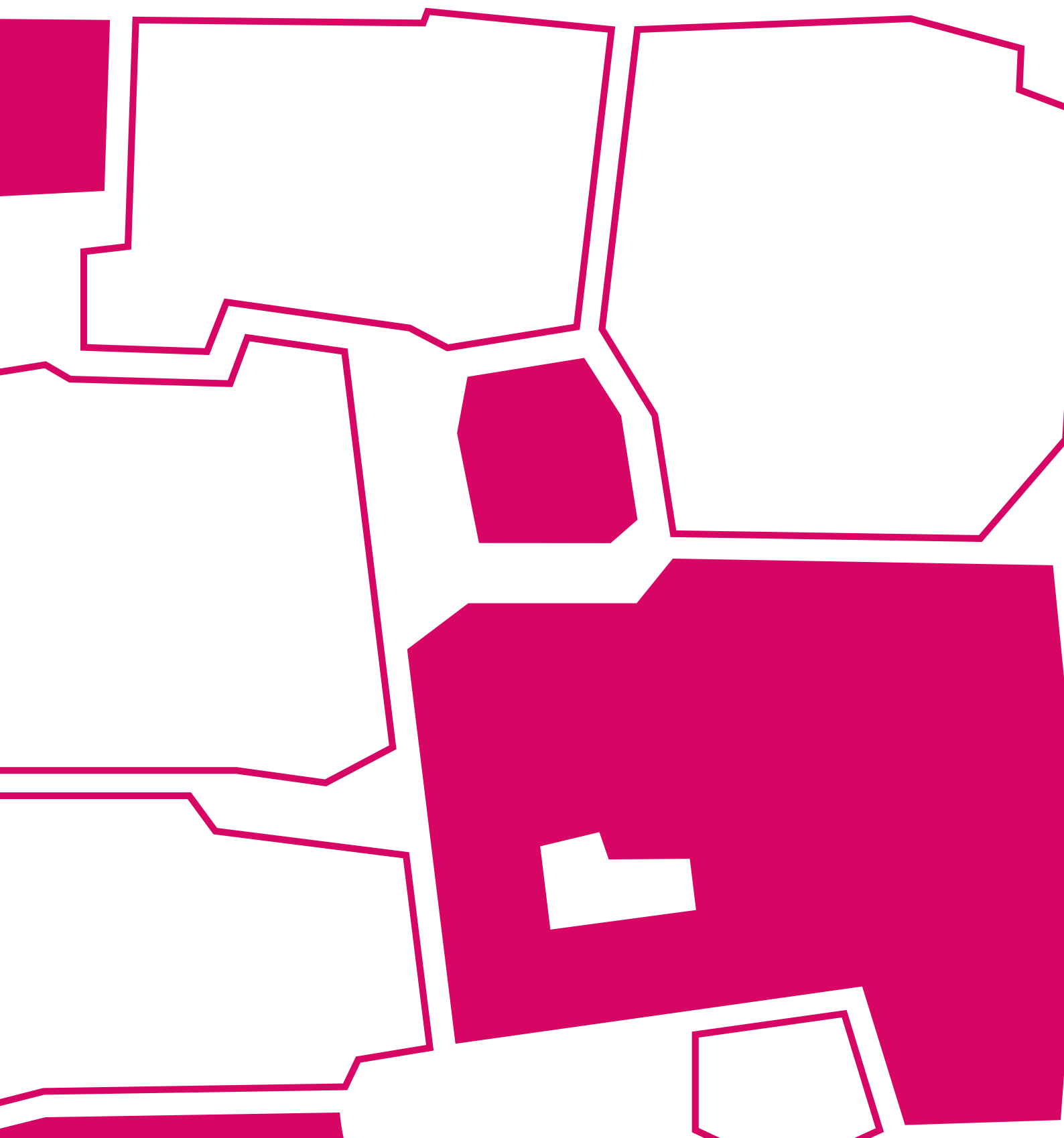


Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote
1.1.-31.12.2010

CITYCON
creating success for retailing



Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2010

Yhteenveto vuoden 2010 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 49,9 miljoonaan euroon (Q3/2010: 48,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 3,7 prosenttia 31,8 miljoonaan euroon (33,0 milj. euroa) johtuen korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista, jotka olivat seurausta normaalista kausivaihtelusta sekä kylmästä ja lumisesta talvesta.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (0,10 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,06 euroa (0,06 euroa) huolimatta operatiivisen liikevoiton laskusta johtuen pääasiassa kauden positiivisesta operatiivisesta tuloverosta.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 11,3 miljoonaa euroa (15,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa (2 299,9 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus laski kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,4 prosenttiin (6,5 %).
- Yhtiön rahoituskulut laskivat 13,4 miljoonaan euroon (14,0 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,0 (2,1) ja omavaraisuusaste 39,4 prosenttia (38,9 %).
- Johtajavaihdosten kertaluontoinen kustannus yhtiölle oli 1,3 miljoonaa euroa.
- Yhtiö alensi 21.12.2010 vuoden 2010 tulosenustettaan operatiivisen liikevoiton osalta johtuen muutoksista yhtiön johdossa sekä poikkeuksellisen ankarasta talvesta.
- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

Yhteenveto vuodesta 2010 verrattuna edelliseen vuoteen

- Liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia 195,9 miljoonaan euroon (2009: 186,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensivät edelliskaudta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö vuoden aikana, asuntojen myynnit Ruotsissa sekä aloitetut uudet kehityshankkeet. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi 0,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Voitto/tappio ennen veroja oli 102,8 miljoonaa euroa (-37,5 milj. euroa). Luku sisältää 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,4 prosenttia ja olivat 127,2 miljoonaa euroa (125,4 milj. euroa). Ankan talven aiheuttamat edellisvuotta korkeammat kiinteistöjen hoitokulut ja vallinnut matala inflaatiotaso hidastivat nettovuokratuottojen kasvua. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettovuokratuotot olisivat laskeneet 0,7 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,3 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta, johtuen pääasiassa edellisvuotta korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista epätavallisen ankan talven johdosta. Lisäksi vallinneen alhaisen inflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset olivat erittäin pieniä.
- Yhtiön operatiivinen tulos laski 47,3 miljoonaan euroon (50,9 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,21 euroa (0,23 euroa). Alhaisemmat operatiiviset tuloverot kompensoivat operatiivisen liikevoiton laskua ja rahoituskulujen nousua.
- Tulos/osake oli 0,34 euroa (-0,16 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 95,1 prosenttia (95,0 %).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,09 euroon (0,30 euroa) alentuneen operatiivisen liikevoiton, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste kohosi 37,1 prosenttiin (34,2 %).
- Yhtiö laski syyskuussa liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa.
- Yhtiön rahoitustilanne parani kauden aikana osakeannin ja uusien lainasopimusten myötä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli kauden lopussa 245,0 miljoonaa euroa, josta 225,5 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja.
- Yhtiö ilmoitti muutoksista yhtiön johdossa. Toimitusjohtaja Petri Olkinuora jättää tehtävänsä 23.3.2011. Suomen maajohtaja Kaisa Vuorio jätti tehtävänsä 19.10.2010.
- Ruotsissa sijaitsevien Åkersberga Centrumin, Jakobsbergs Centrumin sekä Liljeholmstorgetin kauppakeskusten yhteydessä olevien asuntojen myynti toteutui vuoden aikana. Kauppahinta oli 477 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 49,5 milj. euroa).
- Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä käynnissä kolme merkittävää kehityshanketta. Kaikkien käynnissä olevien hankkeiden arvioitu kokonaisinvestointi on noin 100 miljoonaa euroa.

Avainluvut

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	49,9	48,9	48,0	195,9	186,3	5,2 %
Nettovuokratuotto, Me	31,8	31,6	33,0	127,2	125,4	1,4 %
Liikevoitto, Me	35,4	-12,4	42,8	157,7	10,3	-
% liikevaihdosta	70,9 %	-	89,2 %	80,5 %	5,5 %	-
Voitto/tappio ennen veroja, Me	22,0	-24,4	28,8	102,8	-37,5	-
Katsauskauden voitto/ tappio emoyhtiön omistajille, Me	14,4	-23,8	22,5	78,3	-34,3	-
Operatiivinen liikevoitto, Me	24,3	26,3	28,0	105,0	107,7	-2,5 %
% liikevaihdosta	48,8 %	53,9 %	58,4 %	53,6 %	57,8 %	-7,3 %
Operatiivinen tulos, Me	13,5	12,5	12,3	47,3	50,9	-7,2 %
Ei-operatiivinen tulos, Me	0,9	-36,3	10,2	31,1	-85,2	-
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,11	0,10	0,34	-0,16	-
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,11	0,10	0,34	-0,16	-
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,06	0,21	0,23	-9,2 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,00	0,06	0,04	0,09	0,30	-71,2 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 299,9	2 367,7	2 147,4	10,3 %
Oma pääoma/osake, euroa			3,36	3,47	3,31	5,0 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ²⁾			3,71	3,79	3,64	4,3 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa			3,37	3,49	3,35	4,1 %
Omavaraisuusaste, %			35,9	37,1	34,2	8,6 %
Nettovelkaantumisaste, %			153,4	153,1	169,5	-9,7 %
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 343,1	1 386,0	1 312,2	5,6 %
Nettotuotto-%			5,9	5,8	6,1	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,5	6,6	-
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,5	95,1	95,0	0,1 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa			123	129	119	8,4 %
Osinko/osake, euroa				0,04 ³⁾	0,04	
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa				0,10 ³⁾	0,10	
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,14 ³⁾	0,14	

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2010 ja 2009 väliseen muutokseen.

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

³⁾ Hallituksen ehdotus

Cityconin hallitus on 8.2.2011 hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2010. Tilinpäätös on kokonaisuudessaan saatavissa pdf-muodossa yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi tilikautta:

"Vuonna 2010 emme saavuttaneet odotuksiamme operatiivisen tuloksen osalta johtuen kuluista ja ennakoitua hitaammasta valmistuneiden kehityshankkeiden vakiintumisesta. Meneillään olevat uudistushankkeet ja olemassa olevien kohteiden uudelleenaseointi vähensi tilapäisesti yhtiön vuokrattavaa pinta-alaa noin 30 000 neliömetrillä vuoden aikana, mikä puolestaan vaikutti yhtiön nettovuokratuottoihin.

Meneillään olevista kehityshankkeista suurimmat ovat Ruotsin Österåkerissa sijaitsevan Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke sekä Helsingin Myllypuroon ja Vantaan Martinlaaksoon rakennettavat uudet kauppakeskukset. Ne kaikki valmistuvat vuosien 2011 ja 2012 aikana. Åkersberga Centrumin laajennusosa avattiin jo lokakuussa 2010 ja meneillään on vanhan osan saneeraus. Kokonaan uudistettu kauppakeskus valmistuu huhtikuussa 2011.

Jyväskylän Forumin ja Espoon torin kauppakeskusten uudistushankkeet valmistuivat marras-joulukuussa lähes täyteen vuokrattuina.

Vuonna 2010 yhtiö jatkoi ydinliiketoimintaan kuulumattomien asuntojen myyntejä. Myyntien yhteisarvo oli 49,5 miljoonaa euroa. Toteutuneiden kauppojen jälkeen yhtiön jäljellä olevan asuntoportfolion arvo Ruotsissa on noin 40 miljoonaa euroa.

Cityconin rahoitusasema on vakaa. Yhtiön syyskuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti ja lisäksi likviditeettiä vahvistivat vuoden aikana solmitut uudet pitkäaikaiset lainasopimukset. Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 245,0 miljoonaa euroa.

Yli kahdeksan vuoden mittaisen toimitusjohtajakauteni päättyessä kevään yhtiökokoukseen haluan kiittää Citycon-tiimiä heidän järkähtämättömästä sitoutumisestaan yhtiön kehittämiseen viime vuosien aikana. Yhtiö on nyt todellinen kauppakeskusosaaja ja kokenut rakennuttaja, ja se on valmis jatkamaan kasvuaan."

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan myynti on kasvanut sekä Suomessa että Ruotsissa. Joulukuussa myynti kasvoi Suomessa 4,4 prosenttia ja Ruotsissa 3,2 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Koko vuoden aikana vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 3,8 prosenttia ja Ruotsissa 3,7 prosenttia. Baltiassa vähittäiskaupan myynnin lasku taittui vuoden aikana. Virossa vähittäiskauppa laski 4,0 prosenttia vuonna 2010, mutta kasvoi 5,0 prosenttia joulukuussa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen parani sekä Suomessa että Ruotsissa. Työttömyys on pysytellyt kuitenkin korkeammalla tasolla kuin ennen talouskriisiä: vuoden lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,9 prosenttia ja Ruotsissa 7,4 prosenttia. Myös Virossa kuluttajien luottamus talouden kehitykseen parani vuoden aikana merkittävästi korkeasta, yli 15 prosentin, työttömyydestä huolimatta. Euron käyttöönotolla arvioidaan olevan piristävä vaikutus Viron talouteen. (Lähteet: ibid)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuonna 2010 inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 2,3 prosenttia ja Virossa 3,0 prosenttia. Korkotaso oli edelleen matala. (Lähde: ibid)

Rahoituksen saatavuus parani selvästi vuoden 2010 aikana verrattuna edellisvuosiin. Kiinteistömarkkinoilla oli heräämisen merkkejä, mutta kiinteistökauppojen määrä oli edelleen vähäinen. Kauppakeskusten käyttöasteet olivat edelleen korkealla. (Lähde: Catella)

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

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

Vuoden 2010 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 50 (51) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa (2 147,4 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 64,7 prosenttia (67,2 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 28,2 prosenttia (25,6 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,0 prosenttia (7,3 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 942 280 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (Inter-

national Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Joulukuun 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

Arvioinnin on tehnyt Realia Group –ryhmään kuuluva Realia Management Oy, joka on kansainvälisen CB Richard Ellisin suositteleva arviointipalvelujen tarjoaja Suomessa. Arviointilausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät, arvioinnin tulokset sekä herkkyyshanalyysi.

Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien ja selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunnossa.

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2010 oli 6,4 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,4 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,1 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,1 prosenttia.

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 –standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla katsauskauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta ja sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi pääasiassa kiinteistöjen kehitystoiminnan ansiosta. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 95,7 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 44,9 miljoonaa euroa (102,9 milj. euroa). Muutosten nettovaikutus tulokseen oli 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa).

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta. Peruslähtökohta on määräaikainen vuokrasopimus, ja pääsääntöisesti kaikki uudet liiketilojen vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän käytäntöön muodostaa lähinnä asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokraus.

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 753 (4 235) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten määrän lasku johtuu pääasiassa Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,8 prosenttia (6,1 %) ja taloudellinen vuokrausaste 95,1 prosenttia (95,0 %).

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,4 prosenttia 127,2 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä laski 2,0 prosenttia 942 280 neliömetriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 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. Vertailukelpoisista kohteista 74,0 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää. Seuraavassa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantaakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
2008	90,9	24,1	6,8	0,0	121,8	178,3
Kehityshankkeet	1,0	1,0	3,3	-	5,4	8,4
Divestoinnit	-0,2	-	-	-	-0,2	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,5	-0,4	-	0,8	4,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-2,4	0,1	0,0	-2,3	-4,2
2009	92,4	23,2	9,8	0,0	125,4	186,3
Kehityshankkeet	-4,6	3,5	2,2	-	1,0	6,1
Divestoinnit	-0,3	-1,2	-	-	-1,6	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	-0,6	0,6	-0,2	-	-0,2	1,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,6	0,0	0,0	2,5	4,5
2010	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2	195,9

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,4 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman bruttovuokran osuutena arvonnalisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	386	184	789	873	-9,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	47 621	69 262	33 341	160 215	141 628	13,1
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ^{1) 2)}	18,3	24,5	17,5	17,9	22,7	-21,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	294	184	408	1 279	781	63,8
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	25 114	28 213	42 107	190 489	127 730	49,1
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ^{1) 2)}	20,0	19,3	14,1	16,2	17,5	-7,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾			18,5	19,2	17,4	10,3
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,5	95,1	95,0	0,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,2	3,1	3,2

¹⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

²⁾ Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin omistamiensa kauppapaikkojen kaupalliseen kehittämiseen ja osallistuu aktiivisesti kauppakeskusmarkkinoihin koko toiminta-alueellaan. Vuoden aikana ei toteutettu merkittäviä uusia kiinteistöhankintoja. Vuoden 2010 aikana myytiin useita asuntoja, koska asunnot eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan.

Tammikuun alkupuolella Citycon myi Myllypuron uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeudet ja niiden omistamista varten perustamansa kolme yhtiötä kolmelle eri asuntosiirtajalle. Asuntosiirtajat vastaavat kukin omien asuntojensa rakennuttamisesta ja vuokraamisesta. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,7 miljoonan euron myyntivoiton verovaikutuksineen.

Citycon myi maaliskuussa noin 25 prosenttia kauppakeskus Jakobsbergs Centrumissa sijaitsevista asunnoista noin 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla). Asunnot myytiin vasta perustetulle asukasyhdistykselle sopimuksella, jolla asukasyhdistys osti Cityconin ruotsalaisen tytäryhtiön Tenrot Fastighets AB:n kaikki osakkeet. Myytyjen asuntojen kokonaispinta-ala on noin 8 000 neliömetriä. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,2 miljoonaa euroa myyntivoittoa verovaikutuksineen.

Kesällä 2009 sovittu Liljeholmstorgetin asuntojen myynti toteutui huhtikuussa. Citycon myi Liljeholmstorgetin kauppakeskukseen yhteyteen rakennetut asunnot 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 18,5 milj. eurolla) Heba Fastighets AB:lle. Kaupalla ei ollut tulosvaikutusta.

Huhtikuussa Citycon myi omistamansa yhdeksän prosentin osuuden Helsingin Autotalo Oy:n osakkeista 4,5 miljoonalla eurolla. Kaupalla ei ollut tulosvaikutusta.

Toukokuussa Citycon myi Martinlaakson uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeudet ja niiden omistamista varten perustamansa yhtiön kaikki osakkeet Skanska Talonrakennus Oy:lle 2,3 miljoonalla eurolla. Kaupalla ei ollut tulosvaikutusta.

Heinäkuussa toteutui Ruotsin Österåkerissa sijaitsevan Åkersberga Centrumin asuntojen myynti. Myyntihinta oli 181 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 19 milj. euroa). Yhtiö kirjasi kaupasta myyntitappiota 0,8 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa Citycon osti Kiinteistö Oy Asematie 3 -nimisen yhtiön kaikki osakkeet n. 2,1 miljoonalla eurolla. Yhtiö omistaa Vantaan Tikkurilassa sijaitsevan liikerakennuksen. Kauppa liittyy Cityconin omistaman kauppakeskus Tikkurin suunniteltuun laajennukseen.

Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä kauppapaikkojen tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta.

Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

Valmistuneet kehityshankkeet

Vuonna 2010 valmistuneet kehityshankkeet

Citycon toteutti vuoden 2010 aikana Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin mittavan remontin, jossa itse kauppakeskus-rakennus, sen kaupallinen kokonaisuus ja lähes kaikki liikkeet uudistettiin perusteellisesti. Forumin remontti kattoi koko kauppakeskuksen, mutta painottui 12 000 neliömetrin suuruiseen osaan kauppakeskusta. Citycon investoi hankkeeseen noin 16 miljoonaa euroa. Uudistettu kauppakeskus Forum avasi ovensa joulukuussa.

Uudistetussa kauppakeskus Forumissa on yli 60 liikettä, joista kymmenkunta on kokonaan uusia Forumissa ja Jyväskylässä. Kaupallista kokonaisuutta on kehitetty vastaamaan entistä paremmin Jyväskylän keskustan kysyntää: muun muassa muotikaupan tarjontaa sekä ravintola- ja kahvilamaailmaa on laajennettu. Tarjontaa on myös monipuolistettu lastentarvikkeiden ja sisustukaupan puolelle.

Espoon keskuksessa sijaitsevan kauppakeskus Espoontorin uudistus valmistui marraskuussa. Kauppakeskuksen 10 400 neliömetrin tilat ja pysäköintilaitos peruskorjattiin sekä ajanmukaistettiin vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 20,5 miljoonaa euroa. Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 miljoonaa euroa on ylittynyt 2,5 miljoonalla eurolla johtuen etupäässä osittain viranomaisten vaatimista investointialueen ulkopuolisista töistä, jotka olisi joka tapauksessa pitänyt tehdä suunnitellun laajennuksen yhteydessä. Alkuperäinen investointipäätös sisältää myös suunniteltuun Espoontorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja, noin 5,3 miljoonaa euroa. Yhtiön tarkoituksena on laajentaa Espoontoria edelleen tulevaisuudessa.

Espoontori sijaitsee aivan rautatieaseman vieressä Espoon kaupungin hallinnollisessa keskuksessa. Sen välittömään läheisyyteen rakennetaan merkittävästi myös uusia asuntoja. Kauppakeskuksen uudistaminen kohentaa koko Espoon keskuksen vetovoimaa ja parantaa merkittävästi Espoontorin kaupallista kilpailukykyä.

Vuonna 2009 valmistuneet kehityshankkeet

Liljeholmstorget Galleria oli Cityconin historian suurin kehityshanke ja ensimmäinen täysin uuden kauppakeskuksen rakennushanke. Citycon hankki syksyllä 2006 noin 62 miljoonalla eurolla Tukholman Liljeholmenissa sijaitsevan kauppakeskusprojektin, johon kuului olemassa oleva liike- ja toimistokiinteistö sekä rakennusoikeus uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Rakennusurakka alkoi

keväällä 2007. Citycon uudisti täysin vanhan rakennuksen, rakensi sen yhteyteen kolmikerroksisen kauppakeskuksen sekä louhi kalioon parkkihallin 900 autolle läheisten kerrostalojen alle. Liljeholmstorgetin vuokrattava pinta-ala on 41 000 neliömetriä ja siellä on noin 90 liikettä. Kauppakeskuksen yläpuolelle rakennettiin myös 72 asuntoa, jotka Citycon on myynyt asuntosiirtajalle.

Cityconin vuoden 2010 tärkeimpiä tavoitteita Ruotsissa oli lokakuussa 2009 avatun Liljeholmstorget Gallerian toiminnan vakiinnuttaminen. Liljeholmstorgetin tarjonnassa ja vuokralaiskokoontamissa ensimmäisen toimintavuoden aikana tehtyjen muutosten seurauksena kauppakeskuksen kävijä- ja myyntimäärät saavuttivat odotetun tason vuoden loppua kohti, kun taas nettovuokratuotot jäivät tavoitellusta.

Citycon uudisti ja laajensi Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren mittavassa kolmevuotisessa kehityshankkeessa. Rocca al Mare oli Cityconin ensimmäinen kauppakeskushankinta Virossa vuonna 2005, ja yhtiö aloitti kauppakeskuksen laajennus- ja kehityshankkeen kaksi vuotta myöhemmin vuonna 2007. Hankkeen viimeinen vaihe valmistui marraskuussa 2009. Rocca al Maressa on nyt 53 300 neliömetriä vuokrattavaa pinta-alaa, ja se on yli 160 liikkeellään Tallinnan suurin kauppakeskus.

Rocca al Mare on toiminut avaamisestaan saakka lähes täyteen vuokrattuna. Baltian vaikean taloudellisen tilanteen vuoksi Citycon on antanut väliaikaisia vuokranalennuksia osalle vuokralaisista. Vaikka vuokranalennuksia on edelleen annettu, tilanne on vähitellen paranemassa.

Molemmat vuonna 2009 valmistuneet hankkeet osoittavat Cityconin sitoutumista ympäristövastuuseen. Rocca al Maren kehityshanke sai hopeisen LEED-sertifikaatin tammikuussa ja Liljeholmstorget sai ensimmäisenä eurooppalaisena kauppakeskushankkeen arvostetun platinatason LEED-sertifioinnin maaliskuussa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella Österåkerissa on suurin Cityconin meneillään olevista kehityshankkeista. Hankkeeseen kuuluva kauppakeskuksen laajennusosa avattiin lokakuussa ja vanhan osan saneerauksen on määrä valmistua huhtikuussa 2011.

Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua (51 milj. euroa), josta Cityconin osuus on 75 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 13 000 neliömetrillä. Vanhojen tilojen uudistuksen lisäksi pysäköintipaikkoja rakennetaan lisää 350. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan. Ruotsalaisille kauppakeskuksille tyypilliseen tapaan Åkersberga Centrum tarjoaa monia kunnallisia palveluita. Uudisosan moderneissa tiloissa avannut kirjasto tukee kunnan kulttuuritarjontaa ja tarjoaa samalla puitteet erilaisille kulttuuritapahtumille.

Citycon rakentaa Vantaan Martinlaaksoon uuden kauppakeskuksen entisen ostoskeskuksen tilalle. Hanke käynnistyi toukokuussa vanhan ostoskeskuksen purkutöillä. Kauppakeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle rautatieaseman ja linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Ilman asuntorakennusoikeuden osuutta yhtiö investoi kauppakeskukseen 22,9 miljoonaa euroa ja siihen tulee uutta vuokrattavaa tilaa 7 300 neliömetriä sekä pysäköintitiloja 475 autolle. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös asuntoja, joiden rakennusoikeudet yhtiö on myynyt 2,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi Citycon saa Vantaan kaupungilta kertaluonteisen 1,1 miljoonan euron korvauksen liittyntäpysäköintitilojen rakentamisinvestoinnista. Hankkeen on määrä valmistua vuonna 2011.

Vastaavanlainen kehityshanke on käynnissä Helsingin Myllypurossa, jonne Citycon rakentaa uuden kauppakeskuksen sekä maanalaisen pysäköintihallin 270 autolle. Kauppakeskuksen sijainti aivan Myllypuron metroaseman vieressä on erinomainen. Uuden keskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliömetriä ja sen palvelutarjontaan kuuluu päivittäistavarakauppoja ja muita arjen palveluita. Kauppakeskus valmistuu vaiheittain; ensimmäinen osa on tarkoitus avata alkukesällä 2011 ja viimeinen vaihe vuotta myöhemmin 2012. Koko Myllypuro-hankkeen arvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevien liiketilojen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa.

Martinlaakson ja Myllypuron uudet kauppakeskukset ovat ensimmäiset Cityconin alusta saakka rakennuttamat kauppakeskukset Suomessa.

Lahdessa hiljattain uudistetun kauppakeskus Trion yhteydessä oleva Hansa-kiinteistö liitetään paremmin ja kaupallisemmin Trioon. Hansa-kiinteistön uudistettava pinta-ala on 8 000 neliömetriä ja hankkeen on määrä valmistua keväällä 2011. Lisäksi kaavamuu-
tuos on vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdys sillalle Vapaudenkadun päälle.

Vantaalla kauppakeskus Myyrmannissa on meneillään merkittäviä muutostöitä vuokralaismuutoksiin liittyen. Muutostyöt kohdistuvat yli neljäsosaan kauppakeskuksen vuokrattavasta liikepinta-alasta. Lisäksi Porin Isolinnankadun ja Asema-aukion liikekiinteistöt uudistetaan. Citycon uudistaa myös liikekeskusta Kirkkonummen keskustassa. Seinäjoen Torikeskuksen uudistus on keskeytetty toistaiseksi vuokraustilanteen vuoksi.

Kaikki edellä mainitut hankkeet toteuttavat Cityconin strategiaa kehittää erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kauppapaikkojaan. Hankkeet ovat myös Cityconin kestävä kehityksen strategian mukaisia: kehitetään keskeisillä paikoilla kaupunkikeskustoissa ja aluekeskustoissa olevia kauppapaikkoja. Näin vahvistetaan samalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kohennetaan alueiden palvelutarjontaa.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuosien 2009 ja 2010 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Vuoden 2010 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 69,9 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa), Ruotsissa 49,4 miljoonaa euroa (95,9 milj. euroa) ja Baltiassa 6,0 miljoonaa euroa (13,9 milj. euroa).

Vuosina 2009 ja 2010 valmistuneet ja 31.12.2010 meneillään olleet kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2010 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	157,8 ²⁾	157,8	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	53,8 ³⁾	53,8	valmis
Forum	Jyväskylä, Suomi	16,0	16,0	valmis
Espoonatori	Espoo, Suomi	25,8 ⁴⁾	22,2	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	51,1 ²⁾	44,5	2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	22,9	7,2	2011
Myllypuro	Helsinki, Suomi	21,3	14,3	2012
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8,0	5,0	2011 ⁵⁾
Isolinnankatu	Pori, Suomi	3,0	1,5	2011
Asema-aukio	Pori, Suomi	2,5	0,3	2012
Myyrmanini	Vantaa, Suomi	4,8	4,2	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	4,0	1,6	2011

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

²⁾ SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

³⁾ Rocca al Maren kehityshankkeen alkuperäinen kokonaiskustannusarvio oli noin 68 milj. euroa.

⁴⁾ Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 milj. euroa on ylittynyt 2,5 milj. eurolla. Tämän lisäksi arvioituun hankkeen kokonaisinvestointiin kuuluu suunniteltuun Espoonatorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja.

⁵⁾ Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Suunnitteilla olevista kehityshankkeista suurin on Ison Omenan laajennushanke, jossa Länsimetron Matinkylän asema liitetään kaupakeskukseen rakentamalla aseman päälle liiketiloja. Hankkeen arvioitu investointitarve on 100-130 miljoonaa euroa. Cityconilla on suunnitteluvaraus metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön kehittämiseen yksinoikeudella NCC Property Development Oy:n kanssa. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kaupalliset palvelut sekä suorat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuoden 2015 lopussa.

Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta.

Liiketoimintayksiköt

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

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2010 yhtiöllä oli noin 23 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecon). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 86,7 miljoonaa euroa (92,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 68,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Kehityshankkeita ja muutoksia kiinteistökannassa on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	133	84	94	429	295	45,4
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	27 790	18 420	22 140	107 970	57 220	88,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	19,2	21,0	20,4	19,6	22,5	-12,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	82	90	76	458	408	12,3
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	13 790	19 240	12 170	122 680	81 480	50,6
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	21,0	18,5	22,6	18,2	19,8	-8,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			20,4	20,3	19,7	3,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			93,7	94,0	94,6	-0,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,0	2,8	7,1

¹⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			65	65	66	-1,5
Vuokrattava pinta-ala, m ²			581 780	579 980	587 650	-1,3
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			135,2	135,5	135,3	0,1
Bruttovuokratuotot, Me	30,9	31,5	29,7	122,1	126,5	-3,5
Liikevaihto, Me	32,0	32,7	30,8	126,5	131,3	-3,7
Nettovuokratuotot, Me	22,0	23,0	22,0	86,7	92,4	-6,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	6,1	-14,6	10,0	24,5	-65,1	-
Liikevoitto/-tappio, Me	26,2	6,8	30,4	107,5	21,2	-
Bruttoinvestoinnit, Me	31,9	15,3	21,3	76,3	24,5	211,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 496,7	1 533,0	1 442,0	6,3
Nettotuotto-% ²⁾			6,2	6,0	6,5	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,5	6,5	

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

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Yhtiö on vahvistanut asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla vuonna 2009 valmistuneen Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen ja 2010 valmistuneen kauppakeskus Åkersberga Centrumin laajennuksen myötä. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 23,5 prosenttia ja olivat 28,7 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 10,9 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 22,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Kehityshankkeita ja muutoksia kiinteistökannassa on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	85	245	79	316	449	-29,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	17 069	42 163	9 858	46 879	59 351	-21,0
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,8	27,9	12,0	14,3	23,6	-39,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	184	93	323	777	318	144,3
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	8 508	8 943	28 589	62 584	37 420	67,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	21,7	20,6	10,4	11,9	12,8	-7,0
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			15,7	15,9	13,3	19,5
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,0	96,4	94,7	1,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	3,1	3,0	3,3

¹⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			15	15	15	-
Vuokrattava pinta-ala, m ²			278 700	291 500	302 500	-3,6
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			52,1	54,7	48,8	12,1
Bruttovuokratuotot, Me	12,9	11,4	12,2	49,8	39,3	26,8
Liikevaihto, Me	13,8	12,4	13,1	52,8	41,0	28,6
Nettovuokratuotot, Me	6,6	6,1	8,1	28,7	23,2	23,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,6	-17,0	5,4	22,8	-19,6	-
Liikevoitto/-tappio, Me	7,8	-12,0	11,5	46,7	0,3	-
Bruttoinvestoinnit, Me	15,0	33,4	10,0	50,6	95,9	-47,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			639,9	668,6	548,8	21,8
Nettotuotto-% ²⁾			4,8	4,8	4,7	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,4	6,5	

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

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia ja luottotappioita. Vajaakäyttö ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi tilikaudella. Vuoden 2010 lopulla Baltian markkinat alkoivat hiljalleen elpyä. Baltian nettovuokratuotot olivat 11,8 miljoonaa euroa (9,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 9,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Baltian maiden kiinteistökannassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana eikä siellä ollut käynnissä kehityshankkeita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	27	57	11	44	129	-65,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	2 762	8 679	1 343	5 366	25 057	-78,6
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ^{1) 2)}	12,5	24,6	10,3	12,9	24,3	-46,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	28	1	9	44	55	-20,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	2 816	30	1 348	5 225	8 830	-40,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ^{1) 2)}	9,5	45,0	18,1	13,2	16,0	-17,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾			16,4	17,8	17,1	4,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,8	99,7	99,4	0,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,8	4,6	5,2	-11,5

¹⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

²⁾ Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			3	3	3	-
Vuokrattava pinta-ala, m ²			71 000	70 800	71 000	-0,3
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			13,8	15,0	14,5	3,4
Bruttovuokratuotot, Me	3,5	2,3	3,4	13,9	12,0	16,2
Liikevaihto, Me	4,1	3,8	4,0	16,7	14,0	19,3
Nettovuokratuotot, Me	3,1	2,5	2,9	11,8	9,8	20,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,6	-7,1	0,4	3,5	-12,7	-
Liikevoitto/-tappio, Me	5,2	-4,9	3,0	14,1	-3,8	-
Bruttoinvestoinnit, Me	0,2	1,7	0,1	6,0	13,9	-57,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			163,3	166,1	156,6	6,1
Nettotuotto-% ²⁾			7,1	7,5	6,4	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,4	8,7	8,2	

¹⁾ Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatua vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin. Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.



Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin tilikauden liikevaihto oli 195,9 miljoonaa euroa (186,3 milj. euroa). Liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia (95,5 %).

Liikevoitto oli 157,7 miljoonaa euroa (10,3 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 102,8 miljoonaa euroa (-37,5 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli 78,3 miljoonaa euroa (-34,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen ansiosta. Luottotappiot olivat 1,0 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Määräaikaista vuokranalennuksia myönnettiin kauden aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa).

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 31,1 miljoonaa euroa (-85,2 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 3,6 miljoonaa euroa alle edellisvuoden tason (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1, Operatiivinen tulos). Operatiivisen tuloksen lasku on seurausta lähinnä nousseista hallinnon kuluista ja rahoituskustannuksista. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot paransivat operatiivista tulosta. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot johtuivat etupäässä matalammasta voitosta ennen veroja ja poistoista, joita tehtiin myös sellaisissa kiinteistöissä, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia. Hallinnon kulujen kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista eristä. Rahoituskustannuksia vuonna 2010 nostivat korkeammat korkokulut ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista vuonna 2009 kirjattu voitto sekä vertailukautta pienempi korkokulujen aktivointi.

Tulos/osake oli 0,34 euroa (-0,16 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,21 euroa (0,23 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,09 euroa (0,30 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 129 (119) henkilöä, joista 84 oli Suomessa, 37 Ruotsissa ja 8 Baltiassa. Hallinnon kulut nousivat 23,3 miljoonaan euroon (17,8 milj. euroa) sisältäen 0,7 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 133,7 miljoonaa euroa (134,6 milj. euroa). Investoinneista 4,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan ja 2,6 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimustenmukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 125,3 miljoonaa euroa (134,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla, sijoituskiinteistöjen myynneistä saaduilla varoilla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Yhtiö on vuoden aikana myynyt ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kohteita Suomessa ja Ruotsissa yhteensä noin 67,9 miljoonalla eurolla ja kirjannut niistä yhteensä 2,1 miljoonaa euroa myyntivoittoja ja -tappioita verovaikutuksineen. Divestointeja on käsitelty tarkemmin edellä kohdassa "Hankinnat ja myynnit".

Tase ja rahoitus

Kauden lopussa taseen loppusumma oli 2 436,5 miljoonaa euroa (2 253,2 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 536,3 miljoonaa euroa (1 485,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 242,2 miljoonaa euroa (227,4 milj. euroa). Cityconin rahoitustilanne parani suunnatun osakeannin ja neljän uuden lainasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 245,0 miljoonaa euroa, joista 225,5 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 233,1 miljoonaa euroa (31.12.2009: 172,9 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vuoden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 11,9 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat tilikauden lopussa olivat noin 13 prosenttia yhtiön korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 76,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 397,7 miljoonaa euroa (1 321,7 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo vuoden lopussa oli 1 405,5 miljoonaa euroa (1 332,0 milj. euroa).

Cityconin likvidit kassavarat olivat 19,5 miljoonaa euroa (19,8 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo vuoden lopussa oli 1 386,0 miljoonaa euroa (1 312,2 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,04 prosenttia (4,16 %). Vuoden loppupuolella markkinakorot kääntyivät nousuun, mikä nosti painotettua kesikorkoa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 3,6 vuoteen (3,2 vuotta), koska korkosuoja-uksia jatkettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Cityconin korkokate laski edellisen vuosineljänneksen tasolta alentuneen operatiivisen liikevoiton takia ja oli 2,0 (Q3/2010: 2,1). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste kasvoi osakeannin ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voittojen seurauksena 39,4 prosenttiin (Q3/2010: 38,9 %).

Korollisten velkojen painotettu kesikorko 31.12.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,91 prosenttia, kun huomioidaan vuonna 2010 purettujen korkojohdannaisten kulukirjaus vuodelle 2011.

Cityconin omavaraisuusaste vuoden lopussa oli 37,1 prosenttia (34,2 %). Nettovelkaantumisaste oli 153,1 prosenttia (169,5 %).

Vuoden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 81,6 prosenttia (75,1 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 75,8 prosenttia (73,7 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 80,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,2 %). Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 869,8 miljoonaa euroa (737,6 milj. euroa), joista kaikille sovellettiin suojauslaskentaa (713,2 milj. euroa).

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2010 oli 869,8 miljoonaa euroa (759,7 milj. euroa) ja käypä arvo -18,1 miljoonaa euroa (-29,2 milj. euroa). Vuoden 2010 aikana Citycon uudisti ja jatkoi lukuisten korkojohdannaissopimusten juoksuaikaa päättämällä voimassa olleita sopimuksia ja solmimalla uusia jatkuneen matalan korkotason vuoksi. Tämä nosti johdannaissopimusten käypää arvoa verrattuna edellisvuoteen, mutta heikensi vuoden 2010 liiketoiminnan nettorahavirtaa. Maksettu negatiivinen käypä arvo johdannaisille, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, kirjataan kuluksi laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin seuraavien kuuden vuoden aikana. Kaikille vuoden lopussa voimassa olleille korkojohdannaissopimuksille noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta kauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan kauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on tilikauden aikana kirjattu 3,8 miljoonaa euroa voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota -5,0 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 54,9 miljoonaa euroa (47,7 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneen korollisen velan määrästä. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä syyskuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 21.9.2010. Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti laskea liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta 2,87 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2010 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi samana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 244 564 972 osakkeeseen. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,9 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 9,0 prosenttia sen jälkeen.

Osakeannin kokonaistuotot ennen myyntipalkkioita ja kuluja olivat 63,1 miljoonaa euroa, jotka yhtiö aikoo käyttää maksaakseen takaisin yhtiön korollisia velkoja ja vahvistaakseen pääomarakennettaan sekä rahoittaakseen investointistrategiansa mukaisia kehityshankkeita ja mahdollisia hankintoja.

Lainamarkkinatransaktiot

Lainasopimukset

Citycon solmi tilikaudella neljä 50 miljoonan euron lainasopimusta. Kaikki lainasopimukset ovat viisivuotisia. Uudet luotot vahvistavat yhtiön maksuvalmiutta ja mahdollistavat kasvun pitkäaikaisen rahoituksen turvin. Luotot käytetään yhtiön strategian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen sekä erääntyvien lainojen jälleenrahoittamiseen.

Vaihtovelkakirjojen takaisinostot

Citycon osti tilikaudella takaisin yhteensä 4,8 miljoonan euron arvosta (mukaan lukien kertyneet korot) 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisin vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja. Yhtiön takaisin ostama 5,25 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastasi 105 kappaletta 50 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastasi noin viittä prosenttia vuonna 2013 erääntyvän vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöintien seurauksena vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden määrä laski 16 964 285 osakkeeseen ja osakepääoman korotuksen määrä 22 901 784,75 euroon.

Mukaan lukien vuosien 2008 ja 2009 takaisinostot Citycon on ostanut vaihtovelkakirjalainaa takaisin yhteensä 38,75 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 35 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on 58,1 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Alun perin nimellisarvoltaan 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan nimellisarvo vuoden lopussa oli 71,25 miljoonaa euroa.

Velkakirjojen takaisinostot on toteutettu vaihtovelkakirjalainan ehtojen kohdan 7 (f) mukaisesti ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Takaisinostot on toteutettu, koska markkinatilanne on mahdollistanut yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö voi vahvistaa tasettaan ja alentaa nettorahoituskulujaan.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Yhtiön riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä vuoden 2010 tilinpäätöksen sivuilla 35-37.

Yhtiön hallituksen arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vuokriin ja vajaakäyttöön, sekä velkarahoituksen kustannustehokkuuteen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittymiseen ja kiinteistökehitysprojektien toteuttamiseen.

Vuokrattavien tilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Epäonnistuminen vuokratuottojen kasvattamisessa ja vajaakäytön pienentämisessä on yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu hidastui kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuodesta 2008 alkaen. Vuonna 2010 yleinen talousympäristö muuttui positiivisemmaksi, mutta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista ja markkinavuokrat kehittyivät maltillisesti ja paikoitellen myös laskivat. Vuonna 2010 talouskasvu oli positiivista kaikissa Cityconin toimintamaissa, minkä lisäksi työttömyys pysyi tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaatio jäi alhaiseksi (lähteet: Eurostat, Nordea). Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaakäyttöastetta.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Finanssikriisin seurauksena rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana koko vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus rahoittaa kiinteistösijoitusyrityksiä ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle, vaikka rahoituksen saatavuus ja myös hinta parantuivat selvästi vuoden 2010 kuluessa. Tulevaisuudessa tiukentuva pankkisääntely ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia ja varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen hinta pysyy lähivuosina selvästi finanssikriisiä edeltäneitä aikoja korkeammalla. Vuosien 2011 ja 2014 välisenä aikana valtaosa Cityconin ennen finanssikriisiä solmituista pankkilainasopimuksista erääntyy ja näiden lainojen jälleenrahoituksessa lainamarginaalit todennäköisesti nousevat. Nousevat lainamarginaalit yhdessä ennustetun yleisen korkotason nousun kanssa johtavat todennäköisesti velkarahoituksen kallistumiseen lähivuosina.



Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden lopussa 245 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy suunnitellusti rahoittamaan käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy edelleen tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja rahoitusmarkkinoilla jatkuneesta epävarmuudesta yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla. Työttömyysluvut ovat lisäksi edelleen korkealla Baltian maissa, eikä työttömyys ole vielä alentunut selvästi Suomessa tai Ruotsissakaan. Kaiken kaikkiaan työttömyys on pysytellyt yhä korkeammalla kuin ennen talouskriisiä.

Sijoituskiinteistöjen arvot laskivat talouskriisin seurauksena vuosina 2008 ja 2009 ja Citycon kirjasi näinä vuosina käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alenemisesta. Vuoden 2009 aikana kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus pysyi alhaisella tasolla ja vuonna 2010 kaupankäyntiaktiiviteetti pysyi edelleen piristymisestä huolimatta verraten maltillisena varsinkin Suomessa ja Virossa. Vuoden 2010 aikana sijoituskiinteistöjen arvot alkoivat kuitenkin nousta ja Citycon kirjasi käyvän arvon voittoa yhteensä 50,8 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisimmät riskit liittyvät valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen haastavassa taloudellisessa ympäristössä ja investointien kustannuksiin. Cityconilla on meneillään Suomessa ja Ruotsissa lukuisia merkittäviä kehityshankkeita ja lisäksi valmisteilla uusia kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, minkä seurauksena Cityconin kiinteistöihin valmistuisi lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien kehityshankkeiden menestyksekkäs toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin hidastuneen talouskasvun ympäristössä. Uusien hankkeiden osalta voi olla hankalaa saavuttaa riittävä esivuokrausaste sellaisilla vuokratasoilla, joilla hanke voidaan käynnistää. Vuonna 2010 rakennuskustannukset Suomessa ja Ruotsissa kääntyivät nousuun, mikä saattaa jatkossa johtaa siihen, että Citycon ei pysty toteuttamaan suunnitellusti kaikkia kehityshankkeitaan tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jää odotettua alhaisemmaksi. Toisaalta kehityshankkeisiin liittyy myös läheisesti riski investoinnin aikataulusta, ja mikäli hankkeen toteutus pitkittyy suunnitellusta, vaikuttaa se yleensä negatiivisesti sekä vuokratuottoihin että kustannuksiin.

Ympäristövastuu

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

Cityconin tavoitteena on, että ympäristövastuun toimenpiteet ulottuvat operatiivisen toiminnan alueelle ja integroituvat päivittäiseen tekemiseen osana normaalia käytäntöä. Citycon käynnisti vuonna 2009 Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Kaikki Cityconin kauppakeskukset arvioitiin ohjelman avulla vuoden toisen neljänneksen aikana. Arvioinnin mukaan lähes kaikki kauppakeskukset olivat parantaneet tasoaan kestävästä kehityksen eri osa-alueilla edellisvuodesta. Vuoden 2010 arviointitulosta kuvaavan Green Indeksien keskiarvo kaikissa Cityconin kohteissa nousi 26 prosenttia edellisen vuoden tuloksista.

Ympäristövastuun tulokset 2010 verrattuna vuoteen 2009

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksen mukaiselle rakentamiselle. Ympäristövastuun tuloksia käsitellään yksityiskohtaisemmin yhdistetyssä vuosikertomus ja vastuullisuusraportissa vuodelta 2010.

Energia

Cityconin kokonaisenergiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Jos sähköenergian ostosopimus koko kiinteistön osalta kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytet-



ty raportoinnin piiriin. Raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Vuonna 2010 sähkönkulutus laski kaksi prosenttia verrattuna edellisen vuoden kulutukseen ja oli 104,7 gigawattituntia (107,0 GWh). Ulkopuolisen tahon tekemän selvityksen mukaan sunnuntaiaukioloaikojen muutoksen vaikutus vuosikulutukseen oli vähäinen, kulutus kasvoi noin 1,5 prosenttia (lähde: Energiakolmio). Lämmitysenergiankulutus oli 170,7 gigawattituntia (140,9 GWh). Poikkeuksellisen kylmä alkua- ja loppuvuosi nostivat lämmönkulutusta 21 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Säänormeerattu lämmönkulutus nousi vain neljä prosenttia 121,9 gigawattituntiin (117,7 GWh). Energiankulutuksen vähentämiselle asetettu 1-2 prosentin vuositavoite sähkönkulutuksen osalta toteutui.

Hiilijalanjälki

Hiilijalanjäljen osuudesta 98,6 prosenttia (98,8 %) muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta, joten hiilijalanjäljen kasvun aiheutti pääasiassa lämmitysenergian kulutuskasvu. Vuoden 2010 hiilijalanjälki oli 64 129 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (56 948 tnCO_{2e}). Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä vuositavoite ei toteutunut.

Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2010 oli 569 021 kuutiometriä (532 651 kuutiometriä). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Poikkeuksellisen lämmin kesä aiheutti vedenkulutukseen selvän piikin kesä-elokuun aikana, koska hellejakson aikana ilmanvaihdon ja päivittäistavarakaupan kylmälaitteiden jäähdytyskapasiteettia parannettiin sadettamalla lauhduttimia. Näin ollen myös vuosikulutus on noussut 6,8 prosenttia. Ympäristövastuun pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuonna 2010 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli keskimäärin 3,9 litraa (4,0 l). Vuodelle 2010 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

Jätteet

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 12 979 tonnia (11 275 tonnia), josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 2 917 tonnia (2 892 tonnia) eli 22,5 prosenttia (25,7 %). Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli 77,1 prosenttia (73,9 %). Molemmat ympäristövastuun jätteenkäsittelylle asetetut pitkän tähtäimen tavoitteet saavutettiin jo ensimmäisenä vuonna.

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakennushankkeelle myönnettiin maaliskuun lopussa korkeimman eli platinatason LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design)-ympäristösertifikaatti. Liljeholmstorgetille myönnetty sertifikaatti oli ensimmäinen kauppakeskukselle Euroopassa myönnetty platinatason sertifikaatti. Kauppakeskus Rocca al Mare kehitysprojektille puolestaan myönnettiin tammikuussa Baltian maiden ensimmäinen, hopeatason LEED-ympäristösertifikaatti. Kauppakeskus Trion kehityshankkeelle sertifikaatti myönnettiin jo kesäkuussa 2009 ensimmäisenä Pohjoismaissa. Kaikki kolme hanketta olivat Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushanke Vantaan Martinlaaksossa on rekisteröity LEED-luokituksen hakemiseen.

Yhtiökokoukset 2010

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2010 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2009. Tilikauden 2009 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 16.3.2010 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 7.4.2010.

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 17.5.2010 Helsingissä. Yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen ja valitsi yhtiön hallitukseen Chaim Katzmanin toimikaudeksi, joka jatkaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Yhtiökokousten muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/yhtiokokous.

Hallitus

Vuonna 2010 Cityconin hallitukseen kuuluivat Ronen Ashkenazi, Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thomas W. Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.5.2010 hallitukseen valittiin lisäksi Chaim Katzman. Hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ajalla 1.1.-14.6.2010 ja Chaim Katzman ajalla 15.6.-31.12.2010. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki ajalla 1.1.-10.3.2010 ja Ronen Ashkenazi ajalla 11.3.-31.12.2010.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on samasta vuodesta lähtien toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Vuonna 2010 Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 326,4 miljoonaa euroa (296,1 milj. euroa) ja 115,0 miljoonaa (149,3 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,31 euroa (3,16 euroa) ja alin 2,29 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 2,84 euroa (1,99 euroa) ja päätöskurssi 3,08 euroa (2,94 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 753,3 miljoonaa euroa (649,9 milj. euroa).

Omistus

Yhtiön suomalaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi tilikauden aikana edelleen. Cityconilla oli vuoden 2010 lopussa 4 409 (3 733) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 209,6 miljoonaa (198,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 85,7 prosenttia (89,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 059 735. Yhtiön osakepääomassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 1 301 217 osakkeella optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena sekä 204 020 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen toukokuussa suunnatuilla maksuttomilla osakeannilla osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Lisäksi yhtiö järjesti syyskuussa suunnatun maksullisen osakeannin, jossa laskettiin liikkeeseen 22 000 000 yhtiön uutta osaketta. Osakeantia on käsitelty tarkemmin edellä. Yhteensä yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 23 505 237 osakkeella. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 244 564 972. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 50 033 412 osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2010 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

Hallituksella ei tilikauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 1 301 217 osaketta, jotka kaikki merkittiin tammi-maaliskuun aikana. Yhtiön merkityistä osakkeista saama

merkintähinta, yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, kirjattiin optioehtoien mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ulkona olleista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 17 002 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet poistettiin haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Oheinen taulukko sisältää tietoja jäljellä olevista vuoden 2004 optio-oikeuksista. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2010

	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	250 000
Merkintäsuhte, optio/osake	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa ²⁾	4,2213
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	-
Optioilla merkityt osakkeet	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 273 335

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

²⁾ Vuoden 2010 osingonjaon ja pääoman palautuksen jälkeen. Osakkeen merkintähinta alenee puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määrästä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Marcel Kokkeel nimitettiin 13.1.2011 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 24.3.2011 alkaen. Hän on 52-vuotias (s. 1958) ja hänellä on oikeustieteen tutkinto Amsterdamin yliopistosta kotimaastaan Alankomaista.

Michael Schönach nimitettiin myös 13.1.2011 Suomen liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.3.2011 alkaen.

Cityconin kiinteistökohteiden lukumäärä väheni tilikauden päättymisen jälkeen kahdella, kun yhtiö myi ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kohteita vuoden alussa yhteensä noin 2,5 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalintullin Tullikatu 16 ja sen omistama liikerakennus Naantalissa ja Hakarinne -niminen kiinteistö Espoon Tapiolassa.

Hallituksen osingonjakoa ja varojen jakamista sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 13,6 miljoonaa euroa, josta on vähennetty tilikauden tappio -5,0 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 201,5 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 23.3.2011 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2010 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 28.3.2011 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 8.4.2011.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikeyvoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin ja seuraa samalla markkinoita mahdollisten hankintojen varalta.

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahhoituslähteitä.



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

Yhtiö tarkentaa kasvuennustettaan viimeistään ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen julkistamisen yhteydessä, kun liiketoiminnan tuleva kehitys on paremmin ennustettavissa.

Helsingissä 8.2.2011

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	13,5	12,5	7,7 %	47,3	50,9	-7,2 %
Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,06	0,06	-2,6 %	0,21	0,23	-9,2 %
Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV), EUR ¹⁾				3,79	3,64	4,3 %
Oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNAV), EUR				3,49	3,35	4,1 %
EPRA:n alku nettotuotto-%				6,3	6,9	-
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%				6,4	7,1	-
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,9	5,0	-

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos

Me	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Operatiivinen tulos						
Nettovuokratuotto	31,8	31,6	0,5 %	127,2	125,4	1,4 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,6	-5,3	44,2 %	-22,5	-17,7	27,1 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	-	0,3	0,0	-
Operatiivinen liikevoitto	24,3	26,3	-7,6 %	105,0	107,7	-2,5 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,1	-11,9	18,2 %	-55,1	-47,7	15,6 %
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	4,1	-1,2	-	-0,6	-6,2	-89,8 %
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	-0,1	-	-0,3	-0,2	-
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,5	-0,6	-22,4 %	-1,8	-2,8	-36,4 %
Operatiivinen tulos yhteensä	13,5	12,5	7,7 %	47,3	50,9	-7,2 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,06	0,06	-2,6 %	0,21	0,23	-9,2 %
Ei-operatiivinen tulos						
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,3	-38,6	-	50,8	-97,4	-
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	0,0	-	2,6	0,1	-
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,2	-0,1	-	-0,8	-0,1	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,7	-0,1	-	0,2	-0,1	-
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	1,2	-	-	-	-0,3	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-9,2	1,4	-	-11,6	7,3	-
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	-2,8	1,1	-	-10,3	5,3	-
Ei-operatiivinen tulos yhteensä	0,9	-36,3	-	31,1	-85,2	-
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	0,00	-0,16	-	0,13	-0,39	-
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	14,4	-23,8	-	78,3	-34,3	-



2) Operatiivinen tulos / osake

	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Operatiivinen tulos, Me (Taulukko 1)	13,5	12,5	7,7 %	47,3	50,9	-7,2 %
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,0	1,1	-7,7 %	4,1	4,2	-2,4 %
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	14,5	13,6	6,5 %	51,4	55,1	-6,8 %
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,1	10,6 %	228,1	221,0	3,2 %
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	18,2	-6,6 %	17,5	18,5	-5,1 %
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	0,0	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	0,1	-9,6 %	0,1	0,0	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	261,6	239,3	9,3 %	245,8	239,5	2,6 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	-2,6 %	0,21	0,23	-9,2 %

3) Nettovarallisuus / osake ja oikaistu nettovarallisuus / osake

	2010			2009		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä, 1 000 kpl	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä, 1 000 kpl	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	849,5	244 565	3,47	731,1	221 060	3,31
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	59,7	244 565	0,24	48,7	221 060	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	18,8	244 565	0,08	24,8	221 060	0,11
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	928,1	244 565	3,79	804,6	221 060	3,64
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-59,7	244 565	-0,24	-48,7	221 060	-0,22
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	3,6	244 565	0,01	9,5	221 060	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	-18,8	244 565	-0,08	-24,8	221 060	-0,11
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	853,1	244 565	3,49	740,6	221 060	3,35

1) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaisesti Citycon on muuttanut EPRA NAV:n laskentaa siten, että rahoitusinstrumenttien käyvässä arvossa otetaan pois kaikki Cityconin suojausinstrumenttien käyvät arvot. Aiemmin EPRA NAV:sta otettiin pois ainoastaan sellaisten suojausinstrumenttien käyvät arvot, joihin ei sovellettu suojauslaskentaa.

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomalaina 1/2005, pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 95,50% (87,50%) ja joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 99,00% (100,00%) per 31.12.2010. Pääomalaina 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,08% per 31.12.2009. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2010 oli 3,6 miljoonaa euroa (9,5 miljoonaa euroa).



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

Me	2010	2009
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 361,1	2 162,4
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-487,4	-463,3
Valmis kiinteistökanta	1 873,7	1 699,1
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	37,1	32,9
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 910,8	1 732,0
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	170,8	163,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-50,2	-43,8
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	120,6	119,5
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokratuottoilla	2,4	2,9
Annualisoitu nettovuokratuotto, alennusten päättyttyä (C)	123,0	122,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,3	6,9
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,4	7,1

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

5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

Me	2010	2009
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,6	9,5
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	196,5	190,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,9	5,0

KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2010

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Bruttovuokratuotto		47,4	45,2	4,8 %	185,9	177,8	4,5 %
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,5	3,7	-33,1 %	10,0	8,5	18,7 %
Liikevaihto	3	49,9	48,9	1,9 %	195,9	186,3	5,2 %
Hoitokulut	4	17,9	17,0	5,4 %	67,4	60,2	12,1 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,3	-37,7 %	1,3	0,7	88,5 %
Nettovuokratuotto		31,8	31,6	0,5 %	127,2	125,4	1,4 %
Hallinnon kulut		7,8	5,4	44,0 %	23,3	17,8	30,6 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,0	-	0,3	0,0	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		11,3	-38,6	-	50,8	-97,4	-
Nettotappiot/- voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,1	-	-	2,6	0,1	-
Liikevoitto		35,4	-12,4	-385,0 %	157,7	10,3	-
Rahoituskulut (netto)		-13,4	-12,0	11,7 %	-54,9	-47,7	15,1 %
Voitto/tappio ennen veroja		22,0	-24,4	-	102,8	-37,5	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		5,3	-1,2	-	-0,6	-6,5	-90,3 %
Laskennalliset verot		-9,6	1,3	-	-11,8	7,0	-
Katsauskauden voitto/tappio		17,7	-24,3	-	90,4	-36,9	-
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		14,4	-23,8	-	78,3	-34,3	-
Vähemmistölle		3,3	-0,5	-	12,0	-2,6	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, euroa	5	0,06	-0,11	-	0,34	-0,16	-
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,06	-0,11	-	0,34	-0,16	-
Muut laajan tuloksen erät							
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		15,7	1,0	-	5,1	-6,7	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-4,1	-0,3	-	-1,3	1,8	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		0,8	-0,1	-	3,1	2,0	55,6 %
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		12,4	0,7	-	6,9	-3,0	-
Katsauskauden laaja voitto/tappio		30,1	-23,6	-	97,3	-39,9	-
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		27,4	-24,2	-	83,4	-38,4	-
Vähemmistölle		2,7	0,7	-	13,9	-1,4	-

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2010	31.12.2009
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 367,7	2 147,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,5	1,6
Laskennalliset verosaamiset		5,6	8,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	2,3	3,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 378,1	2 161,4
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	1,5	26,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset		37,4	46,1
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	19,5	19,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,9	65,9
Varat yhteensä		2 436,5	2 253,2
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-18,8	-22,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		198,8	155,2
Kertyneet voittovarot		278,8	207,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		849,5	731,1
Vähemmistön osuus		50,7	36,8
Oma pääoma yhteensä		900,2	767,9
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 212,4	1 175,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	19,2	32,5
Laskennalliset verovelat		62,6	50,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 294,2	1 257,9
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	185,3	146,3
Johdannaissopimukset	9	1,6	1,5
Ostovelat ja muut velat		55,3	79,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		242,2	227,4
Velat yhteensä		1 536,3	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 436,5	2 253,2



Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto /tappio ennen veroja		102,8	-37,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		2,3	145,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		105,1	108,3
Käyttöpääoman muutos		2,9	10,7
Liiketoiminnan rahavirta		108,0	119,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-68,0	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,5	0,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot		-9,9	-10,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		20,0	66,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-133,8	-130,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	66,3	3,1
Investointien nettorahavirta		-67,5	-127,9
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti		0,2	-
Maksullinen osakeanti		62,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla		3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	109,0	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-192,6	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	346,5	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-252,2	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-31,2	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta		45,2	63,8
Rahavarojen muutos		-2,3	2,1
Rahavarat tilikauden alussa	8	19,8	16,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		2,0	1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	19,5	19,8

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2009	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-5,0		0,8	-34,3	-38,4	-1,4	-39,9
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						1,1	1,1		1,1
Omien osakkeiden myynti				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Vähemmistöosuuksien hankinnat								0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2009	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
Oma pääoma 1.1.2010	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto			3,8		1,2	78,3	83,4	13,9	97,3
Osakeannit				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 31.12.2010	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2



KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN 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 tilinpäätöksen 8.2.2011.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2010 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset ja tulkinnat: IAS 27 (muutettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös ja IFRS 3 (muutettu). Lisätietoa muutoksista nykyisiin standardeihin löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2010 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista kappaleesta 3 ”Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa” (ks. tilinpäätöksen sivu 21).

3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Liikevaihto						
Suomi	32,0	32,7	-2,4 %	126,5	131,3	-3,7 %
Ruotsi	13,8	12,4	11,7 %	52,8	41,0	28,6 %
Baltia	4,1	3,8	7,2 %	16,7	14,0	19,3 %
Yhteensä	49,9	48,9	1,9 %	195,9	186,3	5,2 %
Nettovuokratuotto						
Suomi	22,0	23,0	-4,2 %	86,7	92,4	-6,1 %
Ruotsi	6,6	6,1	9,2 %	28,7	23,2	23,5 %
Baltia	3,1	2,5	22,6 %	11,8	9,8	20,1 %
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Yhteensä	31,8	31,6	0,5 %	127,2	125,4	1,4 %
Operatiivinen liikevoitto/-tappio						
Suomi	20,1	21,4	-5,8 %	80,9	86,3	-6,2 %
Ruotsi	5,5	5,1	6,4 %	24,1	20,0	20,3 %
Baltia	2,6	2,2	19,8 %	10,6	8,8	19,8 %
Muut	-3,9	-2,3	65,9 %	-10,5	-7,4	42,7 %
Yhteensä	24,3	26,3	-7,6 %	105,0	107,7	-2,5 %
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	26,2	6,8	286,6 %	107,5	21,2	407,7 %
Ruotsi	7,8	-12,0	-165,3 %	46,7	0,3	-
Baltia	5,2	-4,9	-207,0 %	14,1	-3,8	-
Muut	-3,9	-2,3	65,9 %	-10,5	-7,4	42,4 %
Yhteensä	35,4	-12,4	-385,0 %	157,7	10,3	-

Me	31.12.2010	31.12.2009	Muutos-%
Varat			
Suomi	1 540,6	1 455,5	5,8 %
Ruotsi	688,8	605,7	13,7 %
Baltia	166,8	157,6	5,8 %
Muut	40,3	34,3	17,4 %
Yhteensä	2 436,5	2 253,2	8,1 %

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

4. Hoitokulut

Me	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Lämmitys ja sähkö	6,1	5,6	7,4 %	22,0	20,2	9,2 %
Ylläpito	6,0	5,5	9,5 %	23,0	19,4	18,8 %
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,2	52,3 %	1,3	0,8	66,9 %
Kiinteistön hallinnon kulut	0,7	0,7	-8,2 %	2,3	2,5	-7,1 %
Markkinointikulut	1,6	2,0	-20,3 %	5,0	4,4	13,3 %
Kiinteistövakuutukset	0,0	0,2	-90,7 %	0,5	0,7	-31,9 %
Kiinteistöverot	1,8	1,2	52,7 %	6,3	4,7	32,5 %
Korjauskulut	1,3	1,4	-6,0 %	6,5	6,9	-6,4 %
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,0	-27,7 %	0,0	0,1	-
Yhteensä	17,9	17,0	5,4 %	67,4	60,2	12,1 %

Kaksi kiinteistöä eivät tuottaneet tuloja vuonna 2010 ja 2009, mutta hoitokuluja niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	2010	2009
Tulos/osake		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	78,3	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	228,1	221,0
Osakekohtainen tulos, euroa	0,34	-0,16
Tulos/osake, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	78,3	-34,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	4,1	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	82,5	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	228,1	221,0
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,5	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	245,8	221,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,34	-0,16

Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja ei oteta huomioon 2009 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa.

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

Me 31.12.2009			
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	271,8	1 839,9	2 111,6
Hankinnat	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	84,4	33,4	117,8
Myynnit	-	-2,7	-2,7
Aktivoidut korot	6,3	1,6	7,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	5,5	5,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,9	-88,0	-102,9
Valuuttakurssiero	10,6	17,3	27,9
Siirrot erien välillä	-88,3	70,6	-17,7
Katsauskauden lopussa	269,8	1 877,6	2 147,4

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:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m²)	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Suomi	6,4	6,6	23,6	22,5
Ruotsi	6,1	6,4	24,1	21,3
Baltia	8,1	8,1	21,4	21,4
Keskimäärin	6,4	6,6	23,6	22,1



7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Vuonna 2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui 5.1.2011. Vuonna 2009, myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat Myllypuron kehityshanketta varten ostetuista rakennus-oikeuksista sekä Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevista 181 asunnosta. Myllypuron kehityshanketta varten ostetut rakennus-oikeudet myytiin 12.1.2010 tehdyillä osakekaupoilla kolmelle eri asuntosijoittajalle ja myynnistä kirjattiin 2,3 milj. euroa myyntivoittoa. Heinäkuussa 2010 toteutui Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myynti Tegeltornet AB:lle.

Me	31.12.2010	31.12.2009
Katsauskauden alussa	26,0	-
Investoinnit	-	8,3
Myynnit	-28,5	-
Valuuttakurssiero	2,5	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	1,5	17,7
Katsauskauden lopussa	1,5	26,0

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2010	31.12.2009
Käteinen raha ja pankkitilit	19,4	13,5
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	6,4
Yhteensä	19,5	19,8

9. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2010		31.12.2009	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,0	-1,6	48,8	-1,2
1-2 vuotta	30,0	-0,8	70,0	1,0
2-3 vuotta	161,2	-10,2	60,0	-3,0
3-4 vuotta	202,0	-6,6	262,9	-14,5
4-5 vuotta	123,6	0,5	198,0	-7,3
yli 5 vuotta	313,1	0,6	97,9	-4,0
Yhteensä	869,8	-18,1	737,6	-29,0
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	22,0	-0,2
Kaikki yhteensä	869,8	-18,1	759,7	-29,2

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,5 miljoonaa euroa (voitto 3,5 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 869,8 miljoonaa euroa (713,2 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -12,3 miljoonaa euroa (-22,7 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja

niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 3,8 miljoonaa euroa (-5,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovai-
kutuksen huomioon.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 23.3.2011 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2010 osingon olevan 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2009) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2009). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2010.

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2009 oli 30,9 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2008) ja se maksettiin 7.4.2010.

11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 138,7 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

12. Vastuositoumukset

Me	31.12.2010	31.12.2009
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,9	42,9
Pankkitakaukset	43,4	45,4
Ostositoumukset	32,3	44,0
Alv-palautusvastuut	51,2	46,2

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 32,3 miljoonaa euroa (44,0 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2010 oli 47,3 prosenttia (31.12.2009: 47,9 %). Vuonna 2010 ja 2009, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (76,5 milj. euroa 31.12.2009) ja sen tasearvo oli 66,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (69,3 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hal-
lussaan 58,9 prosenttia (54,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 39,1 miljoonaa euroa (38,1 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.12.2010. Yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) vuosittain maksettavasta pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan kuponkimaksusta vuonna 2010 kuului Gazit-Globe Ltd:lle ja pää-
omaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) 31.12.2010.

Palvelujen ostot

Citycon on maksanut lento- ja matkakuluja 0,6 miljoonaa euroa yritykselle MGN Icarus Inc. joka on Gazit-Globe Ltd:n tytäryhtiö, 0,0 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:lle. Palvelujen ostosta syntyi ostovelkaa 0,2 miljoonaa euroa ja se oli korotonta.

Osakeanti 2010

Yhtiö laski syyskuussa 2010 liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 10 miljoonaa osaketta.

14. Tunnuslukuja

Me	Q4/2010	Q4/2009	Muutos-%	2010	2009	Muutos-%
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,11	-	0,34	-0,16	-
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,06	-0,11	-	0,34	-0,16	-
Oma pääoma/osake, euroa				3,47	3,31	5,0 %
Omavaraisuusaste, %				37,1	34,2	8,6 %

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2010 tilinpäätöksestä.

Taloudellinen raportointi vuonna 2011

Citycon julkaisee vuoden 2010 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin verkkosivuillaan viimeistään viikolla 8. Painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 9.

Citycon julkistaa kolme osavuositilikatsausta tilikaudella 2011. Osavuositilikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2011 keskiviikkona 4.5.2011 noin klo 9.00,
1-6/2011 keskiviikkona 13.7.2011 noin klo 9.00 ja
1-9/2011 keskiviikkona 12.10.2011 noin klo 9.00.

Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 23.3.2011 klo 14.00 alkaen Marina Congress Centerissä osoitteessa Katajanokanlaituri 6, Helsinki.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora
Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256
petri.olkinuora@citycon.fi

Talous- ja varatoimitusjohtaja Eero Sihvonen
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi