



CITYCON

Vuosikertomus ja
Yhteiskuntavastuuraportti

2009

Cityconin kauppakeskukset Suomessa

KESKUSTAN KOHTAAMISPAIKAT



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 500 m²
Rakennusvuosi
1953/1972/1980.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 1991.



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 18 700 m²
Rakennusvuosi
1987/1993.



Torikeskus

Seinäjoki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 11 500 m²
Rakennusvuosi 1992.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 3 500 m²
Rakennusvuosi 1987.



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m²
Rakennusvuosi 1955.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 1993.



Trio

Lahti

Cityconin vuokrattava pinta-
ala 45 700 m² (sis. Hansa)
Rakennusvuosi 1987.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 1992/2008.



Heikintori

Espoo, Tapiola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m²
Rakennusvuosi 1968.



Koskikeskus

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 26 300 m²
Rakennusvuosi 1988.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 1995/2007.



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 800 m²
Rakennusvuosi 1972/2001.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2004.



Sampokeskus

Rovaniemi

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 000 m²
Rakennusvuosi 1989/1990.



Iso Omena

Espoo, Matinkylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 60 400 m²
Rakennusvuosi 2001.

Kauppakeskus
Isoa Omenaa ei ole ryhmitelty.

Kauppakeskusten ryhmittelystä kerrotaan lisää sivulla 30.

PAIKALLISKESKUKSET



Columbus

Helsinki, Vuosaari

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 21 000 m²
Rakennusvuosi 1997.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.



Myyrmäki

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 300 m²
Rakennusvuosi 1994.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.



Duo

Tampere, Hervanta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 000 m²
Rakennusvuosi 1979.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.



Tikkuri

Vantaa, Tikkurila

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 700 m²
Rakennusvuosi 1984/1991.



Koskikara

Valkeakoski

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m²
Rakennusvuosi 1993.



Valtari

Kouvola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 600 m²
Rakennusvuosi 1971-1975.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2002.



Lippulaiva

Espoo, Espoonlahti

Cityconin vuokrattava pinta-
ala 23 400 m².
Rakennusvuosi 1993.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.

SUJUVAN ARJEN KUMPPANIT



Espoontori

Espoo, Espoon keskus

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 300 m²
Rakennusvuosi 1987.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2010.



Isomyyri

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 900 m²
Rakennusvuosi 1987.



Linjuri

Salo

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 300 m²
Rakennusvuosi 1993.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 2007.



Tullintori

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 300 m²
Rakennusvuosi 1930.
Laajennus- ja/tai uudistus-
vuosi 1990.

trio
KAUPPAKESKUS

Sisällysluettelo

2

1
2
3
4
5
6

Citycon lyhyesti	1
Toimitusjohtajan katsaus	4
Strategia	6
Toimintaympäristö	8
Cityconin sidosryhmät	11
Kiinteistöomaisuus	14

1

1
2
3
4
5
6

Liiketoimintayksiköt: Citycon on monipuolinen kauppakeskusaaja	24
Suomi: Kehityshankkeita valmisteltiin, myynti piti pintansa taantumassa	27
Ruotsi: Suurininvestointi Liljeholmstorget Galleria avattiin Tukholmassa	30
Baltia: Rocca al Mare – Cityconin lippulaiva Tallinnassa	33

Pk

1
2
3
4
5
6

Ympäristövastuu	40
Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö	43
Riskit ja riskienhallinta	45
Ilmastonmuutoksen ja kestävä kehityksen riskit	47
Talous ja rahoitus	49
Corporate Governance	55
Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön	57
Vuosikertomuksessa käytetyt termit	58
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille	

P



Citycon lyhyesti

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä, joka luo edellytykset menestyvälle kaupankäynnille. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa. Yhtiö ottaa huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa sekä vakaa jalansija Baltiassa.

Citycon omisti vuoden 2009 lopussa yhteensä 33 kauppakeskusta ja 51 muuta kohdetta. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 147,4 miljoonaa euroa.

Citycon Oyj:n osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsingissä. Kaupankäyntitunnus on CTY, toimialaluokka Financials ja toimiala Real Estate Operating Companies.

Citycon lyhyesti

AVAINLUVUT

	2009	2008
Liikevaihto, Me	186,3	178,3
Liikevoitto/-tappio, Me	10,3	-105,0
% liikevaihdosta	5,5	-
Tappio ennen veroja, Me	-37,5	-162,3
Katsauskauden tappio, Me	-36,9	-138,9
Operatiivinen liikevoitto, Me	107,7	105,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 147,4	2 111,6
Tulos/osake, euroa	-0,16	-0,56
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,16	-0,56
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,23	0,20
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa	0,14 ^{*)}	0,14 ^{*)}
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,30	0,21
Oma pääoma/osake, euroa	3,31	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,54	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa	3,35	3,80
P/E-luku (hintavoitto -suhde)	-19	-3
Oman pääoman tuotto (ROE), %	-4,7	-15,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	-0,5	-1,5
Omavaraisuusaste, %	34,2	38,5
Nettovelkaantumisaste, %	169,5	141,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 312,2	1 194,6
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	6,1	5,8
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioijan määrittelemä	6,6	6,4
Vuokrausaste, %	95,0	96,0
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	117	109
Henkilöstö kauden lopussa	119	113
Hiilijalanjälki, t _{CO₂e}	31 801	-
Hiilijalanjälki, t _{CO₂e} /vuokrattava pinta-ala	0,03	-
Keskimääräinen vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	3,9	-
Keskimääräinen jätteiden kierrätysaste, %	48,5	-

^{*)} Luku sisältää 0,04 euron osakekohtaisen osingon ja 0,10 euron osakekohtaisen pääoman palautuksen vapaan oman pääoman rahastosta. Vuoden 2009 luku on hallituksen ehdotus.

Vuoden 2009 tärkeimmät tapahtumat

- Liljeholmstorget Galleria-kauppakeskus avattiin Tukholmassa 22.10. lähes täyteen vuokrattuna. Kohde on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke, sen kokonaisinvestointi on lähes 200 miljoonaa euroa.
- Tallinnan suurimman kauppakeskuksen Rocca al Maren laajennus- ja uudistushankkeen toinen vaihe avattiin 7.5. ja kolmas, viimeinen vaihe 12.11. Molemmat laajennukset avattiin kokonaan vuokrattuina.
- Lahden kauppakeskus Triolle myönnettiin kesäkuussa Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-ympäristösertifikaatti.
- Suur-Tukholman alueella sijaitsevan kauppakeskus Åkersbergan laajennus- ja uudistushanke käynnistettiin heinäkuussa. Projektin kustannusarvio on 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 46 miljoonaa euroa. Citycon omistaa kohteesta 75 prosenttia ja osallistuu rakennushankkeen kustannuksiin samalla osuudella.
- Citycon sopi heinäkuussa kauppakeskus Åkersbergan yhteydessä olevien 181 asunnon myynnistä 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Myös Liljeholmeniin keväällä 2010 valmistuvat asunnot sovittiin myytäväksi niiden valmistuttua 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla).



Liljeholmstorgetin avajaiset, Tukholma



Rocca al Maren avajaiset, Tallinna



Kauppakeskus Trio, Lahti

Ympäristövastuun keskeiset tulokset vuonna 2009

- Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti myönnettiin kauppakeskus Triolle.
- Green Shopping Centre Management -ohjelma käynnistettiin.
- Ympäristöraportoinnin kehittäminen ja ensimmäisen raportin julkaiseminen.
- Citycon osallistui Ilmastotalkoot-kampanjaan.



Raportointiperiaatteet

Tämä on Cityconin ensimmäinen yhdistetty vuosikertomus ja yhteiskuntavastuuraportti. Raportin tavoitteena on kuvata taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun osa-alueet kattavasti sekä lisätä raportoinnin läpinäkyvyyttä eri sidosryhmien suuntaan.

Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikilla toiminta-alueilla ja kaikissa toimintamaissa. Raportti on laadittu soveltaen kansainvälisen Global Reporting Initiative:n (GRI) antamaa suositusta yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 55-56. Cityconin oman arvioinnin mukaan raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa C. Raportointitaso on tarkastanut myös ulkopuolinen osapuoli.

Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösajanjaksoa eli 1.1.-31.12. Seuraava raportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2011.

Esitetyt talouden tunnusluvut perustuvat tilintarkastettuun kirjanpitoon ja hyväksyttyyn tilinpäätökseen. Sosiaalisen ja ympäristövastuun tunnuslukujen laskennassa käytetyt periaatteet ja laskentatavat on ilmoitettu kyseisissä osioissa.



● Kauppakeskus
● Muu kauppapaikka

Toimitusjohtajan katsaus

Kauppa kävi, tulos parani

Citycon saavutti historiansa parhaan osakekohtaisen operatiivisen tuloksen taantumasta huolimatta. Liikevaihto kasvoi 4,5 prosenttia, ja myös yhtiön osakekohtainen kassavirta sekä nettovuokratuotot lisääntyivät. Kauppakeskustemme myynti pysyi ennallaan ja tilojen käyttöaste säilyi hyvällä tasolla. Citycon kykeni tänäkin vuonna luomaan menestystä vähittäiskaupalle.

Toimintaympäristöä leimasi rahoitusmarkkinoiden turbulenssi. Rahoituksen saanti helpottui alkuvuoteen verrattuna, mutta sen kustannukset kasvoivat merkittävästi. Poikkeuksellisen haastavassa markkinatilanteessa kykenimme kuitenkin säilyttämään vakaan rahoitusasemamme. Korkotason nopea lasku ja vaihtovelkakirjojemme takaisinostovähensivät korkokulumme selvästi. Käynnissä olevien rakennushankkeiden rahoitus on varmistettu, joten lähitulevaisuudessa Cityconilla ei ole merkittäviä uudelleenrahoitustarpeita. Kirjasimme käyvän arvon tappiota kiinteistöistämme, mutta omavaraisuusaste pysyi kuitenkin hyvällä tasolla. Toimintaympäristön muutokset ja yleinen epävarmuus hillitsivät liiketoiminnan kysyntää, eivätkä markkinavuokrat enää nousseet.

Yhtiömme kasvu jatkui kauppakeskusten rakentamisella. Päärakennushankkeemme olivat

Rocca al Mare Tallinnassa ja Liljeholmstorget Galleria Tukholmassa. Molemmat keskuksat avattiin vuoden viimeisellä neljänneksellä menestyksellisesti. Suur-Tukholman alueella Åkersbergassa käynnistettiin kauppakeskuksen laajennusrakentaminen. Käynnissä tai suunnitteilla on useita merkittäviä rakennushankkeita, mm. Helsingin Myllypurossa, Espoontorilla Espoossa, Forumissa Jyväskylässä ja tulevalla Matinkylän metroasemalla Espoon Ison Omenan vieressä.

Rakennushankkeissa näkyy yhtiömme vahva suunnittelu- ja rakentamisaikataulu, joka yhdistyy vankkaan kauppakeskusjohtamiseen. Tarjoamme vuokralaisillemme hyvin suunniteltuja ja johdettuja kauppakeskuksia, joissa kauppa käy. Citycon johtaa kauppakeskuksiaan yhteinäisin periaattein oman, paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Tämä luo tehokkuutta ja varmistaa paikallismarkkinoiden tuntemisen. Näin pystymme vastaamaan asiakkaiden tarpeisiin ja odotuksiin.

Markkinatilanteen nopea muutos näkyi kiinteistökauppojen määrässä. Citycon sopi myyvän Tukholman alueella sekä Åkersbergan että Liljeholmstorgetin asunnot ja osti Myllypuron kauppakeskuksen tontit. Muita merkittäviä kauppoja ei vuoden aikana tehty.

Taantuma vaikutti myös vähittäiskauppaan kuluttajien ostovoiman ja halun vähentyessä. Monien kalliiden kestokulutushyödykkeiden kysyntä hiipui viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Päivittäistavarakauppa kuitenkin kasvoi Suomessa ja Ruotsissa viime vuonna selvästi. Monissa Cityconin kauppakeskuksissa ankkurivuokralaisina ovat päivittäistavarakaupat ja -palvelut, mikä on todellinen vahvuus nykyisessä markkinatilanteessa.

Citycon omisti vuoden lopussa 33 kauppakeskusta ja 50 muuta kauppapaikkaa. Markkinaosuutemme Suomessa oli 22 prosenttia ja kauppakeskustemme kokonaismyynti noin 1,6 miljardia euroa. Markkina-asemamme vahvistui edelleen sekä Tukholmassa että Tallinnassa, kun isot rakennushankkeemme valmistuivat.

Vastuullinen liiketoiminta Cityconissa merkitsee taloudellista tehokkuutta ja tuloksellisuutta, reilua toimintaa, sekä ympäristön huomioivia ratkaisuja kaikissa yhtiön toiminnoissa. Vastuullisuuden lähtökohtia ovat avoimuus ja läpinäkyvyys. Tämän mukaisesti Citycon julkaisee ensimmäisen kerran yhdistetyn vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin.

Vuoden 2009 aikana käynnistettiin mittava ympäristöohjelma, jonka tavoitteena on vähentää liiketoiminnan aiheuttamia ympäristövaikutuksia ja parantaa yhtiön sisäisiä prosesseja siten, että ympäristöasiat ovat osa päivittäisiä toimintoja. Raportoinnin kehittämisen tuloksena julkaisemme ensimmäistä kertaa kiinteistöjemme energian- ja vedenkulutustietoja sekä jätteiden kierrätysasteen ja Cityconin liiketoiminnan aiheuttaman hiilijalanjälkiarvon.

Lopuksi haluan kiittää osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme luottamuksesta toimintaamme kohtaan. Kaikkia cityconilaisia kiitän työstä yhtiön ja sen menestyksen hyväksi.

Helsingissä 15. helmikuuta 2010

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

omanik ja haldaja

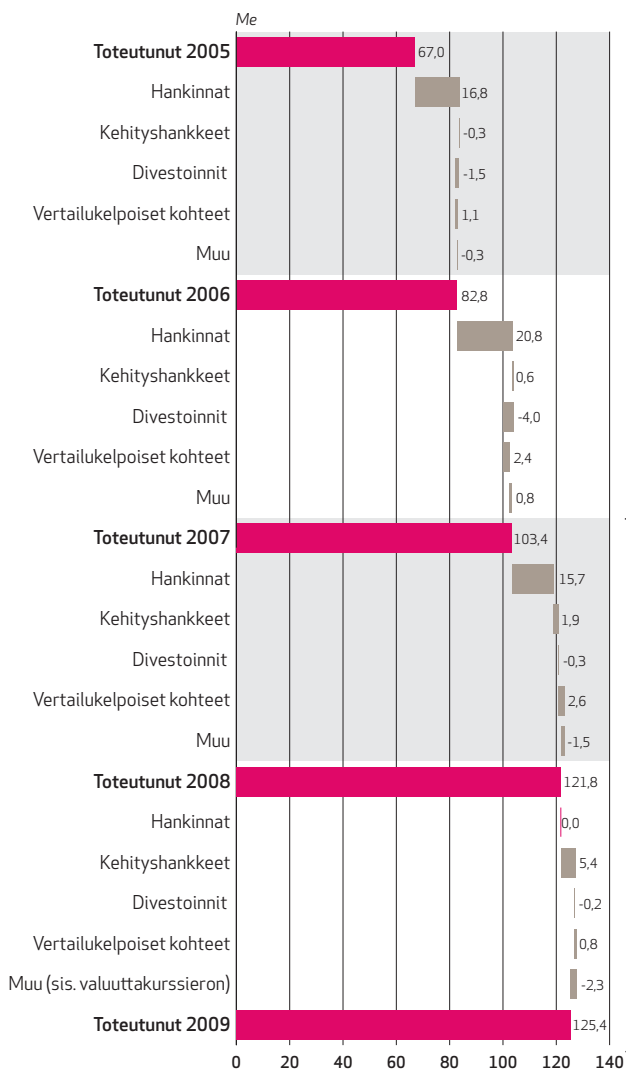
CIVON

owned and managed by



Strategia

NETTOVUOKRATUOTON KEHITYS 2005-2009



Missio:

Cityconin kauppakeskukset ovat vetovoimaisia kauppapaikkoja, jotka tarjoavat vähittäiskaupalle menestyksellisiä liikepaikkoja. Cityconissa yhdistyy vahva kauppakeskusten ja kiinteistösijoittamisen osaaminen. Monipuolisuutensa ansiosta Citycon on houkutteleva vuokranantaja ja sijoittajia kiinnostava sijoituskohde, jonka omistaja-arvo on kestävä.

Visio:

Citycon on vahva kauppakeskusliiketoiminnan osaaja, kiinteistöjensä aktiivinen omistaja ja kehittäjä. Cityconin kauppapaikkoja kehitetään systemaattisesti ja pitkäjänteisesti, jolloin niiden arvo nousee. Vähittäiskauden näkökulmasta Cityconin kiinteistöt ovat haluttuja vuokrauskohteita. Citycon on arvostettu työnantaja, jonka palvelukseen monen eri alan ammattilaiset haluavat tulla.

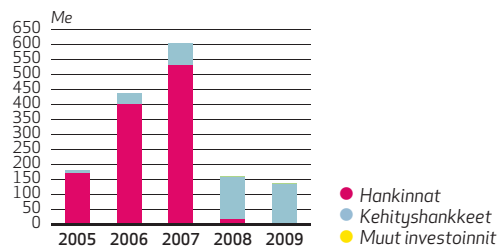
SEGMENTTIKOHTAISET VERTAILUKELPOISET NETTOVUOKRATUOTOT

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
Toteutunut 2007	75,7	21,6	6,0	0,1	103,4
Hankinnat	13,5	1,4	0,7	-	15,7
Kehityshankkeet	1,2	0,4	0,4	-	1,9
Divestoinnit	-0,3	0,0	0,0	-	-0,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,8	0,7	0,0	-	2,5
Muu	-1,0	-0,2	-0,3	-0,1	-1,5
Toteutunut 2008	90,9	24,1	6,8	0,0	121,8
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Kehityshankkeet	1,0	1,0	3,3	-	5,4
Divestoinnit	-0,2	0,0	0,0	-	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,5	-0,4	-	0,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-2,4	0,1	0,0	-2,3
Toteutunut 2009	92,4	23,2	9,8	0,0	125,4

Strategia:

- Keskittyä kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti oman ammattitaitoisien ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä.
- Luoda lisäarvoa asiakkaille ja parantaa kiinteistöjensä vetovoimaa. Lähtökohdan tähän luovat kunkin kauppapaikan ja vaikutusalueen kaupalliset edellytykset: ostovoima, kilpailutilanne ja kulutuskysyntä.
- Vähentää liiketoiminnan riskejä vahvistamalla tasetta ja kassavirtaa sekä konservatiivisen rahoitusrakenteen avulla.
- Kestävä kehitys on olennainen osa Cityconin strategiaa.

INVESTOINTIEN KEHITYS 2005-2009



Ympäristövastuun strategiset tavoitteet**Ilmastonmuutos**

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.

Energia

- Energiankulutuksen (sähkö ja lämpö) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.
- Energiatehokkuuden parantaminen.
- Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen.

Vesi

- Veden kulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3,5 l/kävijä.

Jätteet

- Vähintään 50 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kaupakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.
- Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 30 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä.

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

- Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.
- Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.

Lyhyen tähtäimen toimenpiteet

- Ympäristöpolitiikan täsmentäminen
- Tavoitteiden ja toimenpideohjelmien määrittäminen kohdetasolla
- Vastuullisuuden sisällyttäminen alihankintaketjuihin
- Vuokralaisyhteistyö ja -koulutus
- Raportointimenetelmien jatkuva kehittäminen

KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPI'T)

1. Strateginen tavoite: Kasvu valikoitujen kehityskohteiden ja hankintojen avulla, kiinteistötasolla voidaan käyttää myös kumppanuuksia ja joint venture -tyyppisiä rahoitusjärjestelyitä	2. Strateginen tavoite: Kiinteistökanavan optimointi	3. Strateginen tavoite: Vajaakäytön hallinta, tehokkuuden nosto ja arvonnousu hyvällä kauppakeskusjohtamisella
• KPI: Kehityshankkeissa määritellään tarkkaan tuottovaatimus, kustannukset ja esivuokrausaste, joita investointipäätös edellyttää. • Tavoitteet 2010–2012: Jokaiselle hankkeelle määritellään tarkat taloudelliset tavoitteet. Kehityshankkeeseen investoidun pääoman tuoton (ROI) tulee olla selvästi rahoituksen keskimääräisiä kustannuksia (WACC) korkeampia.	• KPI: Jatketaan ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointeja. Ruotsissa on edelleen noin 40 miljoonan euron asuntosalikko. • Tavoitteet 2010–2012: Kiinteistökanavan optimointi toteuttamalla suunnitteilla olevat useiden satojen miljoonien eurojen kehityshankkeet (ks. sivut 22–23), asuntojen ja muiden ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynti.	• KPI: Suomen liiketoimintojen organisaatiomuutoksella tehostettiin vuokrausta ja markkinointia. • Tavoite 2010–2012: Vajaakäytön hallinta ja vähentäminen.
4. Strateginen tavoite: Kiinteistöjen ylläpidon tehostaminen ja sen laadun parantaminen	5. Strateginen tavoite: Kestävä kehitys liiketoiminnassa	6. Strateginen tavoite: Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka
• KPI: Kiinteistöjen ylläpito keskitetään tietyille palveluntarjoajille kattavilla puitesopimuksilla, hankintojen tehostaminen. • Tavoitteet 2010–2012: Kiinteistöjen ylläpidon kustannusten hallinta ja laatutason parantaminen Citycon-standardin mukaisesti.	• KPI: Energiankulutus, energiatehokkuus, vedenkäyttö, jätteiden kierrätys, ympäristösertifikaatit, Green Shopping Centre Management -ohjelma, GRI-viitekehityksen mukainen yhteiskuntavastuuraportti. • Tavoitteet: Ympäristövastuun tavoitteet on esitelty ohessa.	• KPI: Pitkän aikavälin omavaraisuusaste 40 %, lainasalkun suojausaste 70–90 %, rahoitus paikallisessa valuutassa, vakaa osingonmaksukyky: vähintään 50 % tilikauden tuloksesta verojen jälkeen, ilman käyvän arvon muutoksia. • Tavoitteet 2010–2012: Lainastoumusten tavoitteissa pysyminen, pitkän aikavälin omavaraisuusaste 40 %, konservatiivinen rahoituspolitiikka, rahoitusinstrumenttien optimaalinen ja monipuolinen käyttö.



Toimintaympäristö

Vuosi 2009 alkoi haastavana kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maailmanlaajuinen taantuma muuttui lamaksi selvimmin Baltiassa, mutta myös Suomen ja Ruotsin taloudet painuivat miinukselle. Reaalitalouden vaikeuksista huolimatta osakemarkkinoiden alamäki kääntyi loppukesällä. Samalla kuluttajien luottamus talouden kehitykseen vahvistui etenkin Suomessa ja Ruotsissa.

Ruotsissa vähittäiskaupan myynti kääntyi kesällä nousuun, ja myös Suomessa vähittäiskauppa piristyi kevään lukemista. Baltian maisa taloudellinen tilanne sen sijaan on edelleen vaikea ja vähittäiskaupan myynti on laskenut.¹⁾
^{2) 3)} Päivittäistavarakaupan myynti on kasvanut Suomessa ja Ruotsissa, Virossa päivittäistavarakaupan myynti on laskenut vähittäiskaupan myyntiä vähemmän^{4) 2) 3)}. Edullinen vaatekauppa on myös kasvanut Suomessa ja Ruotsissa, eniten on kärsinyt huonekalu- ja autokauppa⁵⁾.

Inflaatio on painunut deflaation puolelle vuoden aikana. Myös korkotaso oli koko vuoden ennätyksellisen alhainen kaikissa Cityconin toimintamaissa^{1) 2) 3)}. Maailmanlaajuinen rahoitusmarkkinoiden epävakaus vaikutti koko vuoden rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Rahoituksen saatavuus tosin parantui alkuvuoden verrattuna, mutta velkarahoituksen lainamarginaalit pysyivät melko korkeina. Cityconin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset ainakin vuoden 2010 loppuun saakka. Cityconin taloutta ja rahoitusta käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 47-48.

Vähittäiskaupan näkymät

Reaalitalouden suhdannemuutokset ovat heijastuneet vuoden aikana myös vähittäiskaupaan. Käyvin hinnoin mitattuna vähittäiskauppa laski vuonna 2009 Suomessa 1,6 prosenttia ja päivittäistavarakauppa kasvoi 2,1 prosenttia. Ruotsissa vähittäiskauppa kasvoi 3,6 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 4,8 prosenttia. Eniten kauppa on hidastunut Baltiassa. Kiintein hinnoin mitattuna Viron vähittäiskaupan lasku oli 15 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 8 prosenttia. Vastaavat luvut Liettuassa olivat -21,6 prosenttia ja -18,7 prosenttia^{1) 2) 6) 3) 7)}.

Ruuan arvonlisäveroa alennettiin Suomessa lokakuun alussa 17 prosentista 12 prosenttiin. Päivittäistavaroiden lokakuun myynnin -2,5 prosentin lasku osoittaa, että elintarvikkeiden arvonlisäveron alennus on viety sellaisenaan hintoihin.

Suomessa vähittäiskaupan toimijoista erityisesti S-ryhmä kasvatti edelleen markkinaosuuttaan päivittäistavarapuolella, sen osuus oli yli 40 prosenttia koko maan päivittäistavarakaupasta. Keskon markkinaosuus oli noin 35 prosenttia ja se on markkinaosuudeltaan Suomen toiseksi suurin. Muista toimijoista Suomen Lähikauppa Oy:n (ent. Tradekan) markkinaosuus oli noin 10 prosenttia. Loput markkinoista ovat jakautuneet useamman toimijan kesken.⁸⁾

Ruotsin päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on ICA 50 prosentin osuudellaan. COOPin markkinaosuus oli noin 20 prosenttia.⁹⁾ Viron päivittäistavarakaupan suurimmat toimijat ovat ruotsalaisen ICA:n omistama Rimi, paikallinen osuuskunta ETK ja Tallinna Kaubamajan

tytäryhtiön Selver, liettualainen Maxima sekä S-ryhmän Prisma. Liettuassa paikallisen Maximan markkinaosuus on lähes 50 prosenttia, muut suurimmat toimijat ovat Rimi ja paikallinen IKI.

Talouden vaikeudet ovat vaikuttaneet vähiten päivittäistavarakauppaan, sen sijaan erikoistavarakauppa ja erityisesti rauta- ja autokauppa ovat kärsineet kaikissa Cityconin toimintamaissa. Citycon on strategiansa mukaisesti keskittynyt kauppakeskuksiin, joiden ankkurivuokralaisena on päivittäistavarakauppa tai arjen erikoistavarakaupan toimijoita.

Yhtiön kauppakeskusten vuokratuotoista noin 21 prosenttia tulee päivittäistavarakaupasta.

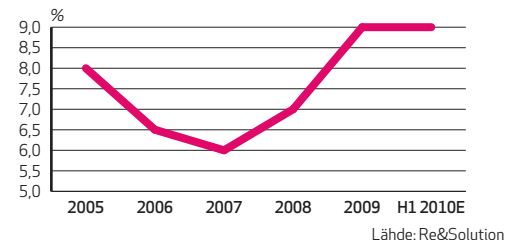
Kiinteistömarkkinat

Taloustaantuma tuntuu Suomessa ja Ruotsissa kiinteistömarkkinoilla selvimmin toimistokiinteistöissä, joiden vajaakäyttöasteet nousivat vuoden 2009 aikana selvästi. Kauppakeskusten käyttöaste sen sijaan on edelleen korkea sekä Suomessa että Ruotsissa.

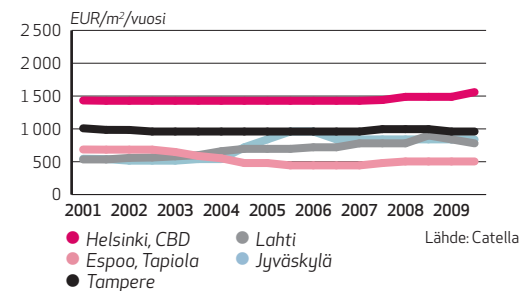
Voimakkaimmin käyttöasteet ovat heikentyneet tilaa vievissä kaupan suuryksiköissä, jotka eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan¹⁰⁾.

Baltiassa kiinteistömarkkinoiden tilanne on vaikeampi, ja siellä myös osa kauppakesuksista kärsii vajaakäytöstä. Liettuassa on viime vuosina rakennettu useita uusia, isoja kauppakeskuksia. Osa vuonna 2009 valmistuneista keskuksista jouduttiin avaamaan siten, että iso osa tiloista oli tyhjänä. Cityconin tilanne Baltiassa on kuitenkin hyvä, sillä vajaakäyttöongelmaa ei ole. Viron suurimman kauppakeskuksen,

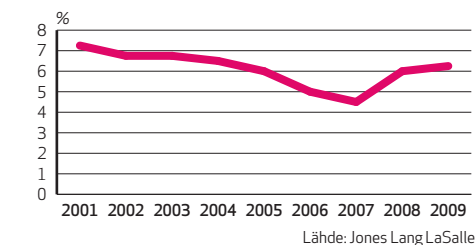
KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET VIROSSA



LIIKETILOJEN VUOKRATASOT SUOMESSA



KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET HELSINGIN ALUEELLA



Kuluttajat vaativat ympäristö- vastuuta ja elämyksiä

Taantuma näkyy suomalaisten kulutushaluissa. Nousukauden tavarakeskeisyys on kuluttajien oman arvion mukaan vaihtunut pehmeämpiin arvoihin: vapaa-ajan merkitys on kasvanut eikä rahaa kaivata lisää. Toisaalta kuluttajat haluavat kuitenkin elämyksiä, ostamisesta etsitään mielihyvää ja pakoa arjesta. Hemmotteluhoidot, pelit, makeiset ja elokuvat ovat suosittuja. (Lähde: Redera)

Myös Suomen ympäristöministeriön teettämän tutkimuksen mukaan ostoskäyttäytymisessä korostuu mielihyvä. Ostaminen ei ole pelkkää ajanvietettä, vaan asiakkaat vaativat tasokkaita ja elämyksellisiä kaupan tiloja. Tähän suuntaan vie myös kotitalouksien rakenne: pienten asutokuntien määrä kasvaa, ja ne kuluttavat enemmän rahaa palveluihin ja erikoistavaroihin.

Kuluttajien ympäristötietoisuus on kasvanut selvästi, moni suomalainen ilmoittaa ilmastonmuutoksen vaikuttavan ostospäätöksiin. Kuluttajat esimerkiksi arvostavat energiatehokasta asumista ja haluavat välttää turhaa auton käyttöä tai ruuan haaskaamista (lähde: Kuulas Milward Brown, Ilmastotalkoot helmikuu 2009). Noin 60 prosenttia suomalaista pitää ilmastonmuutosta taloustaantumaa suurempana uhkana seuraavan kymmenen vuoden aikajaksolla.

Sama trendi näkyy myös elintarvikealan yritysjohdajien käsityksissä. Yritysjohdon mielestä alan tärkein asia oli jo vuonna 2008 yrityksen yhteiskuntavastuu, toiseksi tärkein asia oli ruuan puhtaus ja turvallisuus. Molempien sijoitus kasvoi selvästi vuodesta 2007. (Lähde: CIES, Top of minds)

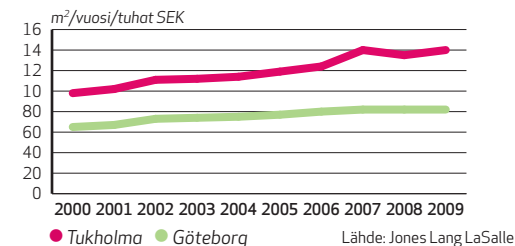
Rocca al Maren laajennus- ja uudistushankkeen kaksi viimeistä vaihetta avattiin vuonna 2009 täyteen vuokrattuina.

Rakennuskustannukset ovat laskeneet selvästi kaikilla Cityconin toiminta-alueilla, mikä tukee Cityconin kiinteistökehitystoimintaa. Baltiassa rakennuskustannusten lasku on ollut voimakkainta, mutta myös Suomessa ja Ruotsissa urakkatarjousten hintataso halventui koko vuoden 2009 ajan.

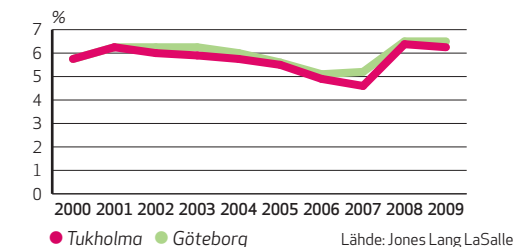
Kiinteistötransaktiemarkkinat ovat olleet hiljaiset sekä Suomessa, Ruotsissa että Baltiassa. Matala korkotaso on mahdollistanut toistaiseksi sen, että edes korkealla velkavivulla tehtyjen kiinteistökauppojen pakkorealisoitaja ei ole juuri nähty. Kauppoja on hidas-
tanut myös se, että kysyntä ja tarjonta eivät ole kohdanneet markkinoilla. Kysyntä on kohdistunut lähinnä keskeisillä paikoilla sijaitseviin, turvallisiin kohteisiin. Myytävänä on ollut pääasiassa kakkostason riskipitoisia kohteita.¹⁰⁾

- 1) Tilastokeskus
- 2) Statistiska Centralbyrån
- 3) Statistics Estonia
- 4) Päivittäistavarakauppa ry
- 5) Newsec Property Report, Autumn 2009
- 6) Handels Utnredningsinstitut
- 7) Statistics Lithuania
- 8) A.C. Nielsen
- 9) Fri köpenskap
- 10) Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Autumn 2009

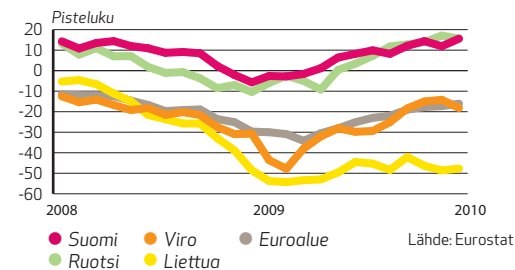
KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATASOT TUKHOLMAN JA GÖTEBORGIN ALUEELLA



KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET TUKHOLMAN JA GÖTEBORGIN ALUEELLA



KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIEN TULOKSET



Cityconin sidosryhmät

Citycon pyrkii toimimaan aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti sidosryhmiensä kanssa. Yhtiö haluaa olla selvillä sidosryhmiensä arvoista ja intresseistä sekä odotuksista itseään kohtaan.

Cityconin sidosryhmät ovat:

- kuluttajat
- vuokralaiset
- yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tarvarantoimittajat, urakoitsijat)
- omistajat, rahoittajat ja analyytikot
- henkilöstö
- viranomaiset ja paikallisyhteisöt
- media
- toimiala- ja kansalaisjärjestöt.

Sidosryhmämäärittelyn yhteydessä arvioitiin sekä kokemusperäisesti että saadun palautteen pohjalta sidosryhmien odotuksia yhtiötä kohtaan. Sidosryhmien odotuksia ja vuorovaikutusvälineitä sekä keskeisiä tuloksia vuodelta 2009 on kuvattu sivuilla 12-13.

Sidosryhmien vuorovaikutuskanavina toimivat vuosi- ja osavuositiedotukset, pörssi- sekä lehdistötiedotteet, yhtiökokoukset, www-sivut, asiakastytyytyväisyystutkimukset, tapahtumat kauppakeskuksissa, markkinaselvitykset, kuluttajatutkimukset, tiedotustilaisuudet, henkilöstön kehityskeskustelut, henkilöstötyytyväisyystutkimukset ja myös yrityksen edustajien esiintymiset eri tilaisuuksissa.

Olennaisuuden määrittely

Tähän yhdistettyyn vuosikertomukseen ja yhteiskuntavastuuraporttiin on pyritty valitsemaan ne olennaiset aiheet taloudellisen,

OLENNAISUUSMATRIISI



sosiaalisen ja ympäristövastuun alueilta, jotka ovat merkittäviä Cityconin liiketoiminnan ja sen sidosryhmien kannalta. Tässä raportissa esiintyvien aiheiden käsittely ja valinta tehtiin laajennetussa johtoryhmässä.

Aiheiden merkittävyys vaihtelee sidosryhmien välillä. Kaikki yllä olevassa taulukossa esitetyt aiheet sisältyvät tähän raporttiin.

Sidosryhmien kiinnostuksen tasoa eri aiheisiin arvioitiin seuraavasti:

- matala (+) – sidosryhmät eivät osoita aiheeseen kiinnostusta eikä siitä juurikaan keskustella vuorovaikutustilanteissa

- kohtalainen – sidosryhmät ovat tietoisia aiheesta ja siitä keskustellaan ajoittain
- korkea (++) – sidosryhmät keskustelevat aiheesta jatkuvasti

Aiheiden vaikuttavuutta liiketoimintaan arvioitiin seuraavasti:

- matala (+) – aiheuttaa pienen riskin, ei merkittävää taloudellista vaikutusta eikä luo merkittäviä mahdollisuuksia
- kohtalainen – aiheuttaa kohtalaisen riskin ja aiheella on kohtuullinen vaikutus talouteen sekä luo kohtalaisia mahdollisuuksia

- korkea (+++) – aiheuttaa huomattavan riskin ja vaikuttaa talouteen merkittävästi sekä luo merkittäviä mahdollisuuksia

SIDOSRYHMÄTAULUKKO

Sidosryhmä	Odotukset Cityconia kohtaan	Vuorovaikutusvälineet	Keskeiset tulokset 2009
Kuluttajat	Kauppakeskus tuotteena ja kuluttajasuhteet - oikea vuokralaiskoonpano ja palvelutarjonta - siisti ja turvallinen kauppakeskus Saavutettavuus - julkiset liikenneyhteydet - pysäköintimahdollisuudet Kyky palvella paikallisyhteisöä - palvelujen kehittäminen Green-aiheet - kiinteistöjen ympäristövaikutukset - ekologisten tuotteiden saatavuus	Kuluttajatutkimukset Markkinaselvitykset Tapahtumat Kampanjat Viestintä Yhteiskuntavastuuraportti	Suomessa 14 kauppakeskuksen spontaani tunnettuus oli yli 40 % ja yli 60 % kauppakeskuksessa asioivista kokee tarjooman tärkeäksi asiointikriteeriksi. Suomen kauppakeskuskusteristategian kehittäminen jatkui. Rocca al Maressa panostettiin voimakkaasti markkinointiin ja sen tunnettuus kohentui enemmän kuin muilla tallinnalaisilla kauppakeskuksilla (lähde: TNS Emor). Kuluttajaindeksin mukaan Ruotsissa kohteiden vahvuuksia olivat saavutettavuus, pysäköintimahdollisuudet ja turvallisuus (lähde: Centrumbarometern 2009, CFI Group). Rocca al Maren ja Tallinnan sataman välillä aloitettiin ilmainen bussikuljetus. Cityconin kauppakeskukset sijaitsivat yhtä lukuun ottamatta rakennetussa ympäristössä hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla. Uusittujen kauppakeskusten avajaiset: Rocca al Maren toinen vaihe toukokuussa ja Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren kolmas vaihe marraskuussa. Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti myönnettiin lahtelaiselle kauppakeskus Triolle. Kauppakeskuksissa tehtiin näkyvää kampanjointia ympäristön hyväksi ja sosiaalisen vastuun osa-alueella, esim. Lelu-keräys, Earth Hour, No Plastic Bags -kampanjat.
Vuokralaiset	Menestyvä kauppapaikka/sijainti - myyntitavoitteiden toteutuminen Vuokrataso - vuokrataso oikealla tasolla suhteessa myyntiin Asiakassuhteet - läpinäkyvät ja joustavat toimintatavat Tehokas kauppapaikkajohtaminen - kustannustehokas resurssien käyttö - tarkoituksenmukainen laatutaso - green-aiheet	Markkinatutkimukset OCR-% (Occupancy Cost Ratio) vuokran osuus vuokralaisen myynnistä Yhteistoiminnan käytännöt Yhteiskuntavastuuraportti	Kauppakeskusten asiakasvirrat ja myynnit pysyivät keskimäärin vakaina, ks. liiketoimintayksikkökohtaiset luvut s. 27, 31 ja 33. Kauppapaikkojen kehittämiseen investoitiin 134 milj. euroa. Merkittävimmät muutokset asiakasvirroissa ja myynneissä johtuivat joko merkittävästä muutoksesta vuokralaiskoonpanossa tai alueen markkina- tai kilpailutilanteesta. Kauppakeskuksissa seurattiin OCR-%:n kehittymistä sekä toimialoitain että keskuksittain. OCR-% oli linjassa toimialojen kannattavuusrakenteiden kanssa. Säännöllinen yhteydenpito ja keskusteluyhteys vuokralaisten kanssa. Ympäristöraportoinnin kehittäminen: hiilijalanjälki, energiatehokkuus, vedenkulutus ja jätteiden kierrätys raportoidaan ensimmäistä kertaa. Green Shopping Centre Management -ohjelma käynnistettiin ja kaikki kauppakeskukset arvioitiin yhtenäisillä kriteereillä. Vihreät sähkösopimukset Rocca al Maressa, Liljeholmstorgetissa ja Åkersbergassa.
Henkilöstö	Työtyytyväisyys - haastavat monipuoliset tehtävät - työkyvyn ylläpito Palkitseminen - kilpailukykyinen palkka, palkkiot Osaamisen kehittyminen	Henkilöstötutkimus Tasa-arvokartoitus Kehityskeskustelut Yhteistoimintaryhmän ja työsuojelu-toimikunnan toiminta Koulutusohjelmat Sisäinen työnkierto Rekrytoinnit Intranet	Vuonna 2009 ei toteutettu henkilöstötutkimusta, koska tutkimusrytmi muuttuu vuosisuunnitteluun paremmin sopivaksi. Tasa-arvokartoitus toteutettiin koko henkilöstölle: vastausprosentti oli 84 % ja tuloksen perusteella tasa-arvoisuus toteutuu hyvin. HR-strategialle haettiin painopisteitä henkilöstöhaastattelujen ja työpajojen avulla. Vapaa-ajan kulttuurikerho aloitti toimintansa. Uusia rekrytointia 16 kpl, sisäisiä tehtävänsiirtoja 8 kpl. Koulutukseen käytetty aika oli 6,9 päivää/työntekijä.

Sidosryhmä	Odotukset Cityconia kohtaan	Vuorovaikutusvälineet	Keskeiset tulokset 2009
Sijoittajat Rahoittajat Analyttikot	Tulos - omaisuuden arvon lisääminen/säilyttäminen - kannattava kasvu - osaketuotto - osingonmaksukyky Kasvu - vuokratuottojen kasvu - kiinteistöomaisuuden ja markkina-arvon kasvu Läpinäkyvyys ja luotettavuus - raportointitavat ja -aikataulu Omistusrakenne ja johto - omistamisen aikajänne - omistajien kyky osallistua osakeanteihin - sijoittajien luonne ja sijainti Sijoittajasuhteet - omistajien odotusten tiedostaminen - avoin keskusteluyhteys sijoittajien ja yhtiön välillä Vastuullisuus - taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu	Luotettavat ja vertailukelpoiset raportit Tiedotteet Esitykset Sijoittajatapaamiset Kiinteistökierrokset ja -katselmukset Tulosjulkistamistilaisuudet Vuosikertomus/yhteiskuntavastuuraportti Tilinpäätös ja osavuosikatsaukset	Nettovuokratuotto ja liikevaihto kasvoivat, rahoituskustannukset laskivat, osinko ja pääomanpalautus on säilynyt samalla tasolla jo kuusi vuotta. Kehityshankkeita on käynnistetty suunnitellusti vuokratuottojen ja kiinteistöomaisuuden arvon kasvattamiseksi. Odotuksia parempien saavutusten vuoksi osakekurssi nousut. Neljä uutta analyttikkoo aloitti yhtiön seurannan, osasyynä yhtiön avoimuus. Kotimaisten omistajien osuus (=rekisteröityjen) lähes kaksinkertaistui. Kotimaisille yksityissijoittajille suunnattu joukkovelkakirjalaina laskettiin menestyksekkäästi liikkeelle. Sijoittajatapaamiset joka vuosineljänneksen jälkeen sekä kotimaassa että ulkomailla. Toinen pääomamarkkinapäivä järjestettiin 16.9.2009. Raportointi toteutettiin aikataulun mukaisesti. Ensimmäisen yhdistetyn vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin julkaiseminen. Sijoittajien kiinnostus vastuullisuuteen lisääntyi merkittävästi.
Yhteistyö- kumppanit	Sopimuskäytännöt Pitkäaikaiset toimittajasuhteet Maine ja luotettavuus Ammattimainen prosessijohtaminen	Sopimukset Kumppanuusmallit Yhteistyön tapaamisohjelmat	Päätettiin kehittää menetelmiä ja työkaluja alihankintaketjun yhteistyön ja vastuullisuuden mittaamiseen.
Viranomai- set ja paikallisyh- teisöt	Maankäyttö ja kaavoitus - viihtyisä ympäristö - vuorovaikutteinen suunnittelu Paikallisyhteisön kehittäminen Viestintä ja avoin keskustelu Lainmukainen vastuullinen toiminta Corporate Governance Sunnuntaiaukioloajat (Suomi)	Kaavoitusprosessi Paneelit Tiedotustilaisuudet Viestintä	Kaikki käynnissä olevat hankkeet ovat olemassa olevien kauppakeskusten laajennus- ja/tai uudistushankkeita rakenteissa ympäristöissä. Suomen "Paikalliskeskus"-klusterin kauppakeskuksissa kehitettiin yhteistyötä paikallisten seurojen ja yhteisöjen kanssa ja osallistuttiin alueellisiin kehittämishankkeisiin (esim. Vantaan Myyrmäessä, Espoossa Espoonlahdessa, Vuosaarella Helsingissä). Myllypuron kiinteistökehityshankkeen valmistelu Helsingissä toteutettiin tiiviissä yhteistyössä paikallisen asukasyhdistyksen kanssa. Suomen sunnuntai-aukioloja koskien yhteinen Citycon-tason linjaus, mutta paikallinen toteutus paikallinen markkinatilanne huomioon ottaen.
Media	Avoin ja luotettava viestintä	Pörssi- ja lehdistötiedotteet Vuosi- ja osavuosikatsaukset www-sivut	Cityconin mediaseurantatulos (494 kpl) oli 20 % korkeampi edelliseen vuoteen verrattuna.
Toimiala- ja kansalais- järjestöt	Toimialan kehittäminen	Jäsenyydet ja luottamustehtävät Osallistuminen ja vaikuttaminen alan kehittämiseen	Edustukset ja jäsenyydet Rakilissa, Kauppakeskusyhdistyksessä, EPRA:ssa, ICSC:ssa, NCSC:ssa ja muissa alan järjestöissä. Osallistuminen Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennusalan raportoinnin kehittämiseen. Tunnistettiin tarve kartoittaa Cityconin toiminnan kannalta olennaiset kansalaisjärjestöt.

Kiinteistöomaisuuden
markkina-arvo oli
2,1 miljardia euroa.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Citycon omistaa yhteensä 33 kauppakeskusta. Näistä 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 51 muuta kohdetta, joista 44 sijaitsee Suomessa ja seitsemän Ruotsissa.

Vuonna 2009 Citycon keskittyi kauppakeskustensa kehittämiseen ja laajentamiseen. Uusia kauppakeskuksia ei ostettu tai myyty.

Sen sijaan Suomessa myytiin tammikuussa noin kolmella miljoonalla eurolla yksi yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumaton vähittäiskaupan kiinteistö Lahdesta.

Ruotsin divestoinnit koskivat asuntoja, jotka eivät myöskään kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan. Kauppakeskus Åkersberga Centrumin yhteydessä olevat asunnot sovittiin myytäväksi Tegeltor-net AB:lle 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Tukholman keskustaan Liljeholmeniin keväällä 2010 valmistuvat 72 asuntoa sovittiin myytäväksi niiden valmistuttua 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla) Heba Fastighets AB:lle.

muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Tuorein, vuoden 2009 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto alkaa oheisen tilinpäätöksen sivulta 61. Arvioinnin on tehnyt Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy, joka on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelema 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. Kehityskohteet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia. Myös arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunnossa.

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2009 oli 6,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,6 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,4 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,1 prosenttia.

Markkina-arvon kirjaaminen

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 tilikauden tulosta.

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

Arvon kehitys vuonna 2009

Vuonna 2009 Cityconin kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tappio oli 97,4 miljoonaa euroa. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumasta aiheuttamasta tuottovaatimusten noususta. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 5,5 miljoonaa euroa yhdeksässä kohteessa ja arvonalennuksia yhteensä 102,9 miljoonaa euroa 70 kohteessa.

MARKKINA-ARVON JAKAUTUMINEN 31.12.2009

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	49 %	6
80-100	5 %	1
60-80	6 %	2
40-60	13 %	6
20-40	9 %	7
10-20	11 %	17
5-10	5 %	15
0-5	3 %	30

Kiinteistöjen arviointi

ja markkina-arvon määrittäminen

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti

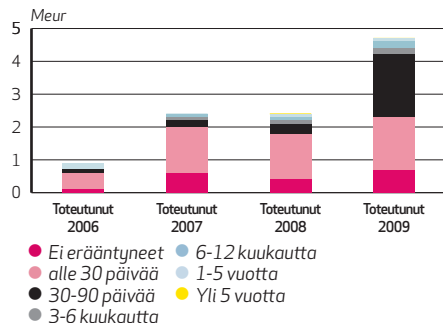
KIINTEISTÖKANNAN MARKKINA-ARVO 31.12.2009

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2009 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, eur/m²/kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m²/kk	Alkutuoton painotettu ka (%)	Tuotto markkina-vuokrilla, painotettu ka (%)
	31.12.2009	31.12.2008	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.2009	31.12.2008				
Suomi											
Pääkaupunkiseutu	786,0	806,9	1,2	-32,1	-30,8	6,3	6,1	24,7	5,6	6,6	6,7
Muu Suomi	656,0	687,1	1,7	-36,1	-34,3	6,8	6,7	19,8	4,3	6,9	7,6
Suomi yhteensä	1 442,0	1 494,0	3,0	-68,1	-65,1	6,6	6,4	22,5	5,0	6,8	7,1
Ruotsi											
Tukholman alue ja Uumaja	479,1	397,3	2,6	-19,5	-16,9	6,3	6,3	22,7	6,0	6,5	7,8
Göteborgin alue	69,7	65,1	0,0	-2,6	-2,6	7,2	7,1	11,2	3,9	7,8	8,8
Ruotsi yhteensä	548,8	462,4	2,6	-22,1	-19,6	6,4	6,4	21,3	5,7	6,7	7,9
Baltia											
Viro	145,9	140,3	0,0	-8,4	-8,4	8,0	7,3	21,6	4,2	8,0	8,8
Liettua	10,7	15,0	0,0	-4,3	-4,3	9,3	8,1	18,4	6,8	8,2	10,3
Baltia yhteensä	156,6	155,3	0,0	-12,7	-12,7	8,1	7,4	21,4	4,3	8,0	8,9
Kaikki yhteensä	2 147,4	2 111,6	5,5	-102,9	-97,4	6,6	6,4	22,1	5,1	6,8	7,4

Vertailukelpoiset kohteet	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2009 aikana, Me		
	31.12.2009	31.12.2008	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä
Suomi					
Pääkaupunkiseutu	689,6	715,5	0,1	-28,6	-28,5
Muu Suomi	501,5	520,4	1,7	-27,0	-25,3
Suomi yhteensä	1 191,1	1 235,9	1,8	-55,7	-53,8
Ruotsi					
Tukholman alue	233,6	221,8	2,6	-6,3	-3,8
Göteborgin alue	69,7	65,1	0,0	-2,6	-2,6
Ruotsi yhteensä	303,3	286,9	2,6	-9,0	-6,4
Baltia					
Tallinna ja Vilna	22,9	30,2	0,0	-7,4	-7,4
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	1 517,4	1 553,0	4,4	-72,1	-67,7

Vuokrausriskiä hallitaan ammattitaitoisella kauppapaikkajohtamisella

MYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA



Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta. Peruslähtökohta on määräaikainen vuokrasopimus, ja pääsääntöisesti kaikki uudet liiketilojen vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat ainoastaan asunnot ja varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökannasta toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia on noin 17 prosenttia. Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista 81 prosenttia on Suomessa, 19 prosenttia Ruotsissa ja yksi prosentti Baltiassa.

Ruotsissa kaikki liiketilojen vuokrasopimukset ovat määräaikaisia. Baltiassa sen sijaan on joitain yksittäisiä vanhoja sopimuksia, jotka jatkuvat ensimmäisen, muutaman vuoden määräaikaisen jakson jälkeen toistaiseksi voimassa olevina. Suomen vuokrasopimuskannassa on

enemmän vaihtelua ja toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia on noin 21 prosenttia vuokrasopimuskannasta. Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista yli 30 prosenttia on solmittu ennen vuotta 1999. Vanhimmat näistä on solmittu yli 30 vuotta sitten. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset ovat aiemmin olleet suomalaisten vuokramarkkinoiden erityispiirre, ne eivät indikoineet normaalia suurempaa riskiä eivätkä ne liittyneet erityisesti johonkin vuokralaisryhmään.

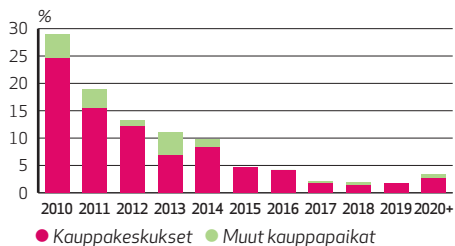
Joissain tapauksissa toistaiseksi voimassa oleva tai lyhyt määräaikainen sopimus on Cityconin etu. Tällainen tilanne saattaa olla esimerkiksi kohteissa, joihin on suunnitteilla kehityshanke. Cityconin ei ole tällöin välttämättä tarkoituksenmukaista sitoa itseään kaikkiin vuokralaisiin pitkäaikaisesti, mutta kohteen kassavirta halutaan turvata myös kehityshankkeen alla. Suomessa vuonna 2009 solmituista

vuokrasopimuksista noin kymmenen prosenttia on toistaiseksi voimassa olevia.

Ruotsissa vuokrasopimukset ovat yleensä pituudeltaan 3-5 vuoden pituisia, jonka jälkeen vuokralaisen voi halutessaan irtisanoa tai esittää uusia sopimusehtoja. Markkinavuokraa korkeampaa vuokratasoa ei voi vaatia, sillä vuokralainen voi halutessaan valittua asiasta vuokralautakuntaan (Hyresnämnden), joka ratkoo kiistatilanteita. Vuokranantajan on kyettävä osoittamaan esimerkiksi alueen vastaavien tilojen viimeaikaisten sopimusten perusteella, että markkinavuokrataso on noussut.

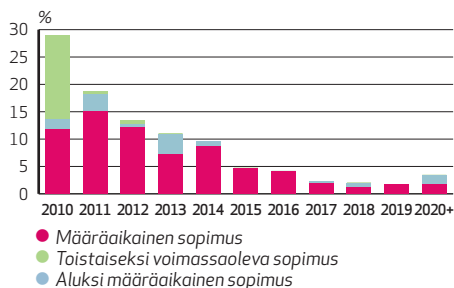
Baltiassa isoimpien ankkurivuokralaisten sopimukset tehdään kymmeneksi vuodeksi, pienemmillä toimijoilla on noin kolmen vuoden pituisia sopimuksia. Paljon on myös viiden vuoden mittaisia sopimuksia.

VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI



Laskennassa on käytetty euromääriä (ei kappalemääriä) vuokrasopimuskantaan.

VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI SOPIMUSTYYPIN MUKAAN



VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI

Oheisessa kaaviossa Cityconin vuokrasopimukset on jaettu määräaikaisiin sopimuksiin, toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin ja aluksi määräaikaisiin sopimuksiin.

- Määräaikaiset sopimukset päättyvät sopimuskauden lopussa, jonka jälkeen neuvotellaan mahdollinen uusi sopimus.
- Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja niiden tyypillinen irtisanomisaika on 3-12 kk.
- Aluksi määräaikaisiin sopimuksiin on määritelty ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, jonka jälkeen sopimus voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uusiutuvasti määräaikaisena. Uusiutuvasti määräaikainen sopimus tarkoittaa, että jos sopimusta ei irtisanoa päätymään ensimmäisen sopimuskauden loppuun, se jatkuu sovittuun jaksoon, tyypillisesti 12-36 kk, kerrallaan. Sopimuksen voi irtisanoa päätymään vain sovittuun jaksoon loppuun yleensä 3-12 kk:n irtisanomisaikaa noudattaen.

Vuokrarästejä vähän vuonna 2009

Vuokralaisiin kohdistuvia riskejä hallitaan Cityconin kauppakeskuksissa paikan päällä toimivan johdon avulla. Vuokralaisilla on velvollisuus raportoida kauppakeskuksen johdolle myyntilukunsa kuukausittain. Kauppakeskusjohto seuraa tarkasti jokaisen liikkeen menestymistä ja pyrkii vaikuttamaan tähän. Jos vuokralaisen vuotuinen vuokra suhteessa liikkeen myyntiin (Occupancy cost ratio, OCR) poikkeaa kauppakeskuksen vastaavien yritysten keskiarvosta tai neliökohtainen myynti on liian alhainen, johto reagoi asiaan välittömästi riippumatta vuokrasopimuksen pituudesta. Asiakasta voidaan auttaa markkinoinnissa, tiloja saatetaan supistaa tai suosittelä siirtymistä neliövuokraltaan edullisempaan tilaan.

Taantumasta huolimatta vuokrasaamiset ovat toistaiseksi pieni ongelma, ja kyse on yksittäistapauksista. Isoilla vuokralaisasiakkaila on myös taloudellisia puskureita, joten pieni myynnin pudotus ei vielä aiheuta vuokranmaksuongelmia. Citycon pyrkii tehostamaan erityisesti kiinteistöhuoltoa, koska sen kustannukset aiheuttavat painetta vuokralaisten maksamiin ylläpitokorvauksiin. Cityconin pääomavuokrat ovat lähellä markkinavuokratasoa. Vuokrasopimuksissa on usein – erityisesti Ruotsissa ja Baltiassa – liikevaihtosidonnainen osa, mutta pääomavuokran tasosta johtuen se ei ole kovin merkittävä lisävuokratulon lähde. Vuoden vaihteessa noin 36 prosenttia Cityconin vuokrasopimuskannasta oli liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin prosentin vuokratuotoista.

VUOKRAUSTOIMINTA

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /kk
Suomi				
Tilanne 1.1.2009	1 795	600 750	534 030	18,6
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	295	400	57 220	22,5
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	176		29 020	26,2
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	207		40 660	19,1
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	24	6 300	4 600	9,7
Myynnit	1	7 200	7 200	3,3
Tilanne 31.12.2009	1 682	587 650	509 770	19,7
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2009 *)	2 114	282 700	259 280	11,8
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	339		32 810	24,7
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	110	28 510	26 540	22,1
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	317		36 740	13,0
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	1	8 710	680	3,1
Tilanne 31.12.2009	2 245	302 500	281 210	13,3
Baltia				
Tilanne 1.1.2009	234	54 200	53 920	19,0
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	11		620	12,0
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	118	16 800	24 440	26,4
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	11		980	16,9
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	44		7 850	17,1
Tilanne 31.12.2009	308	71 000	70 150	18,6

*) Ruotsin vuokrasopimuskannan laskentatapaa on yhdenmukaistettu vastaamaan Suomea ja Baltiaa.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2009

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Markkina-arvo, Me		eur 31.12.2009	Vuokrausaste, % 31.12.2009
				31.12.2009	31.12.2008		
Suomi							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu							
Columbus	Helsinki	21 000	74	74,1	74,7	99,6	98,6
Espoonatori	Espoo	17 300	43	29,8	31,6	95,7	95,4
Heikintori	Espoo	5 800	39	10,5	11,8	95,2	89,9
Isomyyri	Vantaa	10 900	17	17,6	20,6	61,3	56,7
Iso Omena	Espoo	60 400	198	299,7	305,6	98,6	98,0
Lippulaiva	Espoo	23 400	83	63,5	62,1	99,8	99,7
Myyrmanini	Vantaa	40 300	109	152,3	158,4	97,0	96,3
Tikkuri	Vantaa	10 700	48	26,0	27,5	94,5	90,1
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu yhteensä		189 800	611	673,6	692,4	96,8	94,6
Kauppakeskukset, muu Suomi							
Duo	Tampere	13 000	42	29,8	32,3	94,2	92,9
IsoKarhu	Pori	14 800	44	43,1	42,4	94,2	89,3
IsoKristiina	Lappeenranta	18 700	55	34,8	34,2	93,7	90,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	71	14,5	15,1	97,8	96,3
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	17 500	58	55,2	57,6	97,5	97,1
Koskikara	Valkeakoski	5 800	35	5,3	5,7	94,4	92,5
Koskikeskus	Tampere	26 300	155	113,4	114,8	96,4	94,9
Linjuri	Salo	9 300	9	15,1	15,8	88,5	88,5
Oulun Galleria	Oulu	3 500	33	8,2	8,9	94,3	91,1
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	80	23,2	25,0	80,8	76,5
Torikeskus	Seinäjoki	11 500	61	11,9	12,5	89,6	86,2
Trio	Lahti	45 700	164	143,2	150,7	94,6	90,2
Tullintori	Tampere	10 300	38	8,4	8,9	75,0	74,4
Valtari	Kouvola	7 600	20	4,8	5,0	90,6	85,6
Kauppakeskukset, muu Suomi yhteensä		203 800	865	510,8	529,0	93,3	89,5
Muut kauppapaikat yhteensä		194 050	206	257,7	272,5	92,6	89,7
Suomi yhteensä		587 650	1 682	1 442,0	1 494,0	94,6	91,2
Ruotsi							
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	90	13,9	12,2	92,1	89,8
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	69 300	646	99,8	93,3	94,1	92,5
Liljeholmstorget	Tukholma	40 700	131	205,3	126,9	91,3	92,4
Strömpilen	Uumaja	27 000	33	40,4	42,0	95,9	87,4
Tumba Centrum	Botkyrka	31 300	467	51,4	47,4	98,5	98,8
Åkermynatan Centrum	Hässelby	8 400	41	10,8	10,0	92,3	91,0
Åkersberga Centrum	Österåker	30 500	354	40,2	48,6	97,2	97,4
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja yhteensä		221 800	1 762	461,7	380,4	94,4	93,2
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	319	43,8	38,4	96,0	95,9
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		258 200	2 081	505,6	418,8	94,6	93,6
Muut kauppapaikat yhteensä		44 300	164	43,2	43,6	95,9	94,5
Ruotsi yhteensä		302 500	2 245	548,8	462,4	94,7	93,7
Baltia							
Viro							
Rocca al Mare	Tallinna	53 500	192	133,7	125,1	99,3	98,8
Magistral	Tallinna	9 500	58	12,2	15,2	100,0	100,0
Liettua							
Mandarinas	Vilna	8 000	58	10,7	15,0	100,0	100,0
Baltia yhteensä		71 000	308	156,6	155,3	99,4	99,1
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		961 150	4 235	2 147,4	2 111,6	95,0	92,6



CITYCONIN
VUOKRATTAVA
PINTA-ALA OLI
961 150 m²

MARKS &
SPENCER

RESERVED
JACK & JONES
LATA

YHTEEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Markkina-arvo, Me		Vuokrausaste, % eur 31.12.2009	m ² 31.12.2009
			31.12.2009	31.12.2008		
Suomi						
Pääkaupunkiseutu	214 190	577	689,6	715,5	96,1	93,4
Muu Suomi	268 460	792	501,5	520,4	92,8	89,4
Suomi yhteensä	482 650	1 369	1 191,1	1 235,9	94,6	91,2
Ruotsi						
Tukholman alue	161 400	1 280	233,6	221,8	95,5	93,0
Göteborgin alue	69 900	480	69,7	65,1	95,2	94,4
Ruotsi yhteensä	231 300	1 760	303,3	286,9	95,4	93,5
Baltia						
Tallinna ja Vilna	17 500	116	22,9	30,2	100,0	100,0
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	731 450	3 245	1 517,4	1 553,0	94,9	92,1

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo- aika, vuotta 31.12.2009	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / vuodessa 31.12.2009	Brutto- vuokra- tuotto, Me Vuosi 2009	Netto- vuokra- tuotto, Me Vuosi 2009
Suomi				
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu	2,6	299	53,8	39,5
Kauppakeskukset, muu Suomi	3,0	247	45,6	33,0
Muut kauppapaikat	3,1	159	27,2	19,9
Suomi yhteensä	2,8	237	126,5	92,4
Ruotsi				
Kauppakeskukset	2,9	165	34,6	20,5
Muut kauppapaikat	3,2	123	4,7	2,8
Ruotsi yhteensä	3,0	159	39,3	23,2
Baltia yhteensä	5,2	224	12,0	9,8
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä	3,1	211	177,8	125,4

Vertailukelpoiset kohteet	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo- aika, vuotta 31.12.2009	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / vuodessa 31.12.2009	Brutto- vuokra- tuotto, Me Vuosi 2009	Netto- vuokra- tuotto, Me Vuosi 2009
Suomi				
Pääkaupunkiseutu	2,2	278	57,8	43,4
Muu Suomi	3,1	198	49,4	35,4
Suomi yhteensä	2,6	234	107,2	78,8
Ruotsi				
Tukholman alue	2,3	154	22,7	13,9
Göteborgin alue	2,6	128	7,9	4,5
Ruotsi yhteensä	2,4	146	30,6	18,4
Baltia	2,9	175	2,7	2,1
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	2,6	204	140,5	99,2

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2008-2009

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me 31.12. 2009	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa) ²⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa (milj. euroa)	Lisätietoa
Rocca al Mare	Tallinna	Viro	133,7	28 600	53 500	58,3	49,9 ³⁾	Vuonna 1998 rakennettu kauppakeskus on täysin uudistettu ja laajennettu merkittävästi. Kauppakeskuksessa on yli 170 vuokralaista ja ankkurivuokralaisena on Viron suurin Prisma-hypermarket. Valmistui kokonaisuudessaan suunnitellusti marraskuussa 2009. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä.
Liljeholms-torget	Tukholma	Ruotsi	205,3	20 100	27 100 vähittäiskaupan tiloja + 13 600 toimistoja	138	132,1	Uuden kauppakeskuksen rakennusprojekti Tukholman keskustan lounaispuolella. Liljeholmen on liikenteen solmukohta ja koko aluetta uudistetaan. Olemassa oleva rakennus on kokonaisuudessaan uudistettu ja sen yhteyteen on rakennettu uusi kauppakeskus. Maanalainen pysäköintilaitos. Valmistui suunnitellusti lokakuussa 2009. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekteista kiinteistöjen kestävässä kehityksessä.
Trio (ilman Hansaa)	Lahti	Suomi	118,8	32 300	35 000	60	58,3	Olemassa oleva kauppakeskus uudistettiin kokonaisuudessaan ja liiketilaa laajennettiin. Hanke toteutettiin kahdessa vaiheessa, ja se valmistui kokonaisuudessaan suunnitellusti syksyllä 2008. Hankkeelle myönnettiin Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-ympäristösertifikaatti kesällä 2009.

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma. 3) Jäljellä olevat investoinnit maksetaan 2010.

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me 31.12. 2009	Hankkeen pinta-ala, m ²	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonaisinvestointi-arvio, Me ¹⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Åkersberga Centrum	Österåker	Ruotsi	40,2	20 000	33 000	20,5	12,0	2011	Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella, Tukholman koillispuolella. Erittäin hyvät julkisen liikenteen palvelut. Kauppakeskus on rakennettu 1985 ja kunnostettu/laajennettu 1995/1996. Hanke oli jo alussa 75%:sti vuokrattu, ankkurivuokralaiseksi tulee iso päivittäistavarakauppa. Vähemmistöosakkaana kauppakeskuksessa on kunnan omistama kiinteistösijoitusyhtiö.
Torikeskus	Seinäjoki	Suomi	11,9	11 300	11 500	4	2,7	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Myllypuro			5,3	7 700	7 300	20		2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan maanalainen pysäköintihalli. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, jotka Citycon on myynyt. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa.
Espoontori	Espoo	Suomi	29,8	10 400	10 400	18		2010	Kauppakeskuksen sisätiloista ja pysäköintilaitoksesta 10 400 m ² peruskorjataan. Kauppakeskuksen tilojen uudistus valmistuu vaiheittain: ensimmäinen vaihe avataan toukokuun 2010 lopussa. Koko kauppakeskus avataan uudistettuna joulukuun 2010 alussa. Espoontoria suunnitellaan myös laajennettavaksi myöhemmin, kun siihen on kaupalliset edellytykset.
Forum	Jyväskylä	Suomi	55,2	12 000	12 000	16		2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke. Kauppakeskus sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa ja erityisesti sen muoti- ja ravintolatarjontaa vahvistetaan.
Hansa (Trio)	Lahti	Suomi	24,4	8 000	8 000	8	0,5	2010	Uudistetun kauppakeskus Trion yhteydessä olevan Hansa-kiinteistön uudistushanke, jolla kiinteistö liitetään paremmin ja kaupallisemmin Trioon. Kaavamuutos vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdyskallalle Vapaudenkadun päälle.
Myyrmanni	Vantaa	Suomi	152,3	8 400	8 400	4,8	0,6	2010	Anttilan muuttaessa pienempiin tiloihin siltä vapautuvat tilat uudistetaan toisessa kerroksessa. Samanaikaisesti ensimmäisessä kerroksessa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Isolinnan-katu	Pori	Suomi	4,4	7 600	7 600	3		2010	Liiketilojen kaksiosainen uudistushanke, ensimmäinen 1,5 milj. euron ja 2 500 m ² :n vaihe on valmis ja toisen vaiheen vuokraus meneillään.

1) Cityconin osuus hankkeeseen sitoutuvasta uudesta pääomasta.

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikka-kunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2009, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ⁽¹⁾	Arvioitu investointi- tarve, Me ⁽²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Lippulaiva	Espoo	Suomi	63,5	35 000	60-70	2011	2013	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Iso Omena	Espoo	Suomi	299,7	20 000- 25 000 ^{(3), (4)}	100-130	2011	2013	Suunnitteluvaraus yhdessä rakennusyhtiö NCC:n kanssa kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron Matinkylän metrokeskukseen. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kaupalliset palvelut ja sujuvat yhteydet metron sekä liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuonna 2014.
				5 000 ⁽⁴⁾	15	2012	2013	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa riippuen yllä mainitun metrokeskushankkeen päätöksestä.
Myrmyranni	Vantaa	Suomi	152,3	20 000 ^{(3), (4)}	50-60	2012	2014	Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille suunnitteluvarauksen kauppakeskuksen vieressä oleville nk. terveystalon ja Paalutorin tonteille, joille kauppakeskusta on tarkoitus laajentaa. Myrmyrannin yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket.
Galleria	Oulu	Suomi	8,2	17 000	50-55	2012	2014	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa, toisena pääomistajana Osuuskauppa Arina. Koko hankkeen investointiarvio on noin 130-140 milj. euroa. Kaupungin maanalaista pysäköintiä koskevan päätöksen johdosta hankkeen toteuttamisperusteet selvitetään uudelleen. ⁽³⁾
Koskikeskus	Tampere	Suomi	113,4	2 000 ⁽⁵⁾	8-12	2010	2011	Kauppakeskuksen sisätilojen muutos- ja laajennusprojekti jatkuu, projekti on aloitettu vuonna 2007.
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	21,4	12 000	20-25	2011	2013	Nykyisen rakennuksen sisätilojen kehittäminen. Hankkeen kaupallinen konsepti selvitetään vuoden 2010 alkupuolella. Hanketta on siirretty vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi ja se aloitetaan aikaisintaan kesällä 2011. ⁽³⁾
Heikintori ⁽⁶⁾	Espoo	Suomi	10,5	23 000	6-7	2011	2011	Sisätilojen peruskorjaus suunnitteilla. Laajennus- ja uudistushanke sekä sen kaavoitus eivät ole edenneet aiemmin suunnitellulla tavalla, sillä kauppakeskusyhtiön osakkailla ei ole yhteistä kantaa asiaan.
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	4,5	7 400	20-25	2010	2011	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Neuvottelut rakennettavien asuntojen mahdollisten lopullisten omistajien kanssa meneillään.
Laajasalo	Helsinki	Suomi	3,8	8 000	25-30	2012	2013	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Suunnitteluvaraus yhdessä Keskon ja HOK-Elannon kanssa. ⁽³⁾
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	34,8	25 000	60-70	2011	2013	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Citycon osti viereisen tontin laajennusta varten helmikuussa 2009. Kaupallinen konsepti ja kaavoitus valmiit.
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi	Suomi	5,5	5 000	4	2010	2010	Market-kiinteistö uudistetaan Keskon sopimuksen päätyttyä Sujuvan arjen kumppaniksi.
Isomyyri	Vantaa	Suomi	17,6	5 000	5-7	2010	2011	Cityconin omistamien tilojen uudistaminen. Kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään.
Lauttasaaren Liikekeskus	Helsinki	Suomi	2,4	2 600 ⁽³⁾	10-15	2011	2013	Ostoskeskuksen uudistaminen tai mahdollinen purkaminen ja uudisrakentaminen. Tulevan länsi-metron sisäänkäynti tontilla. Kaavoituksen edellyttämä suunnittelu meneillään, suunnitteilla 10 000 m ² asuntoja. Citycon kiinteistön vähemmistöomistaja.
Tikkurilan Anttila	Vantaa	Suomi	15,0	9 700	10-15	2011	2012	Tavaratalokiinteistön sisätilojen uudistaminen.

Kohde	Paikka-kunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2009, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi- tarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Porin Asema- aukio	Pori	Suomi	17,3	10 000	10-15	2010	2011	Sisätilat uudistetaan ja vuokralaiskonseptia uudistetaan. Kesko jatkaa pienemmällä päivittäistavara-konseptilla. Asuntorakentamisen toteuttamista tontille selvitetään.
Tumba Centrum	Botkyrka	Ruotsi	51,4	20 000	35	2011	2012	Kauppakeskuksen uudistus ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan hiukan, uudistus on käynnissä ja kustannukset (n. 6 milj. euroa) mukana kokonaisluvussa. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää 2011.
StenungsTorg ⁶⁾	Stenung- sund	Ruotsi	43,8	15 000	30	2010	2012	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä. Arvioitu investointitarve viittaa Cityconin osuuteen. Ensimmäinen vaihe aloitettu tammikuussa 2009.
Strömpilen ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	40,4	40 000	50	2010	2013	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	12,2	5 000	9	2010	2011	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	99,8	12 000	30	2010	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Aloitettu tammikuussa 2009.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	10,8	10 000	15	2010	2012	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	Viro	12,2	10 000	10	2010	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä. 2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski. 4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan. 5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän. 6) Osaomisteinen kohde.

POTENTIAALISET KEHITYSHANKKEET

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2009, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	Suomi	4,2	-	Rakentamaton noin 42 000 m ² suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m ² rakennusoikeutta toimisto- ja /tai teollisuuskäyttöön.
Valtari	Kouvola	Suomi	4,8	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Columbus	Helsinki	Suomi	74,1	21 000	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	Suomi	23,2	14 000	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Kaarinan liikelato	Kaarina	Suomi	6,1	9 200	Nykyisen liikelaton jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Tullintori	Tampere	Suomi	8,4	10 300	Kohteen uudistamista harkitaan.
Hakunila	Vantaa	Suomi	4,2	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Tikkuri	Vantaa	Suomi	26,0	10 700	Uudistamista ja laajentamista 20 000 neliöllä tutkitaan. Maanalainen pysäköinti suunnitteilla.
Backa	Göteborg	Ruotsi	6,4	7 800	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Fruängen Centrum	Tukholma	Ruotsi	13,9	14 600	Kohteen uudistamista ja mahdollista laajentamista selvitetään.
Lindome	Göteborg	Ruotsi	6,3	7 800	Mahdollisuutta rakentaa asuntoja liikekeskuksen yhteyteen selvitetään.
Liljeholmstorget	Tukholma	Ruotsi	205,3	40 700	Kauppakeskuksen laajentamismahdollisuuksia selvitetään.

Citycon on monipuolinen kauppakeskusosaaja

Liiketoimintayksiköt

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa itse kaikkia kauppakeskuksiaan aktiivisesti sekä pitkäjänteisesti.

Citycon on Suomessa kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja ainoa vähittäiskaupan tiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Ruotsissa Cityconilla on vakaa asema, joka vahvistui selvästi lokakuussa, kun uusi Liljeholmstorget Galleria -kauppakeskus avattiin Tukholman keskustassa. Baltian markkinoilla Cityconilla on hyvä jalansija. Tallinnassa Citycon kasvoi vuonna 2009 jo merkittäväksi toimijaksi, sillä Tallinnan suurimman kauppakeskuksen, Rocca al Maren, uudistus- ja laajennushankkeen toinen vaihe avattiin toukokuussa ja kolmas vaihe marraskuussa.

Citycon on monipuolinen kauppakeskusosaaja, joka omistaa, kehittää ja johtaa itse kaikkia omistamiaan kauppakeskuksia pitkäjänteisesti. Tämä erottaa Cityconin useimmista muista kiinteistösijoittajista ja kiinteistökehittämistä harjoittavista rakennusliikkeistä, jotka ovat

erityisesti Suomessa isoja kilpailijoita kiinteistökehittämisen markkinoilla.

Sopivat liiketilat jokaiselle vuokralaiselle

Cityconin vahvuus on monipuolinen vähittäiskaupan tuntemus ja kauppakeskusosaaminen, joka on korostunut erityisesti vuoden 2009 taloudellisen taantuman aikana. Yhtiössä on vahva kokonaisnäkemys kauppakeskusten johtamisesta ja siitä millainen vuokralaiskokonaisuus toimii parhaiten kussakin kauppakeskuksessa. Tämä osaaminen on näkynyt erityisesti Baltian äärimmäisen haastavassa markkinatilanteessa. Rocca al Maren kehityshankkeen sekä toinen että kolmas vaihe avattiin tänä vuonna täyteen vuokrattuina. Samaan aikaan moni kilpailija joutui kamppailemaan isojen vajaakäyttöongelmien kanssa.

Cityconin päätuote ovat kauppakeskukset ja ydinliiketoimintaa on kauppakeskusten kehittäminen sekä johtaminen. Cityconin brändilupauksen mukaisesti liiketoiminnan keskeinen tavoite on luoda vähittäiskaupalle menestyvä

liikepaikka. Cityconin menestyksen edellytys on, että vuokralainen voi hyvin ja menestyy omassa liiketoiminnassaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kauppakeskukset pidetään houkuttelevina kuluttajille ja niitä kehitetään jatkuvasti vastaamaan kuluttajien kysyntää. Cityconin liiketoimintoihin kuuluvat liiketilojen tehokas vuokraus, markkinointi ja ylläpito. Nämä ovat kaikki Cityconin ydinliiketoimintoja, joista vastaavat yhtiön omat työntekijät.

Erityisesti kauppakeskusten markkinointia ja ketjuvuokrausta hoidetaan keskitetysti. Cityconissa on vastuuhenkilöt, jotka hoitavat keskitetysti yhden toimialan tärkeimpien asiakkaiden vuokrausta. Erillinen vastuuhenkilö on esimerkiksi muoti- ja vaatetusalan brändeillä sekä ravintolaketjuilla. Tällöin vastuuhenkilö tuntee syvällisesti koko kyseisen toimialan kilpailukentän ja vuokralaisten liiketoiminnan.

Jokaisella kauppakeskuksella on kuitenkin paikallinen johto, joka tuntee tarkasti paikallisen kuluttajakysynnän rakenteen ja alueen kauppa-

VUOKRASOPIMUSKANTA LIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	295	449	129	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	57 220	59 351	25 057	141 628
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,6	94,7	99,4	95,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,0	5,2	3,1

KIINTEISTÖOMAISUUS ALUEITTAIN 31.12.2009

Me	Yhteensä
Suomi Pääkaupunkiseutu	786,0
Muut alueet	656,0
Ruotsi Tukholman alue ja Uumaja	479,1
Göteborgin alue	69,7
Baltia Viro ja Liettua	156,6
Yhteensä	2 147,4

Erittelyn pohjana kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2009

paikkojen kilpailutilanteen sekä muut paikalliset erityispiirteet. Näiden osa-alueiden yhdistelmän avulla pyritään löytämään jokaiselle asiakkaalle mahdollisimman sopiva liikepaikka.

Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa muita kauppapaikkoja: paikallisia ostoskeskuk-sia, market- ja myymäläkiinteistöjä sekä kaupan suuryksiköitä. Nämä täydentävät tilatarjonnan kokonaisuutta ja ovat tärkeä osa Cityconin lii-ketoimintaa.

Päivittäistavara ja muoti painottuvat vuok- ralaisissa

Cityconin kassavirrasta ylivoimaisesti suurin osa tulee kauppapaikkojen vuokratuotoista. Päivittäistavara- ja erikoiskaupan ketjuilla on iso painoarvo vuokralaisten joukossa. Muita merkittäviä ryhmiä ovat kahvilat, ravintolat, pankki- ja rahoitusala sekä julkishallinto.

Suomessa suurimpia vuokralaisia ovat Keskon eri ketjut, kuten K-Citymarketit ja K-marketit sekä K-ryhmän erikoiskaupan brändit

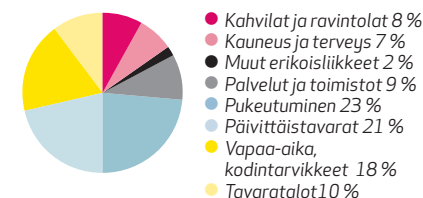
kuten K-Kenkä, Mustapörssi ja Intersport. Näiden osuus on 23,2 prosenttia (vuonna 2008 26,6 %). Vuokrasopimukset ovat myymälä-kohtaisia, Keskon ja Cityconin välillä oli 75 sopimusta yhteensä 40 kohteessa. Muita isoja vuokralaisia ovat muoti- ja vaatesalalla Lin-dex, KappAhl, Seppälä ja H&M. Keskon ohella S-ryhmä on merkittävä vuokralainen.

Ruotsissa vuokralaisrakenne on hyvin samankaltainen. Päivittäistavarakaupan ketjuista isoimmat vuokralaiset ovat Ruotsin markki-noiden isot toimijat: ICA, COOP ja Axfood. ICA avasi syksyllä Liljeholmstorgetissa ison ICA Kvantum -myymälän. Erikoiskaupan puolella vuokralaisina on samoja vahvoja muoti- ja vaa-tetusalan ketjuja kuin Suomessa. Eron Suomen vuokralaisrakenteeseen tekee se, että Ruot-sissa kauppakeskuksen yhteyteen sijoittuu useammin julkishallinnon toimintoja. Siksi yksi merkittävä vuokralainen on Stockholms Läns Landsting eli Tukholman lääninhallinto.

Baltiassa Rocca al Mare on vahva erikois-

kaupan painotus, ja vuokralaisina on useita muo-tikaupan vahvoja brändejä. Suurin yksittäinen vuokralainen on silti suomalainen, S-ryhmään kuuluva hypermarket Prisma. Baltian pienem-missä kauppakeskuksissa Tallinnan Magistra-lissa ja Vilnan Mandarinaksessa on isoimpana vuokralaisena ruotsalainen ICA-ketjuun kuuluva päivittäistavaraketju RIMI.

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2009 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUS- KANNAN MUKAAN



KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2009

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²	587 650	302 500	71 000	961 150
Bruttovuokratuotot, Me	126,5	39,3	12,0	177,8
Nettovuokratuotot, Me	92,4	23,2	9,8	125,4
Nettotuottoaste, %	6,5	4,7	6,4	6,1
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	6,7	6,5	8,2	6,7

CITYCONIN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2009 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
Kesko	23,2 %
S-ryhmä	4,8 %
ICA	3,2 %
Stockmann	2,9 %
H & M Hennes & Mauritz	1,5 %
5 suurinta yhteensä	35,6 %



Duo, Tampere

Kehityshankkeita valmisteltiin, myynti piti pintansa taantumassa

Liiketoimintayksiköt: Suomi

Cityconin asema Suomessa

Citycon on selkeä markkinajohtaja Suomen kauppakeskusmarkkinoilla. Suomessa yhtiöllä on 22 kauppakeskusta, jotka sijaitsevat suurimmissa kaupungeissa. Yhtiön markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista on noin 22 prosenttia. Viime vuonna Cityconin kauppakeskuksissa vieraili 81,4 miljoonaa asiakasta, vuoteen 2008 verrattuna kävijämäärä laski 1,5 prosenttia.

Cityconin liiketoiminta poikkeaa muista kauppakeskustoimialan kilpailijoista siksi, että se on ainoa suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö, joka on keskittynyt vain vähittäiskaupan kiinteistöihin. Citycon paitsi omistaa, myös kehittää ja johtaa itse omistamiaan keskuksia. Cityconin ydinliiketoimintaa ei ole siksi pelkkä kiinteistösiirtäminen, vaan monipuolinen kauppakeskusosaaminen, joka muodostuu kaikista näistä osa-alueista.

Kauppakeskusten lisäksi Suomen kiinteistösalkkuun kuuluu 43 muuta vähittäiskaupan kiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti lähellä Helsingin-Vantaan lentokenttää. Tammikuussa myytiin noin kolmella miljoonalla eurolla Lahdessa Keijutie 15:ssä sijaitseva kiinteistö. Ydinliiketoimintaan kuuluvien kohteiden divestointeja jatetaan mahdollisesti myös vuonna 2010.

Vuosi 2009

Cityconin Suomen kauppakeskukset pärjäsivät myynnillisesti hyvin taantumasta huolimatta. Vuoteen 2008 verrattuna Cityconin kauppakeskusten myynti laski vain noin prosentin. Cityconin kauppakeskuksista iso osa on päivit-

täistavaraan ja koko perheen perustarjontaan painottuneita palvelukokonaisuuksia. Kauppakeskusten liikevaihdosta vain pieni osa tulee taantumalle herkemmlä toimialoilta. Esimerkiksi urheilukauppa ja tunnettujen brändien muotia myyvät ketjumyymälät ovat edelleen pärjänneet hyvin.

Edellä sanotusta johtuen vuokratilaukset ovat olleet Suomessa yksittäistapauksia, ja niitä on lukumääräisesti vähän. Taantuma näkyy sen sijaan siinä, että vuokraustoiminta on selvästi aiempaa hitaampaa. Vuokralaiset pohtivat sijoittumispäätöksiään perusteellisesti, ja tilojen vuokrauspäätökset vievät aikaa. Kansainvälisten toimijoiden osalta vuokrauspäätökset tehdään yhä useammin ulkomailla.

Citycon on reagoinut myös tähän lisäämällä resursseja vuokraustoimintaan. Suomen liiketoimintayksikössä käytiin läpi johtamisprosessien uudistamishanke, jonka seurauksena purettiin aluejohtajaorganisaatio ja siirrettiin johtamisen painopistettä liiketoimintaprosessien mukaiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaisrapintaan ja kauppapaikakajohtamiseen panostetaan aiempaa enemmän. Uudistettu Suomi-organisaatio aloitti toimintansa 1.12.2009.

Vuonna 2009 panostettiin myös speciality leasing -toimintoihin. Tätä varten lanseerattiin uusi tuotepaketti: Citycon Media (www.citycon-media.fi). Ideana on, että kauppakeskus on itsessään media, joka on ainutlaatuinen siksi, että se on lähellä asiakasta. Ostopäätökseen voidaan vaikuttaa erityisen hyvin silloin, kun asiakas on jo tullut sisälle kauppakeskukseen. Perinteiset

markkinointikanavat tuovat asiakkaan keskukseseen, mutta Citycon Media tavoittaa keskuksessa olevan asiakkaan.

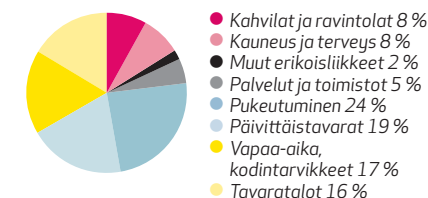
Citycon Media tarjoaa kattavan valikoiman markkinoinnin välineitä. Asiakas voi käyttää kauppakeskuksen promootiopaikkoja, alle kolmen kuukauden kestoisia myyntipaikkoja, videonäyttöjä, äänimainontaa ja erikoismainospaikkoja. Cityconilla on vahvoja kumppaneita: ulkomainonnassa Clear Channel ja äänimainonnassa JPC Studiot. Cityconin vahvuus on valtakunnallisuus. Asiakas voi toteuttaa kampanjan haluamissaan keskuksissa Cityconin 22 kauppakeskuksesta ja käyttää siihen kaikkia tai mitä tahansa valitsemiaan välineitä. Tätä valikoimaa ja laajuutta ei ole millään muulla kauppakeskustoimijalla Suomessa. Varaukset tehdään sähköisen järjestelmän kautta Citycon Median internet-sivustolla.

Kehityshankkeita valmisteltiin

Vuonna 2009 aloitettiin Espoossa Matinkylän uuden metroasema-alueen ja sen yhteyteen rakennettavan kauppakeskuksen suunnittelu (mistä enemmän seuraavalla sivulla 28), Helsingissä purettiin vanha Myllypuron ostoskeskus ja käynnistettiin uuden, laajemman valikoiman tarjoavan kauppakeskuksen rakentaminen. Myös Espoossa sijaitsevan Espoontorin uudistaminen on käynnistynyt.

Vantaan Myyrmannissa Anttilan tavaratalo n tilankäyttöä tehostetaan, jolloin Myyrmanniin saadaan lisätillaa muotipainotteiselle erikoiskaupalle. Samansuuntainen uudistus tehdään Jyväskylän keskustassa Forumissa;

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2009 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



SUOMI, AVAINLUVUT

	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	126,5	122,5
Liikevaihto, Me	131,3	126,8
Nettovuokratuotot, Me	92,4	90,9
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-65,1	-154,3
Liikevoitto/-tappio, Me	21,2	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	24,5	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 442,0	1 494,0
Nettotuotto-%	6,5	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,7	6,1

SUOMI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2009 voimassa olevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
KESKO	34,7 %
S-ryhmä	5,9 %
Stockmann/Seppälä/Lindex	3,3 %
Tokmanni	2,2 %
Nordea	1,6 %
5 suurinta yhteensä	47,7 %

Espoon Matinkylän metrohanke on tulevaisuuden suurprojekti

Citycon ja NCC Property Development saivat syyskuussa tulevaa Espoon Matinkylän metroasemaa koskevan suunnitteluvarauksen. Matinkylä on yksi tulevan, Helsingistä Espooseen kulkevan länsimetron seitsemästä uudesta asemasta, ja samalla metrolaajennuksen ensimmäisen vaiheen pääteasema. Metro avataan liikenteelle syksyllä 2014.

Matinkylän metroasema sijaitsee aivan kauppakeskus Ison Omenan vieressä. Kokonaisuuteen kuuluu maanalaisen metroaseman lisäksi linja-autoliikenteen liityntäterminaali, liiketilaa ja asuntoja. Lisäksi alueelle ollaan sijoittamassa uimahallia. Uudet liiketilat toteutetaan kauppakeskus Ison Omenan laajennuksena siten, että alueelle muodostuu yhtenäinen kaupallinen kokonaisuus.

Metro vauhdittaa merkittävästi Matinkylän alueen kasvua ja kehittämistä. Lähialueelle tulee sen myötä lisää asukkaita ja työpaikkoja. Linja-autoliikenteen liityntäterminaali keskittää metroasemalle kauttakulkuliikennettä. Kauppakeskuksessa jo nyt oleva kirjasto ja uusi, rakennettava uimahalli ovat tärkeitä julkisia palveluita. Yhdessä kauppakeskuksen kanssa ne muodostavat helposti saavutettavan ja maankäytöllisesti tehokkaan kokonaisuuden, joka palvelee aidosti alueen asukkaita.



sieltä Anttilan tavaratalo poistuu vuoden 2010 helmikuussa kokonaan ja tekee tilaa erikoiskaupalle. Samalla koko Forumin kaupallinen ilme uudistetaan.

Useita muita uudistamishankkeita valmisteltiin ja kehitettiin eteenpäin: IsoKristiinaa Lappeenrannassa, Kuopion Anttilan saneerausta, Heikintoria Espoon Tapiolassa ja Vantaalla Martinlaakson ostoskeskuksen purkamista sekä uuden kauppakeskuksen rakentamista sen tilalle. Pääkaupunkiseudulla sijaitsevan Kirkkonummen keskustassa, rautatieaseman kupeessa sijaitsevassa marketkiinteistössä päättyy Keskon vuokrasopimus, minkä jälkeen se uudistetaan sujuvan arjen kumppaniksi.

Taantuma on laskenut rakentamiskustannuksia Suomessa. Tämä näkyi selkeästi vuonna 2009 saaduissa urakkatarjouksissa. Alentunut kustannustaso kannustaa käynnistämään kehityshankkeita, kun niiden kaupalliset edellytykset vain ovat kunnossa.

Klusteristrategia vietiin käytäntöön

Citycon lanseerasi vuonna 2008 Isoa Omenaa lukuun ottamatta kaikissa Suomen kauppakeskuksissaan markkinoinnin klusteristrategian, jonka perusteella eri kauppakeskuksia asemoidaan ja markkinoidaan.

Keskustojen kohtaamispaikat ovat erikoiskauppapainotteisia, kaupunkien keskustojen kauppakeskuksia. Päivittäistavarakauppa on näissä pienemmässä roolissa. Isommat päivittäistavaraostokset haetaan muulta, keskustassa tehdään lähinnä täydentäviä päivittäistavarahankintoja.

Paikalliskeskukset ovat valikoimaltaan laveja, mutta niissä on mukana vahva päivittäistavara-ankkuri. Erikoiskaupan tarjonta voi olla laajaa, mutta yksittäisen toimialan tarjonta ei ole niin syvää ja monipuolista kuin keskustan kohtaa-mispaikoissa.

Sujuvan arjen kumppanit ovat vahvasti päivittäistavarapainotteisia arjen huoltamoita, jotka sijaitsevat kotimatkan varrella ja kävelyetäisyydellä kotoa. Päivittäisiä tarpeita tyydyttävät päivittäistavarakaupan lisäksi arkea helpottavat palvelut, kuten apteekki, Alko tai kahvila-lounas-ravintolat.

Kiinteistöhuoltoa tehostettiin

Cityconin kauppakeskusten ja useimpien market-kohteiden kiinteistöhuollon tehostamisprojekti aloitettiin. Perusajatus on ollut keskittää kauppakeskusten siivous-, huolto- ja vartiointipalvelut yhdelle palveluntuottajalle tai useampien muodostamalle työyhteisöliitymälle. Citycon määrittelee laadun tason, mutta antaa palveluntuottajalle aiempaa vapaammat kädet ratkaista, miten vaadittuun laatutasoon päästään tehokkaasti.

Market- ja myymäläkiinteistöjen tekninen isännöinti kilpailutettiin, minkä tuloksena se keskitettiin Corbelille. Ylläpitoon liittyvät keskitämistoimenpiteet jatkuvat vielä vuoden 2010 aikana.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET JA MUUT SUURIMMAT KAUPPAPAIKAT SUOMESSA 31.12.2009

		Koko kohde							Cityconin omistama vuokrattava pinta- ala, m²
Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuksessa liiketi- laa yhteensä, m²	2009	Myynti, Me 2008	Kävijämäärä, milj. 2009	2008	Vaikutusalueen asukaspohja (*	
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	21 000	19 200	96,1	99,7	7,7	7,5	95 800	21 000
Iso Omena	Espoo	60 400	48 500	224,0	222,9	8,2	8,4	148 000	60 400
Espoonatori ¹⁾	Espoo	23 800	12 000	22,7	30,9	2,9	3,3	58 000	17 300
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	20,2	20,5	2,0	2,2	138 700	5 800
Lippulaiva (sis. Ulappatorin)	Espoo	23 400	19 800	72,4	70,8	3,7	3,7	45 300	23 400
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	27,7	34,2	2,2	2,6	54 100	10 900
Myyrmanni	Vantaa	42 000	32 000	158,5	159,3	7,1	7,0	97 600	40 300
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	30,7	31,9	2,9	2,9	133 700	10 700
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	7 600	22,1	22,5	4,2	4,0	141 700	5 800
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	65,2	66,1	6,9	6,9	142 200	17 500
Trio	Lahti	48 900	34 600	73,5	62,2	6,4	5,8	123 900	45 700
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	46,4	47,0	2,0	2,2	58 000	18 700
Galleria	Oulu	4 200	2 600	7,1	8,0	0,9	1,0	188 300	3 500
IsoKarhu	Pori	14 800	12 300	33,9	37,4	3,2	3,4	111 000	14 800
Koskikeskus	Tampere	29 000	24 700	115,6	117,8	5,5	5,7	342 000	26 300
Tullintori	Tampere	23 800	9 100	15,9	15,8	2,8	2,7	133 000	10 300
Duo	Tampere	13 500	11 900	50,3	48,2	3,9	3,7	38 500	13 000
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	7 800	17,4	20,0	2,3	2,8	53 900	14 000
Torikeskus	Seinäjoki	11 400	7 100	17,5	16,3	1,3	1,3	117 600	11 500
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	34,0	32,7	2,1	2,2	19 900	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 400	4,0*	4,0*	0,5	0,5	31 300*	7 600
Linjuri	Salo	10 600	8 100	32,9	34,5	2,7	2,8	40 200	9 300
Muut suurimmat kauppapaikat									
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	18 900	10 900						
Sinikalliontie 1	Espoo	15 700	10 600						
Lentola	Kangasala	11 900	11 700						
Kauppakatu 41	Kuopio	11 200	7 300						
Talvikkitie 7-9	Vantaa	9 800	9 700						
Kaarinan Liiketalo Koy	Kaarina	9 200	5 200						
Yhteensä		529 900	385 900	1 188,1	1 202,7	81,4	82,6		393 600

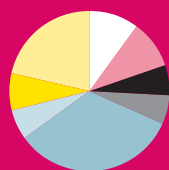
*) Arvio 1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan sekä Asematorin

Kauppakeskuksen rooli kuluttajan elämässä

Kauppakeskuksilla on erilaisia rooleja kuluttajien elämässä. Citycon on ryhmitellyt kauppakeskuksensa tämän perusteella ja hyödyntää ryhmissä muun muassa yhteisiä markkinoinnin ja johtamisen menetelmiä. Tämä luo tehokkuutta ja synergiaa. Toimintamallia laajennetaan Suomesta muihin liiketoimintayksiköihin lähitulevaisuudessa. Kauppakeskus Isolla Omenalla on useita paikalliskeskusten piirteitä. Isolla Omenalla on kuitenkin laajempi vaikutusalue ja syvempi tarjooma muihin Cityconin paikalliskeskuksiin verrattuna.

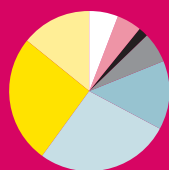


KESKUSTAN KOHTAAMISPAIKKOJEN
LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 12/2009



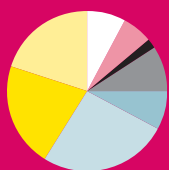
- Kahvilat ja ravintolat 10 %
- Kauneus ja terveys 10 %
- Muut erikoisliikkeet 6 %
- Palvelut ja toimistot 6 %
- Pukeutuminen 34 %
- Päivittäistavarat 6 %
- Tavaratalot 7 %
- Vapaa-aika, kodintarvikkeet 21 %

PAIKALLISKESKUSTEN
LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 12/2009



- Kahvilat ja ravintolat 6 %
- Kauneus ja terveys 5 %
- Muut erikoisliikkeet 2 %
- Palvelut ja toimistot 6 %
- Pukeutuminen 14 %
- Päivittäistavarat 27 %
- Tavaratalot 26 %
- Vapaa-aika, kodintarvikkeet 14 %

SUJUVA ARJEN KUMPPANIN
LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 12/2009



- Kahvilat ja ravintolat 8 %
- Kauneus ja terveys 6 %
- Muut erikoisliikkeet 2 %
- Palvelut ja toimistot 9 %
- Pukeutuminen 8 %
- Päivittäistavarat 26 %
- Tavaratalot 21 %
- Vapaa-aika, kodintarvikkeet 20 %

Cityconin asema Ruotsissa

Citycon on keskittynyt Ruotsissa maan isoimpien kaupunkien Tukholman ja Göteborgin alueille, missä Citycon omistaa yhteensä seitsemän kauppakeskusta ja kuusi muuta liikekiinteistöä. Näiden lisäksi Cityconilla on yksi kauppakeskus ja yksi muu liikekiinteistö Uumajassa. Citycon on Ruotsin yhdeksänneksi suurin vähittäiskaupan tilojen omistaja (lähde: Fastighets Världen). Tukholman alueella Cityconin profiili nousi selvästi syksyllä, kun uusi Liljeholmstorget Galleria avattiin.

Ruotsissa ei ole ollut suurta painetta vuokranalennuksiin. Vasta avatussa Liljeholmstorget Galleriassa joitain vuokralaisia on autettu alkuun vuokrakannustimilla tai esimerkiksi osallistamalla liikkeiden sisätilojen rakentamiseen. Näiden lisäksi kauppakeskuksen markkinointiin on panostettu merkittävästi.

Tilojen vuokraus onnistuu selvästi paremmin kuin vielä alkuvuodesta 2009. Franchiseperiaatteella toimivien ketjujen tilavuokraus on edelleen normaalia hitaampaa. Finanssikriisin vaikutukset näkyvät edelleen siinä, että yrittäjien on normaalia vaikeampi löytää rahoitusta yritystoiminnan aloittamiseen.

Vuosi 2009 Ruotsissa

Viime vuoden tärkein yksittäinen tapahtuma oli Tukholman keskustassa sijaitsevan Liljeholmstorget Gallerian avaaminen lokakuussa. Liljeholmstorget on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke; olemassa oleviin kiinteistöihin, rakennusoikeuteen sekä uuden kauppakeskuksen rakentamiseen on investoitu yhteensä noin 200 miljoonaa euroa.

Suurinvestointi Liljeholmstorget Galleria avattiin Tukholmassa

Liiketoimintayksiköt: Ruotsi

Liljeholmstorget sijaitsee erinomaisella paikalla, vain muutaman metropysäkin päässä Tukholman ydinkeskustasta. Aivan kauppakeskuksen vieressä on metroasema, jonka laiturialueelta on suora yhteys kauppakeskukseen. Esimerkiksi päivittäistavara-kauppa ICA Kvantum kassalinjoilta on vain muutaman kymmenen metrin matka metrolaiturille. Kauppakeskuksen vieressä on myös raitiotietä ja linja-autoliikenteen liityntäterminaali. Liljeholmenin alue on yksi voimakkaimmin kasvavia asuin- ja työpaikka-alueita Tukholmassa.

Liljeholmstorget avattiin yli 90 prosentin vuokrausasteella. Kauppakeskuksen aloitus oli erinomainen, sillä kahden ensimmäisen aukiolo-kuukauden kävijämäärät ja kauppakeskuksen myyntiluvut ylittivät odotukset.

Vuonna 2009 Citycon käynnisti myös Suur-Tukholman alueella sijaitsevan Åkersberga

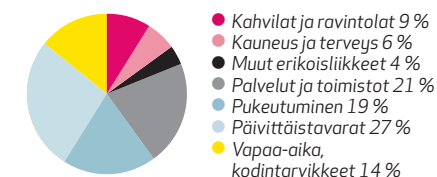
Centrumin uudistus- ja laajennushankkeen. Citycon omistaa kauppakeskuksesta 75 prosenttia ja Österåkerin kunnan omistama kiinteistöyhtiö Armada Fastigheter AB loput. Kehityshankkeen 467 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 46 milj. euron) investointikulut jaetaan omistuksen mukaisessa suhteessa.

Åkersberga Centrum on käytännössä Österåkerin kunnan keskusta, ja sen välittömässä läheisyydessä ovat keskeiset kunnalliset palvelut. Tällä hetkellä iso osa ostovoimasta valuu kunnan ulkopuolelle siksi, että kaupallista tarjontaa ei ole riittävästi. Laajennus ja Åkersberga Centrumin kaupallinen kehittäminen luovat siksi mahdollisuuden kasvattaa kauppakeskuksen liikevaihtoa merkittävästi. Uudisosa avataan vuoden 2010 syksyllä ja koko uudistettu kauppakeskus kesällä 2011. Kauppakeskus on avoinna koko hankkeen ajan.

Citycon on sopinut Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien asuntojen myynnistä ruotsalaiselle sijoitusyhtiö Tegeltornet AB:lle 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (16,7 milj. euroa). Tukholman keskustaan, Liljeholmeniin keväällä 2010 valmistuvat 72 asuntoa myydään niiden valmistuttua Heba Fastighets AB:lle. Kaupan arvo on 176 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 16,3 milj. euroa). Lisäksi Citycon sopi helmikuussa 2010 myyvänsä Jakobsberg Centrumista 89 asuntoa 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 12 milj. eurolla). Näiden kauppajen odotetaan toteutuvan maaliskuusta huhtikuusta 2010.

Viime vuonna myös Tumba Centrumia ja Jakobsbergs Centrumia remontoitiin sekä kehitettiin kaupallisesti. Kehitystyö toi molempiin kauppakeskuksiin uusia vuokralaisia ja nosti

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2009 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



RUOTSI, AVAINLUVUT

	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	39,3	41,1
Liikevaihto, Me	41,0	41,9
Nettovuokratuotot, Me	23,2	24,1
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-19,6	-70,1
Liikevoitto/- tappio, Me	0,3	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	95,9	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	548,8	462,4
Nettotuotto-%	4,7	5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	5,6

RUOTSI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2009 voimassa olevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
ICA	10,9 %
Axfood	3,9 %
Coop	3,4 %
Stockholms Läns Landsting	3,3 %
Systembolaget	2,4 %
5 suurinta yhteensä	23,9 %

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET RUOTSISSA 31.12.2009

Kohde	Paikkakunta	Koko kohde							Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
		Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuksesta liiketilaa yhteensä, m²	Myynti, Me 2009	Myynti, Me 2008	Kävijämäärä, milj. 2009	Kävijämäärä, milj. 2008	Vaikutusalueen asukaspohtia *	
Tukholman alue									
Åkersberga Centrum	Österåker	30 500	16 100	50,5	55,8*	4,1	4,3	37 000*	30 500
Åkermynatan Centrum	Hässelby	8 400	6 600	23,4*	19,5*	1,0*	0,9*	32 000*	8 400
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	69 300	27 300	54,2	61,7	5,3	5,5	82 800	69 300
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	6 700	17,1*	17,8*	-	-	33 400*	14 600
Liljeholmstorget	Tukholma	40 700	27 100	19,9	-	1,7	-	104 000	40 700
Tumba Centrum	Botkyrka	31 300	13 700	35,5	35,1	3,4	3,4	58 600	31 300
Uumaja									
Strömpilen	Uumaja	27 000	23 600	93,2	103,1	3,4	-	109 800	27 000
Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	17 400	45,6	39,6	3,2	3,2	74 000	36 400
Yhteensä		258 200	138 500	339,5	332,6	22,1	17,3	-	258 200

*) Arvio

merkittävästi sekä niiden kokonaisuusmyyntiä että kävijämääriä. Myös Stenungs Torgissa uudistettiin päivittäistavara-kauppa Coopin tilat.

Näkyvät Ruotsissa

Ruotsissa kunnilla oli erityisesti 1950–70-luvuilla iso rooli kauppapaikkojen rakentajana. Tuolloin rakennettiin lähioihin tehtiin yleensä ostoskeskus, joka jäi kunnan omistukseen. Kaupan rakentaminen oli kiinteä osa lähiöiden kaupunkisuunnittelua, kauppakeskusten yhteyteen rakennettiin tiiviisti asuntoja ja kunnallisia palveluita sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Useilla Cityconin Ruotsin kauppa- ja liikekeskuksilla on tämänkaltaista historia. Moni niistä vaatii saneeraamista ja kaupallista kehittämistä, mutta ne sijaitsevat erinomaisilla paikoilla olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Osassa koh-teissa kehitystyö on jo aloitettu, mutta Ruotsin kiinteistöalalla on edelleen kehitysmahdollisuuksia.

Ruotsissa on Cityconin muihin toiminta-alueisiin verrattuna likvideimmät markkinat. Suomessa Citycon on jo nyt markkinajohtaja, joten Ruotsissa on tästäkin syystä enemmän mahdollisuuksia kasvaa. Cityconin strategiana onkin kasvaa Ruotsissa kehittämällä olemassa olevia kiinteistöjä ja mahdollisuuksien mukaan myös hankkimalla uusia.

Citycon omistaa Ruotsissa edelleen yli 600 myymälää asuintalot, joiden arvo on noin 40 miljoonaa euroa. Asunnot eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan, joten ne on tarkoitus divestoida ja siirtää tämä pääoma ydinliiketoiminnan kasvuun.

Kauppakeskus Strömpilen sanoi ei muovikasseille!

Uumajassa sijaitseva kauppakeskus Strömpilen aloitti jo lokakuusta 2008 ensimmäisenä ruotsalaisena kauppapaikkana kuusi kuukautta kestävä kokeilun, jossa kaikki erikoistavaraliikkeet lopettivat ilmaisten muovipussien jakamisen asiakkaille. Tavoitteena oli, että asiakkaat tuovat omat ostokassinsa mukanaan jo kauppakeskukseen tullessaan.

Hankkeen onnistuminen ylitti kaikki odotukset. Jo kahden kuukauden kuluttua hankkeen aloittamisesta ostokassien kulutus oli pudonnut 200 000 kpl:lla. Lisäksi asiakkaille myydyt ostokassit olivat ympäristösertifioituja paperikasseja. Näin saavutettiin 33,7 tonnin vähennys hiilidioksidipäästöissä.

Puolen vuoden kuluttua ostokassien kulutus oli pudonnut 543 000 kappaleella edelliseen vuoteen verrattuna. Prosentuaalinen pudotus oli ainakin 78 prosenttia, ehkä enemmänkin, koska Strömpilenin asiakasmäärä oli kasvanut edellisestä vuodesta. Hiilidioksidipäästöt vähenivät ensimmäisen puolen vuoden aikana 85 prosenttia.

Strömpilen sai No plastic bags -kampanjastaan Stora Handelspriset – Årets Medvetna butik -palkinnon, joka annetaan ympäristötietoisuutta edistävästä toiminnasta. Strömpilen sai samasta hankkeesta myös Norlannin alueen oman Guldfyren 2009 -markkinointipalkinnon. Muita kauppakeskus Strömpilenin vuonna 2009 saamia palkintoja olivat Leva Bättre Priset 2009, joka myönnetään sekä ihmiset että ympäristön huomioivasta toiminnasta. Lisäksi Strömpilen vastaanotti Vuoden markkinoija 2009 -palkinnon. Perusteluissa mainittiin yhteiskuntavastuu, joka osaltaan toteutui Strömpilenin markkinointikampanjassa. Kampanjan katsottiin tuoneen myös Uumajan asukkaille positiivista mainetta vastuullisina kuluttajina.

Cityconin asema Baltian markkinoilla

Citycon omistaa Baltiassa kolme kauppakeskusta: kaksi Viron Tallinnassa ja yhden Liettuassa Vilnassa. Tallinnassa Cityconilla on vahva, lähes 25 prosentin markkina-asema. Kauppakeskus Rocca al Mare on nyt Tallinnan suurin kauppakeskus, kun sen kolmessa vaiheessa toteutettu uudistus- ja laajennushanke valmistui.

Talouden taantuma koettelee erityisesti Baltiaa ja vähittäiskaupan myyntiluvut ovat laskeneet koko Baltiassa noin 24 prosenttia (lähde: Economic Survey of the Baltic States 2009; Estonian Institute of Economic Research). Citycon on Tallinnassa ainoa vähittäiskauppaan erikoistunut kiinteistösiirtäjä. Tässä markkinatilanteessa kauppakeskusosaaminen ja -johtaminen korostuvat. Tämä auttaa Cityconia ja sen vuokralaisia pärjäämään suhteellisesti paremmin taantuman yli. Hyviä, kaupallisen kokonaisuuden kannalta tärkeitä vuokralaisia on myös tuettu tilaisilla vuokranalennuksilla.

Vuosi 2009

Vuoden merkittävimmät tapahtumat Baltiassa olivat kauppakeskus Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen toisen ja kolmannen vaiheen avajaiset. Toinen vaihe, muodin maailma avattiin 7.5. ja kolmas, kenkäkauppoja, hyvinvointipalveluja sekä ravintoloita sisältävä osio 12.11. Molemmat laajennukset avattiin täyteen vuokrattuina ja vuoden lopussa Rocca al Maren vuokrausaste oli Baltian vaikeasta taloustilanteesta huolimatta yli 99 prosenttia. Moni kilpaileva uudishanke jouduttiin viime vuonna avaamaan Baltiassa useiden kymmenien prosenttien vajaakäyttöasteella.

Rocca al Marella on noin 170 liikettä, joissa iso

Rocca al Mare – Cityconin lippulaiva Baltiassa

Liiketoimintayksiköt: Baltia

paino on muodilla. Roccassa on muun muassa Marks & Spencerin ainoa Viron liike ja useiden ketjujen, kuten Reserverin, New Yorkerin ja virolaisen kosmetiikkaketju I.L.U:n lippulaivamyymälät. Uutta Tallinnassa on Rocca al Maressa toteutettu teemoittelu, jossa saman toimialan liikkeet on kerätty yhteiseksi kaupalliseksi kokonaisuudeksi. Kenkäkaupan pinta-alaa on yli 2 000 neliometriä, ja se koostuu yli kymmenestä, toisiaan lähellä sijaitsevasta liikkeestä. Marraskuussa avattu monipuolinen ravintolamaailma on myös Tallinnan ensimmäinen kaupakeskuksessa oleva ravintolakeskittymä.

Rocca al Maressa on panostettu tämän vuoden aikana voimakkaasti markkinointiin. Kauppakeskuksen tunnettuus on kohentunut enemmän kuin muiden tallinnalaisten kauppakeskusten (lähde: TNS EMOR Trackofshoppingcentres in Tallinn August–September 2009). Rocca al Maressa myös kävijämäärät ovat nousseet, vaikka kilpailijoilla ne ovat laskeneet. Tärkeänä lisäruiskeena kävijämäärässä ovat suomalaiset matkailijat, jotka saapuvat Tallinnaan pääosin laivoilla. Näitä asiakkaita varten Rocca al Mareen kulkee

ilmainen bussilinja Tallinnan satamasta.

Toisella Tallinnan kauppakeskuksella, Magistralilla, ja Liettuassa sijaitsevalla Mandarinaksella on molemmilla vakaa asema lähipalveluiden tuottajana. Niissä molemmissa on päivittäistavara-ankkuri Rimin lisäksi vuokralaisina pankki ja posti, jotka lisäävät merkittävästi asiakasvirtaa, sillä esimerkiksi eläkkeet tulevat näissä maissa edelleen usein postiin. Liettuun Mandarinaksessa toimii myös ravintolaketju Chili-Pica. Se on erittäin vahva paikallinen brändi, jolla on uskollinen asiakaskunta.

Näkymät ja tavoitteet

Taloustilanne Baltiassa on edelleen vaikea ja näkymät sumuiset. Rocca al Mare on vakiinnuttanut hyvin asemansa Tallinnan kauppakeskusmarkkinoilla ja vahvoja panostuksia markkinointiin jatketaan. Rocca al Mare on ympäristöasioissa edelläkävijä Baltiassa, ja sille myönnettiin tammiukuussa 2010 kansainvälinen, hopeatason LEED-ympäristösertifikaatti ensimmäisenä rakennuksena koko Baltiassa.

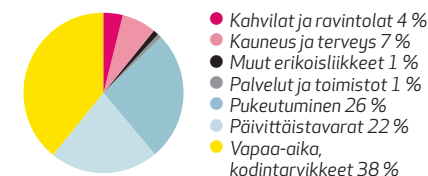
Baltiassa tutkitaan laajentumismahdollisuuksia

erityisesti Tallinnassa ja Riiassa. Tämän hetkessä taloustilanteessa on lyhyen aikavälin riskejä, mutta pitkäaikaisena omistajana Cityconilla on toisaalta mahdollisuus hyödyntää lyhytaikaisten omistajien lisääntyneitä myyntihaluja ja tehdä strategisia ostoja.

Orgaaniseen kasvuun on mahdollisuus tällä hetkellä Tallinnassa: Rocca al Marea voidaan laajentaa vielä noin 4 000 neliometrillä ja paikalliskeskus Magistralia noin 3 000 neliometrillä. Nämä hankkeet voidaan tarvittaessa käynnistää nopeasti, sillä kaavailisia muutoksia ei laajennusten aloittamiseen tarvita. Laajennushankkeissa pystyttäisiin lisäksi tällä hetkellä hyödyntämään Baltian voimakkaasti laskeneita rakentamiskustannuksia.

Cityconin tavoite on kasvaa ja vahvistua Baltian pääkaupungeissa, mutta tämänhetkessä markkinatilanteessa edetään varovaisesti. Cityconin etuna on kauppakeskusosaaminen ja hyvä markkinoiden sekä kauppakeskusiinteistöjen tuntemus. Siksi Cityconissa tunnistetaan hyvät keskukset ja myös tunnetaan kiinteistöjen arvojen realistinen taso.

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2009 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUKS- KANNAN MUKAAN



BALTIA, AVAINLUVUT

	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	12,0	9,3
Liikevaihto, Me	14,0	9,6
Nettovuokratuotot, Me	9,8	6,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-12,7	8,3
Liiketappio/-voitto, Me	-3,8	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	13,9	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	156,6	155,3
Nettotuotto-%	6,4	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,2	7,4

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET BALTIASSA 31.12.2009

Kohde	Paikkakunta	Koko kohde							Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
		Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuksesta liiketilaa yhteensä, m²	Myynti, Me 2009	Myynti, Me 2008	Kävijämäärä, milj. 2009	Kävijämäärä, milj. 2008	Vaikutusalueen asukas pohja *	
Viro									
Rocca al Mare	Tallinna	53 500	52 200	77,0	62,3	5,4	4,5	340 000	53 500
Magistral	Tallinna	9 500	9 400	14,9	18,3	3,3	3,5	64 000	9 500
Liettua									
Mandarin	Vilna	8 000	7 900	16,5*	22,5*	2,4	2,7	50 000	8 000
Yhteensä		71 000	69 500	108,4	103,1	11,1	10,7	-	71 000

* Arvio

BALTIA, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2009 voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaan, %	
S-ryhmä (Prisma)	14,6 %
ICA (Rimi)	7,0 %
Stockmann	2,5 %
KoduExtra	5,8 %
Rademar	2,2 %
5 suurinta yhteensä	29,0 %



Liljeholmstorget, Tukholma

Ympäristövastuu

Kestävän kehityksen viitekehys

Kiinteistöistä syntyy maailmanlaajuisesti noin 30–40 prosenttia kasvihuonekaasupäästöistä, siksi kiinteistötoimialalla on merkittävä vaikutus päästöjen syntymiseen mutta toisaalta myös niiden ehkäisemiseen ja vähentämiseen. Parhaimmat keinot kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttamiseen ovat energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen energiantuotannossa ja -hankinnassa.

YK:n ympäristöohjelman (UNEP) Sustainable Buildings and Climate Change Initiativen mukaan rakennettu ympäristö käyttää 30 prosenttia kaikista materiaaleista ja 20 prosenttia vedestä. Rakennettu ympäristö vaikuttaa myös ekosysteemeihin. Suuret jätemäärät rakennus- ja käyttövaiheessa synnyttävät 30 prosenttia kiinteän jätteen kokonaismäärästä.

Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä pienentää ympäristövaikutuksia vähemmän asiakasliikenteen myötä. Citycon kehittää omistamiaan kauppakeskuksia tai tontteja ja maa-alueita, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla.

Miksi Citycon toimii vastuullisesti?

Kestävän kehityksen mukainen toiminta on strateginen valinta Cityconille. Ilmastomuutoksen ja sen seurausten myötä etenkin energiaan ja päästöihin liittyvä lainsäädäntö ja verotus muuttuvat, myös materiaalikustannukset kasvavat. Kuluttajien tietoisuus ekologisuudesta kasvaa ja sekä vuokralaiset että sijoittajat odottavat toimia näiden asioiden suhteen.

Myös eri sidosryhmien kiinnostus ja vaatimukset toiminnan läpinäkyvyyteen ovat ohjanneet strategistavalintaa. Ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasiat ovat nousseet työntekijöiden arvostuksessa korkealle. Kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen motivoivat kestävän kehityksen toimintaan.

Green Shopping Centre Management -ohjelma

Olemassa olevien kiinteistöjen tekniset ratkaisut vaikuttavat energiankulutukseen ja päästöihin merkittävästi. Tämän vuoksi on tärkeää, että kauppakeskuksissa seurataan energian- ja vedenkulutusta sekä jätteiden käsittelyn tehokkuutta.

Cityconin kehitystyön tuloksena syntyi Green Shopping Centre Management -ohjelma, jonka avulla kauppakeskusten johtamista arvioidaan useilla osa-alueilla:

- energiankulutus ja energiatehokkuus
- vedenkulutus
- jätehuolto ja kierrätys
- kylmäaineet
- hankinnat ja yhteistyösopimukset
- liikenne
- markkinointi ja ulkoinen viestintä
- koulutus ja sisäinen viestintä
- seuranta ja raportointi

Ohjelma on työkalu, jonka avulla johtamista ja käytännön toimintoja voidaan suunnitella ja parantaa. Auditoinnissa arvioidaan edellä mainittuihin aihealueisiin liittyvää toiminnan tasoa 73 kysymyksen avulla. Auditoinnin tulokset

ja palautteet mahdollistavat jatkuvan parantamisen periaatteen kohde- ja maatasolla. Vuonna 2009 kaikki kauppakeskukset arvioitiin keskitetysti yhtenäisillä kriteereillä. Auditoinnin tulosten perusteella tunnistettiin koko Cityconia koskevia kehitystarpeita, muun muassa menetelmien ja mittareiden kehittäminen alihankintaketjun yhteistyön ja vastuullisuuden toteamiseksi.

Eco Office tuo tehokkuutta toimistoon

Citycon panostaa ekologisuuteen ja energiatehokkuuteen muokkaamalla toimintatapoja myös toimistoympäristöissä. Painopistealueet ovat toimitilojen ja IT-laitteiden energiatehokkuus, jätteiden käsittely, paperin kulutus, matkustuskäytännöt ja autopolitiikka. Citycon hyödyntää 3 Step IT Oy:n IT-laitteiden elinkaaren hallintamallia, jossa yli 95 prosenttia palautuvista IT-laitteista löytää uuden kodin vuokraajan päätyttyä.

Kampanjoilla lisätään tietoisuutta

Ilmastotalkoot on Suomen suurin ilmastokampanja. Kampanjan avulla pyritään kertomaan suomalaisille, mitä yksilöt voivat tehdä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. Kahdeksan Cityconin omistamaa kauppakeskusta osallistui Vähähiilinen arki -ilmastokampanjaan tammi-helmikuussa 2010.

Kaikki Cityconin Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa omistamat kauppakeskukset (33 kpl) osallistuivat maaliskuussa 2009 Earth Hour -kampanjaan, jonka avulla ilmaistiin huoli ilmastomuutoksesta. Huolta symboloitiin

sammuttamalla kampanjatunnin ajaksi valot kauppakeskuksista. Energiansäästöä kertyi tunnin aikana 5-7 prosenttia normaaliin vastavaan ajankohdan kulutukseen verrattuna.

Keskeisiä tuloksia vuonna 2009

- Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti myönnettiin kauppakeskus Triolle
- Green Shopping Centre Management -ohjelma käynnistettiin
- Ympäristöraportoinnin kehittäminen ja ensimmäisen raportin julkaiseminen
- Citycon osallistui Ilmastotalkoot-kampanjaan.

Cityconin ympäristöjohtamisen osa-alueet ovat

- ilmastomuutos
- energia
- vesi
- jätteet
- maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen.

Ilmastonmuutos

Cityconin keinot ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ovat:

- kauppapaikkojen keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat asiakasliikenteen aiheuttamien ympäristövaikutusten vähenemisen
- kohdekohtaisten energiansäästötoimenpiteiden määrittäminen
- energiansäästöön tähtäävän vuokralaisyhteistyön käynnistäminen
- uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen ostetusta sähköstä.



Energia

Energiatehokkuuden parantaminen on haasteellista vanhoissa rakennuksissa, joissa rakennustavat ja viranomaismääräykset ovat puutteellisia nykyiseen tasoon ja olosuhdevaatimuksiin nähden. Uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeissa pyritään jatkossa asettamaan energiankulutukselle ja seurantajärjestelmille tavoitteet, joita valvotaan suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käytön aikana.

Kaikista Suomen ja Ruotsin kohteista laaditaan vuosittain energiatodistukset. Energiatodistus kertoo kiinteistön kokonaisenergiankulutuksen, joka muodostuu lämmitysenergian, kiinteistösähkön ja jäähdytysenergian kulutuksesta. Kokonaiskulutuksen suhteuttaminen bruttoalaan kertoo rakennuksen energiatehokkuusluvun. Kohdekohtaiset energiansäästötoimenpiteet määritellään kulustietojen, energiakatselmusten ja laitteiden elinkaarianalyysien perusteella.

Cityconin toiminnan kannalta oleellinen energiankulutus sisältää kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutuksen. Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on kokonaan epäsuoraa energiankulutusta eli kiinteistöissä ei ole lämpölaitoksia, joiden polttoaineita raportoidaan suorana energiankulutuksena. Vuonna 2009 Citycon käytti sähköä yhteensä 117 GWh ja lämpöä 142 GWh. Käytetystä energiasta 67,3 prosenttia oli peräisin fossiilisista polttoaineista ja turpeesta, 9,5 prosenttia ydinvoimasta ja 23,2 prosenttia uusiutuvista energialähteistä.

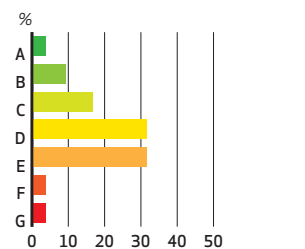
Energiankulutus kattaa kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi suoraan vaikut-

taa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötöknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Vuokralaisten tiloissa on pääsääntöisesti omat sähkömittarit, ainoastaan viidessä Cityconin kauppakeskuksessa ei ole erillistä alamittausta vuokralaisille.

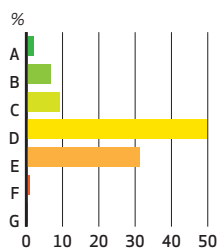
Primäärienergiaa Citycon käytti vuoden 2009 aikana yhteensä 1 713 TJ. Primäärienergian määrä on arvioitu laskemalla sähkön alkuperäjakama niiden sähköntoimittajien kohdalta, jotka sen ovat ilmoittaneet¹⁾. Muille pohjoismaisille sähköyhtiöille alkuperäjakama on arvioitu Nord Pool-pörssi-sähkön mukaisesti. Baltian osalta primäärienergian alkuperäjakama perustuu maakohtaisiin energiantuotannon tilastoihin ja IEA:n tilastoihin. Lämmön alkuperäjakama on arvioitu

1) Sähkön alkuperä tunnetaan lähes 90 prosentin osalta Cityconin ostamasta sähköstä. Ruotsissa ja Baltiassa ei ole lakisääteistä velvollisuutta alkuperän ja hiilidioksidipäästöjen ilmoittamiseen. Sähkön tuottajilta ei laskentaa suoritettaessa tammikuussa 2010 ollut saatavissa vuoden 2009 ympäristöprofiilia. Tästä syystä laskennassa on käytetty kunkin tuottajan ilmoittamaa vuoden 2008 ympäristöprofiilia.

ENERGIAATEHOKKUUSLUOKITUS, SUOMEN KIINTEISTÖKANTA

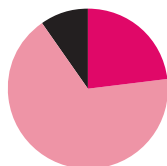


Prosentuaalinen osuus kiinteistöjen lukumäärän mukaan



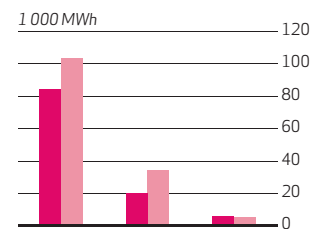
Prosentuaalinen osuus bruttoalojen suhteen

ENERGIAN ALKUPERÄ



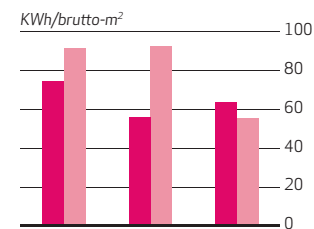
- Uusiutuva energialähde 23,2 %
- Fossiilinen polttoaine ja turve 67,3 %
- Ydinenergia 9,4 %

ENERGIANKULUTUS, KOKO KIINTEISTÖKANTA



• Sähkönkulutus • Lämmönkulutus

ENERGIAN OMAISKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



• Sähkönkulutus • Lämmönkulutus

Suomen osalta Energiatietoisuus ry:n tilastojen perusteella ja muiden maiden maakohtaisten energiantuotannon tilastojen sekä IEA:n tilastojen perusteella. Primäärienergiakertoimina on käytetty EU:n CHP-direktiivin ja EN 15603 -standardin kertoimia. Kertoimet on valittu varovaisuuden periaatetta noudattaen²⁾.



Päästöt

Cityconin ensimmäinen hiilijalanjälki on laskettu vuodelta 2009. Laskennassa on noudatettu Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiön (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Develop-

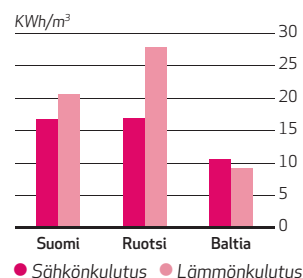
ment) kehittämää Greenhouse Gas Protocol -ohjeistusta, joka edustaa parasta olemassa olevaa laskentatapaa.

Cityconin merkittävimmät päästöt syntyvät kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutuksesta ja jätteistä. Laskennassa on myös huomioitu vedenkulutus, Cityconin omien toimistojen päästöt em. päästölähteiden osalta, paperinkulutus, liikematkustaminen kodin ja työpaikan välillä. Cityconin hiilijalanjälki vuonna 2009 oli yhteensä 31 801 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia jakautuen kuten sivun 38 kuvassa on esitetty. Laskennan tarkkuustaso on GHG-protokollan mukaan +/-6,4 prosenttia eli hyvä.

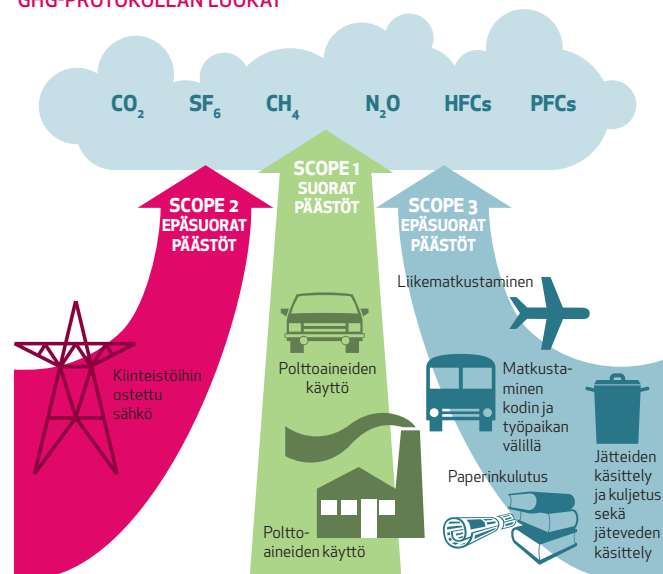
Hiilidioksidipäästöjen lisäksi olennaisia ilmastopäästöjä aiheutuu energiantuotannossa vapautuvista typen ja rikin

2) Varovaisuuden periaatteen mukaisesti esimerkiksi uusiutuvalla energialla on käytetty biomassan primäärienergiakertoiminta, joka on tuuli- tai vesivoiman kerrointa suurempi. Niiltä osin, kun sähkösovimuksessa on määritelty energianlähteeksi tuuli tai vesi, on käytetty näiden kertoimia.

ENERGIAN OMINAISKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



GHG-PROTOKOLLAN LUOKAT



Myyrmaniin uudet energiapihit hissit

Vantaalla sijaitsevan kauppakeskus Myyrmannin kolme maisemahissiiä on uudistettu ekotehokkaiksi vuonna 2009. Hissiuudistuksen toteutti suomalainen KONE Hissit Oy, joka kehittää energiatehokkaita hissiratkaisuja. Myyrmannin maisemahisseissä käyttöön otettu KONE EcoDisc® -nostokoneisto kuluttaa 50 prosenttia vähemmän energiaa kuin aiemmin.

Uudet hissit maksoivat noin kymmenen prosenttia enemmän kuin perinteisellä tekniikalla varustetut hissit. Investoinnin odotetaan kuitenkin maksavan itsensä takaisin hissien lasketun käyttöiän aikana tai energian hinnanmuutoksista riippuen jo aiemminkin. Hissien valaistuksessa on käytetty ekotehokkaita LED-valaisimia, jotka säästävät energiaa 80 prosenttia ja kestävät kymmenen kertaa perinteisiä valaisimia pidempään. Lisäksi hissit huolletaan säännöllisesti ennakoivan kunnossapitomenetelmän mukaisesti. Näin yllättävien korjausten määrä minimoidaan, jolloin myös hissien ekologinen jalanjälki pienenee.

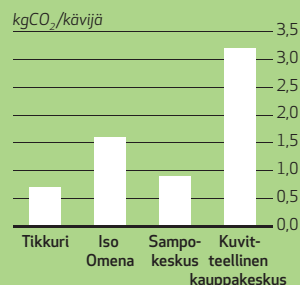
Kauppakeskus Myyrmannissa on yhä käytössä kuusi vanhalla tekniikalla varustettua asiakashissiiä, jotka uudistetaan energiatehokkaammiksi sitä mukaa, kun niiden käyttöikä päättyy.

Kauppakeskuskäynnin hiilijalanjälki

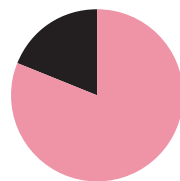
Citycon selvitti Suomen kauppakeskustensa asiakkaiden liikkumistapoja kyselytutkimuksella vuoden 2009 aikana. Kauppakeskuskäynnin aiheuttamaa hiilijalanjäljen laskentaa varten kyselystä valittiin Vantaan Tikkuri, jossa julkisen liikenteen käyttäjien osuus oli suurin, sekä Espoon Iso Omena ja Rovaniemen Sampo-keskus, joissa yksityisautoilun osuus oli suurin. Näiden kohteiden asiakaskäynnin synnyttämää hiilijalanjälkeä verrattiin kuvitteellisen kauppakeskuksen synnyttämään hiilijalanjälkeen. Kuvitteellinen kauppakeskus sijaitsee asutuskeskittymien ulkopuolella (keskimääräinen asointimatka 10 km suuntaansa) ja pääasiallinen liikkumistapa (75 prosenttia) on yksityisautoilu.

Kauppakeskuksen sijainnilla ja asiakkaiden liikkumistavoilla on merkitystä kauppakeskuskäynnin synnyttämään hiilijalanjälkeen. Hyvien julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksien ansiosta Cityconin kauppakeskuksissa asiakaskäynnin hiilijalanjälki on keskimääräistä pienempi.

KAUPPAKESKUSKÄYNNIN AIHEUTTAMA HIILIJALANJÄLKI

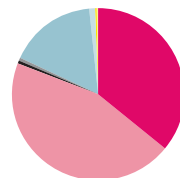


PÄÄSTÖT 2009



- Scope 1, suora 0,0 %
- Scope 2, epäsuora 81,2 % (25 652 tnCO₂)
- Scope 3, epäsuora 18,8 % (5 937 tnCO₂)

PÄÄSTÖT 2009



- Kiinteistöjen sähkö 36,1 %
- Kiinteistöjen lämmitys 44,8 %
- Omassa käytössä olevien toimistojen sähkö ja lämmitys 0,5 %
- Kiinteistöjen jätevedet 0,6 %
- Kiinteistöjen jätteet 16,6 %
- Liikematkustaminen 1,0 %
- Matkat kodin ja työpaikan välille 0,3 %
- Muut omaan liiketoimintaan liittyvät päästöt 0,1 %

oksideista, jotka mm. happamoittavat vesistöjä, hidastavat kasvien kasvua sekä syövyttävät rakennuksia. Cityconin käytämän energian osalta happamoittavien päästöjen on arvioitu olevan yhteensä 223 tuhatta kiloa rikkidioksidiä ekvivalenttia. Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien tyyppien oksidien ja rikkidioksidiä päästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotantoprofilien perusteella. Cityconin toiminnan aiheuttaman liikenteen osalta happamoittavia päästöjä ei laskettu.

Cityconin ostaman ydinsähkön tuotannosta syntyi yhteensä 112 kg radioaktiivista jätettä.



Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2009 oli 541 883 kuutiometriä. Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on korkeimmillaan päivittäistavaraliikkeissä, ravintoloissa ja kahviloissa, parturi-kampaamoissa, pesuloissa sekä autonpesupaikoissa. Tavoitteena on lisätä vesimittareita siten, että käyttäjäkohtaista kulutusta voidaan mitata ja seurata. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen kuten esimerkiksi asiakas-WC-tilojen vedenkulutus, siivoukseen, kiinteistöhuoltoon ja viherkasvien kasteluun käytettävä vesi.

KESKIMÄÄRÄINEN VEDENKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET

	litraa / kävijä / vuosi
Suomi	2,9
Ruotsi *)	8,9
Baltia	2,8
Yhteensä	3,9

*) sisältää myös asuntojen käyttämän veden



Jätteet

Jätteiden ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi asetetaan yhä tiukempia tavoitteita. Lajitteleamalla pienetkin jäte-erät oikein säästetään jätteiden käsittelystä muodostuvia kustannuksia ja samalla ympäristöä. Kustannussäästöistä hyötyvät koko kiinteistö ja kauppakeskuksessa toimivat vuokralaiset.

Cityconin ylläpitämissä kohteissa syntyi vuonna 2009 jätettä 11 813 tonnia, josta 11 275 tonnia kerättiin kauppakeskuksista ja 538 tonnia muista kiinteistöistä. Jätteen materiaali- ja kierrätysaste oli Cityconin kauppakeskusten osalta keskimäärin 48,5 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli keskimäärin 39,1 prosenttia. Vuonna 2009 Cityconin kauppakeskuksista 16 kpl ylitti tavoitteen 50

prosentin kierrätysasteesta ja 12 kauppakeskusta onnistui saavuttamaan tavoitteen kaatopaikalle vietävän jätteen maksimiosuudesta. Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien tai uusiokäyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjättemäärästä. Kaatopaikka- ja energijätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin.

Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisten jätelakien ja paikallisten määräysten edellyttämällä tavalla. Cityconin vastuulla ovat vuokralaisten toiminnasta syntyneet yhdyskuntajätteet ja kiinteistön ylläpidosta sekä korjauksista aiheutuneet ongelmajätteet. Vuokralaiset vastaavat omasta toiminnastaan aiheutuvien ongelmajätteiden toimittamisesta asianmukaiseen käsittelyyn. Joissakin market-tyyppisissä kohteissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla eikä määriä ole ilmoitettu Cityconin raportissa.

LEED-hankkeissa on laskettu rakennusaikaisen jätteen kierrätysaste. Laskennassa huomioidaan jäte, joka erotellaan kaatopaikalle päätyvästä jätevirrasta.

KAUPPAKESKUKSISSA KERÄTYT JÄTTEET

Jätelajit	tonnia	%
Kaatopaikkajäte	3 928,1	34,8 %
Energijäte	1 563,0	13,9 %
Biojäte	1 356,7	12,0 %
Paperi	445,3	3,9 %
Pahvi	3 303,5	29,3 %
Muovi	65,1	0,6 %
Lasi	283,4	2,5 %
Metalli	123,1	1,1 %
Ongelmajäte	28,5	0,3 %
Muut uusiokäyttöön päätyvät jätteet	124,6	1,1 %
Muut sekalaiset jätteet	54,0	0,5 %
Yhteensä	11 275,1	100,0 %

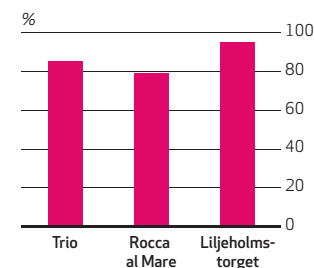


Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen

Kiinteistökehityshankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan vähentää päästöjä oleellisesti. Hankkeiden toteuttaminen ympäristösertifiointijärjestelmien mukaisesti varmistaa kestävän kehityksen periaatteiden toteutumisen. Tunnetuimpia kansainvälisiä ympäristösertifiointijärjestelmiä ovat Yhdysvalloista peräisin oleva LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) ja Euroopassa laajasti käytetty BREEAM (The Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Cityconilla on kolme LEED-pilottihanketta, joista kauppakeskus Trion peruskorjaushanke Lahdessa saavutti Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifikaatin kesäkuussa 2009. Muut pilottihankkeet ovat kauppakeskus Rocca al Mare laajennus- ja peruskorjaushanke Tallinnassa sekä Tukholmassa sijaitseva kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudishanke. Rocca al Mare sertifikaatti varmistui tammikuussa 2010 ja on tasoltaan hopea. Liljeholmstorgetissa tavoitellaan korkeinta, platina-tasoa ja sertifointi varmistunee keväällä 2010. Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeet ympäristöluokituksen periaatteiden mukaisesti.

RAKENNUSAIKAISEN JÄTTEEN KIERRÄTYSASTE



Palautus- ja kierrätysjärjestelmät Suomessa

Juomapakkausten eli lasi- ja muovipullojen sekä tölkkien tehokas kierrätys vähentää ympäristön kuormitusta merkittävästi. Suomalaiset ovat maailman huippua pantillisten juomapakkausten palauttajina, sillä juomapakkauksista palautuu kierrätykseen tai uudelleen täytettäväksi yli 90 prosenttia (lähde: www.palpa.fi). Tämä johtuu pääasiassa siitä, että juomapakkauksista saa palautettaessa pantin, mutta myös kuluttajien ympäristötietoisuuden lisääntymisellä on merkitystä.

Niissä Cityconin kauppakeskuksissa, joissa toimii päivittäistavara-kauppa, on pullojen ja tölkkien palautusautomaatit. Myös pullonpalautuksen yhteydessä usein syntyvän muovipussijätteen keräyksestä on huolehdittu järjestämällä käytettyjä muovipusseja varten erillisiä keräysastioita.

Joissakin Cityconin kohteissa on myös lajittelupisteitä, joissa kerätään mm. kartonkia, paperia, lasia ja metallia sekä kotien ongelmajätteitä kuten paristoja. Näin kauppakeskukset tarjoavat kuluttajille mahdollisuuden jätteen lajitteluun vaivattomasti kauppakeskuskäyntien yhteydessä.

Selkeät ja eettiset pelisäännöt

Cityconissa pidetään tärkeänä tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä työyhteisössä. Jokaista yksilöä tulee arvostaa sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai vastaavasta syystä riippumatta ja lähtökohtana on yksilön oikeudenmukainen kohtelu. Cityconissa tasa-arvotyö on tärkeä osa jatkuvaa työskentelytapojen ja työolosuhteiden kehitystyötä. Tasa-arvosuunnitelmaa ylläpidetään vuosittain yhdessä henkilöstön edustajien kanssa. Sitoutuminen tasa-arvosuunnitelman toteuttamiseen varmistetaan esimiestyön ja henkilöstön kehittämisen kautta. Vuoden 2009 lopussa toteutettiin koko henkilöstön kattava tasa-arvokartoitus, jonka avulla kerättiin tietoa ja mielipiteitä tasa-arvotyön onnistumisesta ja kehittämistarpeista työyhteisössämme. Vastausprosentti kartoitukseen oli 84 prosenttia ja vastausten perusteella tasa-arvoisuus toteutuu Cityconissa hyvin.

Cityconissa pyritään ulottamaan tasa-arvoinen ja kaikkia ihmisiä kunnioittava kohtelu myös liiketoimintaan. Asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuudesta kauppaeskuksissa vastaavat koulutetut vartijat. Vartijat kohtaavat todennäköisimmin mahdollisia konfliktitilanteita ja joutuvat ratkomaan niitä. Cityconin Suomen kauppaeskuksissa vähintään kaikki kohde-esimiehet ovat suorittaneet vartijan ammattitutkinnon.

Korruptioon ja lahjontaan Cityconissa suhtaudutaan yksiselitteisen kielteisesti. Käytännön työkaluna tämän toteuttamiseen on koko henkilökuntaa koskeva matkustus- ja edustamisohjesääntö, joka määrittelee sopivan edustamisen pelisäännöt. Ohjesääntö myös määrittelee, että kukaan ei hyväksy itse omia matka- ja edustuskulujaan. Matkustaminen on rajattu työasioihin, ja päätöksen matkoista tekee kunkin työntekijän kohdalla hänen esimiehensä. Lähtökohta on, että kestitsemisestä tai lahjan vastaanottamisesta ei saa syntyä esteellisyyttä tai velvoitavuutta Cityconin edustajan ja jonkun muun tahon välille.

Citycon ei ole tukenut poliittisten puolueiden toimintaa vuonna 2009. Cityconin kauppaeskuksissa voidaan järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksia, mutta niistä peritään vuokraa normaalisti, eikä Citycon ole tai ole ollut mukana niiden järjestämisessä.

Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö

Henkilöstöjohtamisen kulmakiviä

Cityconin henkilöstöjohtaminen perustuu henkilöstöstrategiaan. Siinä on haettu painopisteet niille toimenpiteille, joilla henkilöstöä johdetaan ja joilla sen työssä onnistumista pyritään tukemaan. Cityconissa työskentelee monenlaisia kauppapaikkojen ammattilaisia, ja yhtiön henkilöstömäärä sekä osaaminen on lyhyessä ajassa kasvanut ja monipuolistunut. Cityconin henkilöstöstrategian voisi tiivistää sanoihin ”yhteen pelaavat osajat”.

Henkilöstöjohtamisen kulmakiveksi on määritelty yhteistyön kehittäminen; tämä sisältää yhteistyön niin asiantuntijoiden, tiimien, yksiköiden, toimintamaiden kuin johdon ja henkilöstönkin välillä. Siihen kuuluu lisäksi henkilöstöjohtamisen kehittäminen, missä otetaan huomioon asiantuntijoiden johtamisen erityispiirteet. Osalle kehittämisalueista on käynnistetty, ja myös jatkossa käynnistetään erillisiä kehitystoimenpiteitä. Osa kehittämisalueista on asioita, jotka on sisäistettävä kaikessa tekemisessä. Vuonna 2009 kiinnitettiin erityistä huomiota henkilöstöhallinnon toiminnan kehittämiseen tarkentamalla henkilöstöhallinnon tavoitteita ja rooleja sekä selkiyttämällä henkilöstöjohtamisen vastuunjakoa.

Maltillista kasvua

Cityconin toiminta laajeni vuonna 2009 ja henkilöstö kasvoi maltillisesti. Vuoden 2009 lopussa yhtiön palveluksessa oli 119 henkilöä. Heistä 78 työskenteli Suomessa, 33 Ruotsissa, 7 Virossa ja 1 Liettuaassa. Vakituksessa työsuhteessa työskenteli 115 työntekijää ja määräai-

kaisessa työsuhteessa 4 työntekijää. Cityconin vakituksista työsuhteista kaikki ovat kokoaikaista työsuhteita.

Kuluneena vuonna Cityconissa aloitti 16 uutta työntekijää. Kiinnostus Cityconin tarjoamiin työmahdollisuuksiin on aiempinakin vuosina ollut hyvällä tasolla, mutta menneen vuoden huonontunut työllisyystilanne yhtiön toimintamaissa kasvatti Cityconille suunnattuja työnhakemuskäärä huomattavasti. Cityconin rekrytoinnin linjauksiin kuuluu tarjota avautuvia työmahdollisuuksia ensin sisäisesti. Siirtymisiä tehtävästä toiseen olikin menneenä vuonna lukuisia. Cityconin palveluksesta poistui vuoden aikana kahdeksan henkilöä, joista määräaikaisen sijaisuuden päättyessä yksi henkilö ja eläkkeelle jäi yksi.

Sairauspoissaolopäiviä kertyi yhteensä 422 päivää eli yhteensä 3,6 päivää työntekijää kohden. Poissaoloprosentti oli siten vuonna 2009 1,4%.

Vuoden aikana sattui vain yksi lievä työtapahtuma Suomessa ja sekin työmatkalla, eikä siitä aiheutunut poissaoloa työstä.

Osaavat cityconlaiset

Citycon työpaikkana yhdistää osaajia eri aloilta. Keskeisiä osaamisalueita ovat mm. kauppa- ja rakennusalan kiinteistö- ja rakennusalan tuntemus, rahoitus ja kiinteistötransaktiot. Cityconilla aloittava uusi työntekijä on useimmiten oman alueensa asiantuntija, joka hakee uuden tehtävän myötä lisää osaamista ja ammattitaitonsa rikastamista.

*) Poissaoloprosentti = sairauspoissaolopäivät/keskimääräinen henkilöstömäärä/teoreettinen säännöllinen työaika

Jokaisen työntekijän osaamisen kasvattamista ja kehittämistä työssä käsitellään kahdesti vuodessa käytävissä kehityskeskusteluissa. Niiden perusteella rätätälöidään jokaisen työntekijän kehittämistarpeiden mukaan kehityssuunnitelma tulevalle kaudelle ja myös pidemmälle tähtäimelle. Cityconissa arvostetaan erityisesti pitkäaikaista itsensä kehittämistä esim. jatko-opintojen tai pidempikestoisen valmennusohjelman muodossa. Tämän ohella myös osaamisen päivittämiseen tähtääviin kurssimuotoisiin koulutuksiin suhtaudutaan myönteisesti. Kehittämishajelmia suunnitellaan henkilöryhmittäin, esimerkiksi esimiehille tai kauppakeskuspäälliköille suunnattuna. Lisäksi tarjotaan koko henkilökunnan kattavaa koulutusta mm. kielitaidon parantamiseen tai sovellusosaamisen kasvattamiseen liittyen. Vuonna 2009 koulutuspäiviä kertyi yhteensä 810 päivää eli 6,9 päivää jokaista työntekijää kohden.

Cityconin henkilöstö kokoontuu yhteen kaksi kertaa vuodessa järjestettäviin Citycon-päiviin. Citycon-päivä pidetään keväällä yhteisenä tilaisuutena kaikille työntekijöille toimintamaasta riippumatta ja syksyllä paikallisesti maittain. Päivien aikana jaetaan tietoa ja kokemuksia talon sisäisesti sekä kuullaan eri aloilta ulkopuolisia puhujia. Näistä hyvää palautetta keränneistä yhteisistä päivistä ei viime vuonnakaan haluttu tinkiä.

Palkitsemisen linjaukset

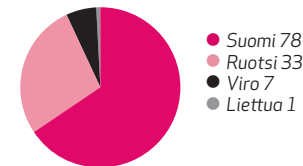
Citycon kannustaa henkilöstöään hyvin suoriutuksiin kehittämällä kannustamisen ja sitout-

tamisen keinoja. Rahallisista keinoista on käytössä peruspalkan lisäksi koko henkilöstölle vuosittain vahvistettava suorituspalkkiojärjestelmä ja konsernin johdolle sekä avainhenkilöille suunnattu pitkän aikavälin osakeperusteinen kannustinjärjestelmä. Kannustinjärjestelmissä painopiste on yhteisen onnistumisen palkitsemisessa, painoa on vähemmän suoralla henkilökohtaisella tekemisellä. Työsuhteeseen liittyvissä eduissa painottuvat erityisesti työntekoa tukevat edut, kuten hyvät perusturvavälineet, kattava työterveyshuolto, ergonomia-asiat ja liikunnan tukeminen.

Citycon pyrkii myös kehittämään toimintaansa jatkuvasti henkilöstötutkimuksessa esille tulleiden kehittämistarpeiden perusteella. Henkilöstötutkimus on aiemmin toteutettu syksyisin, mutta jatkossa se muutetaan vuosirytmiiin paremmin sopivaan ajankohtaan keväälle. Samalla kehitetään tulosten jatkokehittelykäytäntöä. Seuraavan koko henkilöstön kattavan henkilöstötutkimuksen tulokset valmistuvat huhtikuussa 2010.

Suomessa olevat vaaleilla valitut yhteistoimintaryhmä ja työsuojelutoimikunta jatkoivat toimintaansa. Ryhmät käsitelivät sekä konsernin koko henkilöstöä koskevia aiheita kuten tasa-arvosuunnitelmaa ja matkustus- ja edustamisohjesääntöä että erityisesti Suomen henkilöstöä koskevia asioita kuten työterveys-

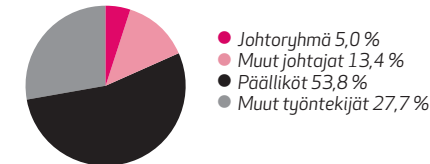
HENKILÖSTÖMÄÄRÄ



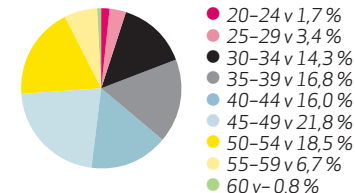
HENKILÖSTÖ SOPIMUSTYYPIN MUKAAN



HENKILÖSTÖRYHMÄT



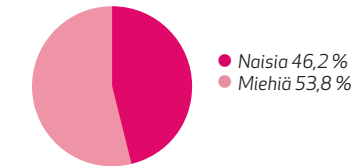
HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA



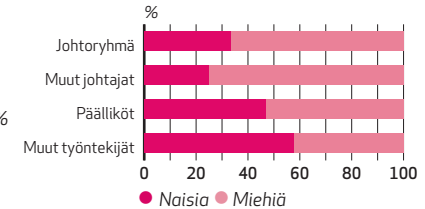
HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN



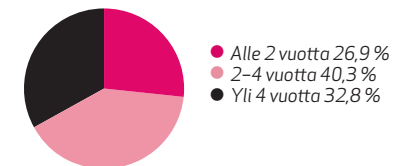
SUKUPUOLIJAKAUMA



HENKILÖSTÖRYHMÄT SUKUPUOLEN MUKAAN



TYÖSUHTEEN KESTO



Vastuu lähiympäristöstä

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat siellä missä ihmisetkin ovat, kiinteästi olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Osa kauppakeskuksista sijaitsee kaupunkien ydinkeskustassa. Paikalliskeskuksissa sijaitsevat kauppakeskukset ovat julkisten liikenneyhteyksien tavoitettavissa, kahta kauppakeskusta lukuun ottamatta ne sijaitsevat joko olemassa olevan tai tulevan raideyhteyden äärellä.

Cityconissa nähdään kauppakeskukset laajasti lähiympäristöä palvelevina paikkoina. Siksi palvelutarjontaan sisältyy myös muita kuin kaupallisia palveluita. Julkishallinnon palvelupisteet, kirjasto, kappeli tai terveysasema voivat sopia mainiosti osaksi kauppakeskuskokonaisuutta.

Lelut kiertoon Cityconin kauppakeskuksissa

Citycon toteutti ystävänpäivänä 14.2. yhteistyössä lastensuojelujärjestö Mannerheimin Lastensuojeluliiton (MLL) kanssa lelu-keräystapahtuman. Cityconin 14 kauppakeskuksessa kerättiin käytettyjä, ehjiä leluja kierrätettäväksi. MLL:n avustuksella kerätyt lelut jaettiin kunkin kauppakeskuksen alueella toimiviin päiväkoteihin, perhekerhoihin ja lastenkoteihin. Tempauksella kerättiin yhteensä noin 30 000 käyttökelpoista lelua.

Citycon hoiti tapahtuman tiedotuksen ja markkinoinnin sekä tarjosi kauppakeskuksensa tapahtuman käyttöön. Keräyksen tarkoitus oli lisätä lelujen kierrätystä ja tuoda hyvää mieltä lähi-alueiden lapsille sekä helpottaa pienillä hankintamäärärahoilla toimivien päiväkotien, lastenkotien ja perhekerhojen pulaa leluista. Vuonna 2010 Lelukeräys-kampanja toteutetaan uudelleen Suomessa 17 kauppakeskuksessa ja ensimmäistä kertaa myös Rocca al Maressa Tallinnassa.



Vastuu kulttuurimaisemista

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Osalla niistä on kulttuurihistoriallisia ja rakennusperinteeseen liittyviä arvoja.

Tampereen Hervannassa kauppakeskus Duon ensimmäinen, alkuperäinen osuus on osa arkkitehti Reima ja Raili Pietilän luomaa Hervannan aluekeskuksen punatiilimiljöötä. Duon uudisosa on tehty alkuperäisen osan arkkitehtuuri huomioon ottaen. Espoon Heikintori on Museoviraston suojelukohde ja osa Tapiolan arvokasta kulttuurimaisemaa, joten sen uudistusta suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin henkeä kunnioittaen.

Helsingin Myllypurossa ja Vantaan Martinlaaksossa ovat vanhat ostoskeskukset ovat kaupallisesti ja rakennuksina pahasti vanhentuneita. Myllypuron vanha ostoskeskus on purettu ja myös Martinlaakso puretaan, kun hanke aikanaan käynnistyy. Tilalle rakennetaan uudet kauppakeskukset. Martinlaaksossa Cityconilla on velvoite dokumentoida valokuvoin vanhan ostoskeskuksen alueen kaupunkimiljöä ja itse keskuksen interiööri. Dokumentointiprojekti toteutetaan yhteistyössä Vantaan kaupunginmuseon kanssa.

Tallinnassa Rocca al Maren vieressä on luonnonsuojelualue, joka otettiin huomioon laajentamishankkeessa. Alueen puusto suojeltiin ennen rakennushankkeen aloitusta.

Riskit ja riskienhallinta

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Onnistunut riskienhallinta tunnistaa keskeiset riskit, arvioi luotettavasti niiden toteutumisen vaikutusta ennen riskien realisoitumista ja käynnistää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on alentaa tunnistetun riskin toteutumisen todennäköisyyttä sekä vaikutusta.

Cityconin ERM on prosessi, joka huomioi riskienhallinnan tavoitteet ja yhtiön riskinottohalukkuuden. Sen tehtävänä on tuottaa ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia sekä vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä.

Seuraavassa on kuvattu merkittävimmät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa Cityconin tavoitteiden saavuttamisen. Riskienhallintaa on käsitelty myös oheisen tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittyminen

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja kasvaneesta työttömyydestä yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Liikekiinteistöjen arvot ovat laskeneet viime vuosina ja Citycon on kirjannut tilikausien 2008

sekä 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alenemisesta. Vuoden 2009 aikana kiinteistömarkkinoiden kaupan-ikäntiaktiivisuus pysyi historiallisen alhaisella tasolla. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisiä muuttajia 10 vuoden kassavirta-analyysissä ovat kiinteistösijoittajien tuottovaatimus, vuokratuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä, eli riskiä, voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä muuttajia. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2009, joka oli 2 162,4 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

- Tuottovaatimus +5 % → Käypä arvo -97,9 miljoonaa euroa
- Vuokratuotot +5 % → Käypä arvo 156,0 miljoonaa euroa
- Vajaakäyttö +5 % → Käypä arvo -15,1 miljoonaa euroa
- Hoitokulut +5 % → Käypä arvo -41,4 miljoonaa euroa

Tuottovaatimukseen yhtiö ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon muuttajiin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on Cityconin liiketoiminnan kulmakiviä. Kauppakeskusten kannattavuutta pyritään optimoimaan toteuttamalla koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Hidas talouskasvu Cityconin liiketoiminta-alueilla

Vuokrattavien tilojen kysyntään ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Nämä ovat yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu on hidastunut kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuodesta 2008 alkaen ja useat ekonomistit ennustavat talouskasvun vuonna 2010 jäävän vaatimatomaksi niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltian maissakin. Tämän lisäksi työttömyyden odotetaan pysyvän tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaation jäävän alhaiseksi. Tällainen taloudellinen kehitys saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokramaksukykyä ja rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia.

Heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen markkinavuokrat tyypillisesti myös laskevat ja vajaakäyttö lisääntyy, koska vähittäiskaupan kasvun hiipuminen yleensä vaikuttaa myös liiketilojen kysyntään. Vuonna 2009 Cityconin omistamien liiketilojen vajaakäyttö onkin lisääntynyt ja vertailukelpoisten kohteiden vuokrien kehitys on ollut vain aavistuksen positiivista. Mikäli talouskasvu liiketoiminta-alueille ei voimistu, vajaakäytön pienentäminen tai nykyisen vajaakäyttötason ylläpitäminen ja vuokratuottojen kasvattaminen voi olemassa olevissa kohteissa olla haasteellista.

Paineita yhtiön liiketoiminnan kannattavuudelle asettaa lisäksi myös se, että vaikka

Velkasalkun suojausaste
80,2 %

tuottopuolen kasvunäkymät ovatkin vaikeat, kustannukset, kuten palkat ja kiinteistöjen ylläpitokulut saattavat kuitenkin kasvaa.

Velkarahoituksen kustannustehokkuus

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista.

Rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana myös vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle ja lisäksi varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen marginaalit ovat pysyneet korkeina vuoden 2009 jälkimmäisen puoliskon parantuneesta rahoitusmarkkinoiden tilasta huolimatta. Tulevaisuudessa mahdollisesti tiukentuva pankkisääntely saat- taa toteutuessaan ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia.

Huolimatta pörssikurssien ripeästä noususta vuoden 2009 maaliskuusta lähtien Cityconin osakkeiden markkina-arvo on pysynyt alle osakekohtaisen nettovarallisuuden, mikä vähentää halukkuutta merkittävään oman pääoman hankkimiseen osakeannilla. Toisaalta osakeanti- markkinat olivat vuonna 2009 erittäin vilkkaat sijoittajien hakeutuessa takaisin osakemarkki- noille. Tämä on mahdollistanut oman pääoman ehtoisen rahoituksen laajamittaisen hankkimisen useilla eri toimialoilla ja kansainvälisesti myös kiinteistösektorin yhtiöt ovat tätä tilai- suutta hyödyntäneet.

Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden lo- pussa 205,6 miljoonaa euroa, joka koostuu lä- hinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet koko- naisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamiseen yhtiö tarvitsee uutta ra- hoitusta, jonka ehtoihin rahoitusmarkkinakriisi luonnollisesti vaikuttaa. Yritysten luottomargi- naalit ovat edelleen selvästi korkeammat kuin ennen rahoituskriisiä.

Rahoituksen saatavuutta ja hintaa Citycon pyrkii turvaamaan noudattamalla konservatiivista, mutta aktiivista rahoituspolitiikkaa. Sen pääpaino on pitkäaikaisessa rahoituksessa ja vahvassa taseessa, jossa omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa vaihtuvien markkinakorkojen nousun negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopo- sitiosta vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava kiinteään korkoon sidottuna. Cityconin velkasalkun suojausaste 31.12.2009 oli 80,2 prosenttia.

Rahoitusriskejä käsitellään laajemmin ohei- sen tilinpäätöksen sivuilla 33-34.

Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysproj- ektien lyhyen aikavälin keskeisin riski liittyy

valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen vai- keassa taloudellisessa ympäristössä.

Citycon valmistelee merkittäviä kehityshank- keita kaikissa toimintamaissaan, ja mikäli kaikki nämä hankkeet toteutetaan, Cityconin kauppa- keskuksiin valmistuisi lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien ke- hityshankkeiden menestyksenkäs toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markkinavuokra- tasoihin hitaan talouskasvun ympäristössä. Juuri tällä hetkellä verraten alaiset rakennuskustan- nukset puoltavat uusien hankkeiden aloittamis- ta, mutta toisaalta haasteena on saavuttaa riit- tävä esivuokrausaste riittävillä vuokratasoilla, jotta hanke voidaan käynnistää.

Yhtiön merkittävät rakennushankkeet Ruotsissa ja Virossa valmistuivat suunnitelus- ti vuoden 2009 loppupuolella. Näiden uusien tilojen vuokraamisen loppuun saattaminen ja keskusten tuottopotentialin mahdollisimman ripeä täysimittainen hyödyntäminen vaikuttaa myös keskeisesti vuoden 2010 liiketoiminnan kannattavuuteen.

Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkuri- vuokralaisten kanssa sopimukset ennen projek- tin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Projektin toteutusriskiä hallitaan riittävällä resurssoin- nilla. Hankkeista vastaavat omaan henkilöstöön kuuluvat kokeneet hankekehityspäälliköt.

Ilmastonmuutoksen ja kestävä kehityksen riskit

Ilmastonmuutoksen riskit vaikuttavat Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä.

Ilmaston on arvioitu lämpenevän Cityconin toiminta-alueilla eri lähteiden mukaan kahdesta kuuteen celsiusastetta. Lämpenemisellä on osittain suotuisa vaikutus, sillä lämmityskausi lyhenee ja lämmitystarve vähenee, mutta toisaalta jäähdytystarve lisääntyy.

Ilmaston lämpeneminen lisää sääolosuhteiden ääri-ilmiöitä, esimerkiksi voimakkaat myrskyt, tulvat ja lumisateet lisääntyvät. Ääri-ilmiöt ovat riskitekijöitä, joita vastaan tulee varautua kiinteistökohtaisesti. Kiinteistövahingoilta suojautuminen saattaa lisätä ylläpidon kustannuksia.

Cityconin toiminta-alueella ei ole nähtävissä vedenkäytön tai -saannin rajoituksia. EU-alueen niukentuvien vesiresurssien mahdollisesti aiheuttama veden hinnan nousu saattaa muodostua riskitekijäksi. Vedenkulutuksen mittausta tulee kehittää kohdetasolla siten, että kulutus ja siitä aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa aiheutamisperiaatteen mukaisesti. Veden niukkuus aiheuttaa kehityspaineita harmaan veden uusiokäytön ratkaisujen kehittämiseen.

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka biodiversiteetin häiritsemisestä. Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään

yleensä ympäristövaikutusten arviointi, mikä sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Suomessa maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA) sovellettavaksi hankkeisiin, joista saattaa aiheutua merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. YVA-menettelyä voidaan lisäksi soveltaa alueellisen ympäristökeskuksen päätöksellä yksittäistapauksissa hankkeisiin, joilla on todennäköisesti merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät ympäristövaikutuksia. Citycon kehittää omistamiaan kauppakeskuksia tai tontteja ja maa-alueita, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla. Usealla kohteella tai tontilla on aiemmin ollut muu käyttötarkoitus. Näihin ns. brownfield-kehityshankkeisiin saattaa liittyä maaperän puhdistamistoimenpiteitä, joista voi aiheutua kustannusriskejä sekä vaikutuksia terveydelle ja turvallisuudelle. Maaperän puhdistaminen on kuitenkin tiukan lainsäädännön ja viranomaisten valvonnan alaista.

Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen ei ole lähtenyt kunnolla käyntiin Cityconin toiminta-alueilla. Teknologian hyödyntämättömyyden syitä ovat kalliit investoinnit, pitkät takaisin-

maksuajat ja melko tuoreet teknologiaratkaisut, joista ei ole ehtinyt kertyä kokemusperäistä palautetietoa. Sähkön hinta Cityconin toiminta-alueilla on ollut suhteellisen edullinen verrattuna esimerkiksi moniin Euroopan maihin, eikä se näin ollen ole kannustava tekijä uusien ratkaisujen etsimiseen.

Ilmastonmuutoksen myötä monilta väestötiheilä alueilta siirtyy ns. ilmastopakolaisia muihin maihin ja maanosiin. Osa näistä pakolaisista päätyy vastaanottavissa maissa tehtäviin, joissa koulutus- ja palkkataso ovat vaatimatomia. Cityconin alihankintaketjuun sisältyy tällaisia tehtäviä, kuten esimerkiksi siivous, rakennusaputyö ja kiinteistöhoito. Henkilöiden palkkaamisessa näihin tehtäviin saattaa esiintyä työolosuhteisiin ja ihmisoikeuksiin liittyviä riskitekijöitä. Citycon voi varautua näiden riskitekijöiden poistamiseen kehittämällä alihankintaketjuihin eettisiä ohjeita ja edellyttämällä alihankkijoiltaan vastuullista toimintaa.



Koskikeskus, Tampere

Talous ja rahoitus

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa yhtiön omistamien kauppapaikkojen vuokrista. Vuonna 2009 bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,6 prosenttia. Cityconin liikevaihto kasvoi 4,5 prosenttia ja oli 186,3 miljoonaa euroa (2008: 178,3 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuotoista oli 73,7 prosenttia (74,7 %), Ruotsin 18,5 prosenttia (19,8 %) ja Baltian osuus 7,8 prosenttia (5,6 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 125,4 miljoonaa euroa (121,8 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 6,1 prosenttia (5,8 %). Suomen nettotuottoaste oli 6,5 prosenttia (6,0 %), Ruotsin 4,7 prosenttia (5,0 %) ja Baltian 6,4 prosenttia (6,2 %).

Tilikauden liikevoitto oli 10,3 miljoonaa euroa (-105,0 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli -97,4 miljoonaa euroa (-216,1 milj. euroa). Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä liisäntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia. Luottotappiot (sis. luottotappiovarauksen 0,3 milj. euroa) olivat edelleen vähäiset jääden 0,6 miljoonaa euroon. Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin vuoden aikana yhteensä 1,6 milj. euroa.

Operatiivinen tulos kasvoi 16,3 prosenttia 50,9 miljoonaa euroon. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuottojen kasvusta ja alhaisemmista rahoituskuluista. Operatiivisen tuloksen verot olivat tilikaudella yli vertailukauden tulokseen perustuvien verojen johtuen operatiivisen tuloksen kasvusta sekä vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,16 euroa (-0,56 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (lai-

mennettu EPRA EPS) oli 0,23 euroa (0,20 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,30 euroa (0,21 euroa).

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 3,54 euroa (3,88 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NNNAV) 3,35 euroa (3,80 euroa).

Tase ja rahoitus

Citycon omisti vuoden 2009 lopussa 84 kiinteistökohdetta: 33 kauppakeskusta, 50 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden lopussa oli 2 147,4 miljoonaa euroa. Vuoden aikana arvonnaskua kirjattiin 97,4 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 253,2 miljoonaa euroa (2 178,5 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 485,3 miljoonaa euroa (1 341,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 227,4 miljoonaa euroa (109,5 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä.

Vuoden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 205,6 miljoonaa euroa, joista 185,8 miljoonaa euroa oli nostamattomia, sitovia, pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 19,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisäämisä. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset ja lyhytaikaiset luottolimitit oli 172,9 miljoonaa euroa. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset ainakin vuoden 2010 loppuun saakka ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 122,1 miljoonaa euroa ja olivat 1 321,7 miljoonaa euroa (1 199,5 milj. euroa). Konsernin korol-

listen velkojen käypä arvo oli 1 332,0 miljoonaa euroa (1 211,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko oli 4,16 prosenttia (4,85 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,6 vuotta (4,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,3 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu kesikorko 31.12.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,87 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste oli 34,2 prosenttia (38,5 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 169,5 prosenttia (141,3 %).

Nettorahoituskulut olivat 47,7 miljoonaa euroa (57,3 milj. euroa). Rahoituskulut ovat laskeneet vuonna 2009 lähinnä korkotason alentumisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Lainamarkkinatransaktiot ja lainakovenantit

Syndikoitu luotto

Citycon allekirjoitti maaliskuussa 75 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa. Sopimuksen kesto on kolme vuotta. Kyseessä on syndikoitu luotto, joka vahvistaa Cityconin maksuvalmiutta ja mahdollistaa yhtiön kasvun sitovan rahoituksen turvin. Lainan korkomarginaalit määräytyvät Cityconin korkokatekovenantin mukaan yhtiön aikaisempien lainasopimusten tapaan.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 2006

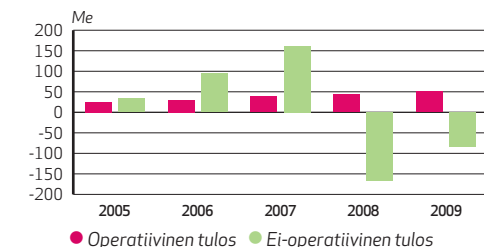
Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaali-

*Citycon laatii tilinpäätöksen-
sä IFRS:n mukaisesti sekä
noudattaa EPRAn suosituksia.*

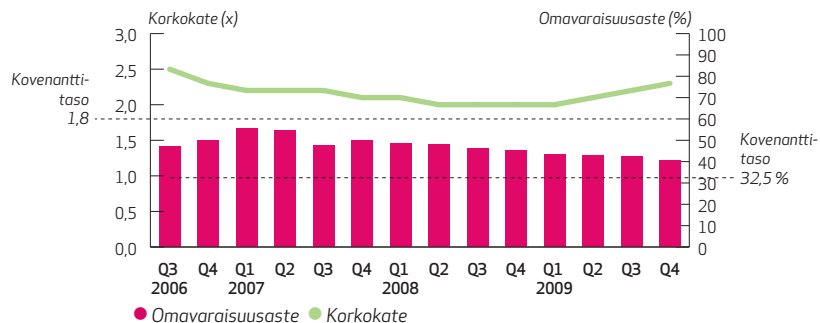
sille sijoittajille suunnatun seitsemän vuoden, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Citycon aloitti syksyllä 2008 vaihtovelkakirjalainaan liittyvien velkakirjojen takaisinostot, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan ja koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan sekä alentamaan nettorahoituskulujaan. Citycon jatkoi velkakirjojen takaisinostoja tilikaudella ostamalla takaisin yhteensä 128 velkakirjaa 3,6 miljoonalla eurola (mukaan lukien kertyneet korot).

Tilikauden loppuun mennessä Citycon oli ostanut vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainaan liittyviä velkakirjoja takaisin yhteensä 33,5 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 30,5 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräi-

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS



KOVENANTTIKEHITYS, KORKOKATE & OMAVARAISUUSASTE



nen takaisinostohinta on ollut 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.

Joukkovelkakirjalaina 2009

Citycon Oyj:n hallitus päätti 30.11.2009 laskea liikkeeseen ja tarjota merkittäväksi vakuudetoman kotimaisen joukkovelkakirjalainan. Laina tarjottiin merkittäväksi kotimaisille yksityis-sijoittajille. Lainan kokonaisnimellisarvo on 40 miljoonaa euroa ja laina-aika viisi vuotta. Lainalle maksetaan vuotuista 5,10 prosentin korkoa vuosittain 17.12. sen erääntymiseen asti. Laina noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörs-silistalla.

Lainasitoumukset eli nk. kovenantit

Cityconin syndikoitujen lainojen ehtoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 prosenttia ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Lainasitoumusten määrittelemä omavaraisuusaste poikkeaa yleisesti esitettävästä omavaraisuusasteesta.

Citycon on sekä omavaraisuusasteeltaan että korkokatteeltaan ollut aina, myös vuonna 2009, selvästi kovenanttien vaatimien tasojen yläpuolella. Yhtiö julkaisee lainasitoumuslaskelmat vuosineljän-

siksettäin sijoittajaesityksissään.

Taloudellinen vastuu

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, tavarantoimittajiin ja aliurakoitsijoihin. Taloudellista vaikutusta kuhunkin sidosryhmään on arvioitu seuraavassa Cityconin ja sidosryhmien välisten rahavirtojen avulla.

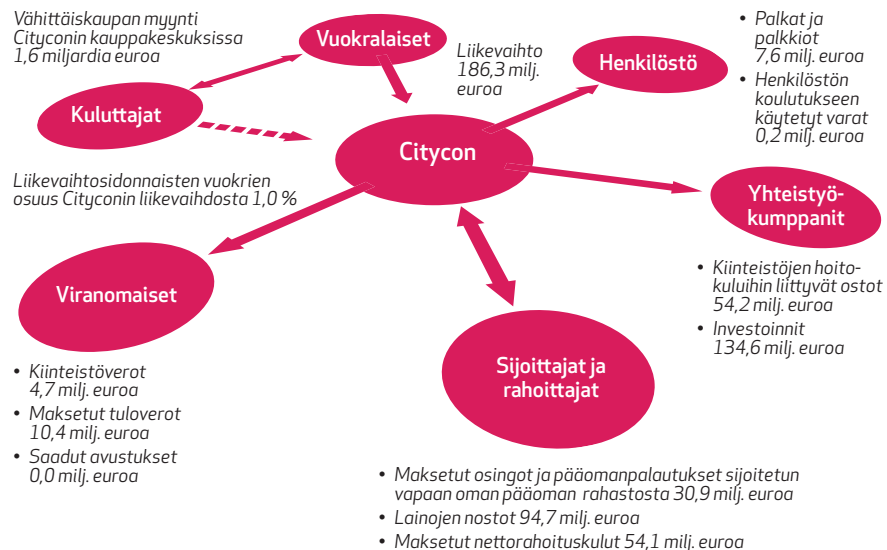
Cityconin liikevaihto muodostuu vuokratuotoista, palvelutuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto vuonna 2009 oli 186,3 miljoonaa euroa (2008: 178,3 milj. euroa). Cityconin vuokrat ovat kohtuullista markkinatasoa. Keskimääräinen vuokrataso vuoden lopussa oli 17,5 euroa/m².

Citycon maksoi palkkoja ja palkkioita työntekijöilleen yhteensä 7,6 miljoonaa euroa (7,0 milj. euroa), eläkekuluja 1,2 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa) ja muita henkilösivukuluja 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa). Palkoista ja palkkioista noin 74 prosenttia maksettiin Suomessa, 22 prosenttia Ruotsissa ja 4 prosenttia Virossa ja Liettuaissa. Henkilöstön koulutukseen Citycon käytti 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 54,2 miljoonaa euroa (50,0 milj. euroa). Cityconin liiketoimintayksiköt tekevät hoitokuluihin liittyvät ostonsa paikallisesti. Suomen osuus Cityconin kiinteistön hoitamiseen liittyvistä ostoista oli 65 prosenttia, Ruotsin 28 prosenttia ja Baltian 7 prosenttia. Ostoista 20,2 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa) maksettiin sähkön ja lämmityksen toimittajille ja 20,1 miljoonaa euroa (18,4 milj. euroa) ylläpidon palveluntarjoajille. Kiinteistöjen korjaamiseen käytettiin 6,9 miljoonaa euroa (6,7 milj. euroa). Lisäksi, markkinointipalveluja ja kiinteistön hallinnoimispalveluja hankittiin 6,9 miljoonalla eurolla (5,3 milj. euroa).

Cityconin liiketoimintayksiköt kilpailuttavat kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden perusteella. Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 134,6 miljoonaa euroa (157,8 milj. euroa). Investoinneista 134,0 miljoonaa euroa (139,6 milj. euroa) kohdistui kiinteistökehitykseen, 0,0 miljoonaa euroa (17,4 milj. euroa) uusien kiinteistöjen hankintaan ja 0,6 milj. euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Suomen osuus Cityconin investoinneista oli 18 prosenttia, Ruotsin 71 prosenttia ja Baltian 10 prosenttia. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

SIDOSRYHMIEN VÄLISET RAHAVIRRAT



Corporate Governance

Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Citycon-konsernin hallinnon perustana ovat Suomen osakeyhtiölaki sekä konsernin emoyhtiön Citycon Oyj:n yhtiöjärjestys, joka on saatavilla yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/yhtiöjärjestys.

Yhtiö noudattaa NASDAQ OMX Helsingissä listattujen yhtiöiden noudatettavaksi annettua Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance). Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla www.cgfinland.fi. Koodia täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekoihin työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä (työjärjestys).

Konsernin liiketoiminnasta ja hallinnosta vastaavat osakeyhtiölain mukaiset toimielimet: yhtiökokous, joka valitsee emoyhtiön hallituksen jäsenet, hallitus, sekä hallituksen valitsema toimitusjohtaja. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa.

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään päätöksen teon niin vaatiessa.

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksessa

käsittävistä asioista. Yhtiö julkaisee yhtiökokouskutsun ja yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen päätösehdotukset internet-sivuillaan vähintään 21 päivää ennen kokousta. Kokousmateriaali toimitetaan pyydettyäessä osakkeenomistajalle myös postitse. Yhtiö pyrkii edistämään käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin myös kansainvälisten osakkeenomistajiensa osallistumista yhtiökokoukseen ja järjestämään kokoukset siten, että osakkeenomistajat voivat mahdollisimman laajasti osallistua kokoukseen ja käyttää siellä puhe- ja äänioikeuttaan.

Viivytyksettä yhtiökokouksen jälkeen yhtiö julkistaa yhtiökokouksen tekemät päätökset pörssitiedotteena ja internet-sivuillaan. Yhtiökokouksen pöytäkirja asetetaan saataville yhtiön internet-sivuille kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta. Lisätietoja yhtiökokouksesta ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavissa yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/yhtiökokous.

Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaolollaan ole painavaa syytä. Myös yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja on läsnä yhtiökokouksessa.

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet yh-

den vuoden toimikaudeksi. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole muita hallituksen jäsenten valintaa rajoittavia määräyksiä. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta. Hallituksen jäsenet ovat velvollisia antamaan hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arviointia varten sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Cityconin yhtiökokous 18.3.2009 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Amir Bernsteinin, Gideon Bolotowskyn, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin, Thomas W. Werninkin ja Per-Håkan Westinin. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Ariella Zochovitzky. Amir Bernstein erosi hallituksesta kesken kauden päätoimessaan tapahtuneen muutoksen seurauksena ja hänen tilalleen hallitukseen valittiin 1.12.2009 pöytäkirjassa ylimääräisessä yhtiökokouksessa Ronen Ashkenazi. Hallituksen jäsenten henkilö- ja osakkeomistustiedot on esitelty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallitus. Hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimitusuhteessa yhtiöön.

Hallitus



Hallituksen puheenjohtaja
Thomas W. Wernink
(puheenjohtaja vuodesta 2006, varapuheenjohtaja 2005-2006)

Kauppatieteiden maisteri
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Hallituksen jäsen vuodesta 2005
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Wernink Consultancy & Investment B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2003



Hallituksen varapuheenjohtaja
Tuomo Lähdesmäki
(varapuheenjohtaja vuodesta 2006)

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner vuodesta 2002



Ronen Ashkenazi

B.Sc. (Eng.)
Israelin kansalainen, s. 1962
Hallituksen jäsen 1.12.2009 alkaen
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: Gazit Globe Israel (Development) Ltd:n toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005



Amir Bernstein (jäsen 30.11.2009 asti)

Master of Laws, ESQ
Israelin kansalainen, s. 1969
Hallituksen jäsen vuodesta 2008
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: Gazit Europe (Netherlands) B.V., toimitusjohtaja marraskuuhun 2009 asti

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2009 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

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

Vuonna 2009 Cityconin hallitus kokoontui 14 kertaa. Keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96,0.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen kirjallisen työjärjestyksen pohjalta. Työjärjestyksen keskeinen sisältö on selostettu yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallinnointi. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategi-

sista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen määritettyjen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian,
- hyväksyy yhtiön liiketoimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman ja valvoo niiden toteutumista,
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet ja käy läpi yhtiön toimintaan liittyvät keskeiset riskit ja niiden hallinnan sekä valvoo yhtiön hallintoprosessien riittävyyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta,
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankinnoista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastualueet sekä raportointijärjestelmän,

- vahvistaa henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä,
- määrittelee yhtiön osinkopolitiikan.

Hallituksen kokouksia varten laaditaan esityslista, jonka mukaisesti asiat kokouksessa käsitellään. Hallituksen kokouksesta laaditaan pöytäkirja, joka tarkistetaan ja hyväksytään seuraavassa kokouksessa.

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta (16.12.2009 saakka investointivaliokunta). Valiokunnat valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita ja niihin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hal-

lituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekovelinten työjärjestyksessä ja ne on esitelty yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallinnointi.

Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista, minkä lisäksi valiokuntien kokouksista laaditaan pöytäkirja, joka jaetaan kaikille hallituksen jäsenille.

Tiedot valiokuntien kokoonpanosta, kokousten lukumäärästä ja kokouksiin osallistumisesta vuonna 2009 käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Hallituksen palkitseminen

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen.

Vuoden 2009 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 40 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajien

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2009

	Tarkastusvaliokunta	Nimitysvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta (*)
Jäsenet	Bolotowsky Gideon Korpinen Raimo (pj.) Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan Zochovitzky Ariella (18.3.2009 alkaen)	Bernstein Amir (18.3.2009 asti) Lähdesmäki Tuomo (pj.) Ottoosson Claes Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan (16.12.2009 alkaen)	Bolotowsky Gideon Lähdesmäki Tuomo (pj.) Wernink Thomas W. Zochovitzky Ariella (23.4.2009 alkaen)	Ashkenazi Ronen (jäsen ja pj. 16.12.2009 alkaen) Bernstein Amir (30.11.2009 asti) Korpinen Raimo Segal Dor J. Wernink Thomas W. (pj. 16.12.2009 asti) Westin Per-Håkan
Kokousten lukumäärä	Viisi	Kolme	Kuusi	Viisi
Osallistumisprosentti	100	100	100	100

*) Entinen investointivaliokunta

tajille maksetaan 700 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Palkkiot pysyivät samana kuin edellisenä vuonna.

Vuonna 2009 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Palkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakepohjaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta yhtiön osakkeita toimikautensa aikana.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain, yhtiön päätöksentekovelvoitteen, työjärjestyksen sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

Toimitusjohtaja valvoo niiden ohjeiden, menettelytapojen ja strategisten suunnitelmien noudattamista, joista hallitus on päättänyt, sekä huolehtii siitä, että tällaiset ohjeet, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkistusta varten. Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin ja vastaa siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävät informaatio- ja päätösehdotusasiakirjat on asianmukaisesti valmisteltu. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii siitä, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen, likviditeetin, ra-

hoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi ja tiedottaa hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan ehdoista, jotka on määritellyt kirjallisessa toimitusjohtajan Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora. Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Toimitusjohtajan toimitusjohtajana on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Toimitusjohtajan toimitusjohtajana on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Toimitusjohtajan toimitusjohtajana on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa yhtiön hallitus toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmän kokousten puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja, joka kutsuu johtoryhmän koolle tarvittaessa. Vuonna 2009 johtoryhmä kokoontui 10 kertaa. Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Johtoryhmän keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritellyt yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekovelvoitteen työjärjestyksessä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaosaston avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmä koordinoi ja kehittää yhtiön eri

toimintoja asetettujen tavoitteiden mukaisesti, edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä, seuraa yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta sekä edistää ja ylläpitää yhtiön parhaita käytäntöjä. Lisäksi johtoryhmä valmistelee hallituksen käsittelyä varten yhtiön strategiaan, toimintasuunnitelmaan, budjettiin ja organisaation liittyviä päätösehdotuksia hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Vuonna 2009 yhtiön johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Heidän henkilötietonsa sekä osake- ja optio-omistustietonsa on esitelty oheissa. Johtoryhmän jäsenten työhistoria sekä mahdolliset luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää toimitusjohtajan esityksestä myös muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN 2009

EUR	Vuosipalkkio	Kokouspalkkiot	Yhteensä
Ashkenazi Ronen	12 000	1 000	13 000
Bernstein Amir	28 000	8 500	36 500
Bolotowsky Gideon	40 000	12 000	52 000
Korpinen Raimo	40 000	13 000	53 000
Lähdesmäki Tuomo	60 000	14 300	74 300
Ottosson Claes	40 000	7 000	47 000
Segal Dor J.	40 000	9 000	49 000
Wernink Thomas W.	160 000	19 300	179 300
Westin Per-Håkan	40 000	12 000	52 000
Zochovitzky Ariella	40 000	10 500	50 500
Yhteensä	500 000	106 600	606 600



Gideon Bolotowsky

Diplomi-insinööri
Suomen kansalainen, s. 1947
Hallituksen jäsen vuodesta 2006
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003



Raimo Korpinen

Oik. kand., varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1950
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Governia Oy (ent. Solidium Oy), toimitusjohtaja vuodesta 1998



Claes Ottosson

Sähköinsinööri
Ruotsin kansalainen, s. 1961
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989



Dor J. Segal

High school
Yhdysvaltojen kansalainen, s. 1962
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: Gazit-Globe Ltd., Executive Vice Chairman vuodesta 2008;
First Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen vuodesta 2000



Per-Håkan Westin

Civil ingenjör
Ruotsin kansalainen, s. 1946
Hallituksen jäsen vuodesta 2008
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: PH WESTIN Real Management AB, hallituksen jäsen vuodesta 2007



Ariella Zochovitzky

B.A. (Economics and Accounting), CPA (Israel), MBA
Israelin kansalainen, s. 1957
Hallituksen jäsen 18.3.2009 alkaen
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: C.I.G. Consultants / Capital Investments Group Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2001; U. Dori Group Ltd., jaettu hallituksen puheenjohtajuus vuodesta 2008

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ovat mukana konsernin avainhenkilöille suunnatussa, yhtiön pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä sekä henkilöstölle suunnatussa optio-ohjelmassa 2004. Johdon palkitsemista on käsitelty tarkemmin yhtiön internet-sivuilla olevassa palkka- ja palkkioselvityksessä (www.citycon.fi/hallinnointi).

Vuonna 2009 toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa, luontoisetuja ja suorituspalkkiota yhteensä 409 977 euroa, minkä lisäksi hänellä oli 18 000 euroa optiotuloja. Yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toimitusjohtajalle annettiin 11 730 osaketta.

Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Helsingin pörssin sisäpiiri-ohjetta, minkä lisäksi Cityconissa on käytössä yhtiön oma sisäpiiriläisten velvollisuuksia, ilmoitusvelvollisuutta ja sisäpiirirekistereitä koskeva sisäpiiri-ohje, jossa on myös määritelty yhtiön sisäpiirihallinnon menettelytavat.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarkoittamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperio-

MUUTOKSET LAKIMÄÄRÄISTEN SISÄPIIRILÄISTEN JA HEIDÄN LÄHIPIIRINSÄ ARVOPAPERIOMISTUKSISSA 1.1.-31.12.2009

	2009	Osakkeet	Optiot 2004A ¹⁾	Optiot 2004B	Optiot 2004C	Velkakirjat ²⁾
Hallitus						
Ashkenazi Ronen	1.1.2.	-	-	-	-	-
(hallituksen jäsen 1.1.2. alkaen)	31.12.	-	-	-	-	-
Bernstein Amir	1.1.	-	-	-	-	-
(hallituksen jäsen 30.11. asti)	30.11.	7 150	-	-	-	-
Bolotowsky Gideon	1.1.	4 626	-	-	-	-
	31.12.	4 626	-	-	-	-
Korpinen Raimo	1.1.	14 456	-	-	-	-
	31.12.	14 456	-	-	-	-
Lähdesmäki Tuomo (varapj.)	1.1.	37 289	-	-	-	-
	31.12.	52 289	-	-	-	-
Ottosson Claes	1.1.	10 336	-	-	-	-
	31.12.	23 336	-	-	-	-
Segal Dor J.	1.1.	7 174	-	-	-	-
	31.12.	7 174	-	-	-	-
Wernink Thomas W. (pj.)	1.1.	45 000	-	-	-	-
	31.12.	50 000	-	-	-	-
Westin Per-Håkan	1.1.	10 000	-	-	-	-
	31.12.	10 000	-	-	-	-
Zochovitzky Ariella	18.3.	-	-	-	-	-
(hallituksen jäsen 18.3. alkaen)	31.12.	-	-	-	-	1
Johtoryhmä						
Olkinuora Petri	1.1.	138 155	75 000	140 000	140 000	-
toimitusjohtaja	31.12.	149 885	-	100 000	140 000	-
Attebrant Ulf	1.1.	330	-	-	-	-
maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot	31.12.	1 854	-	-	-	-
Holmström Harri	1.1.	826	-	70 000	70 000	-
maajohtaja, Baltian liiketoiminnot	31.12.	2 350	-	-	70 000	-
Raekivi Outi	1.1.	826	75 000	70 000	70 000	-
lakiasiaintohtaja, hallituksen sihteeri	31.12.	2 350	-	-	70 000	-
Sihvonen Eero	1.1.	2 026	-	70 000	70 000	-
talousjohtaja, varatj.	31.12.	8 335	-	-	70 000	-
Vuorio Kaisa	1.1.	3 698	75 000	70 000	70 000	-
maajohtaja, Suomen liiketoiminnot	31.12.	5 222	-	-	70 000	-
Päävastuullinen tilintarkastaja						
Korpelainen Tuija	1.1.	-	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-	-

Yhtiön julkinen sisäpiirirekisteri on yhtiön kotisivujen lisäksi nähtävillä Euroclear Finland Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

1) Optio-oikeudet 2004 A raukesivat arvottomina 31.3.2009.

2) Velkakirjat viittaavat yhtiön 2.8.2006 liikkeeseenlaskemaan pääomaehtoiseen vaihtovelkakirjalainaan, jossa kunkin velkakirjan nimellisarvo on 50 000 euroa.

mistukset yhtiössä ovat julkisia. Vuoden 2009 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kansa tekemänsä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen.

Citycon ylläpitää julkista ja yrityskohtaista sisäpiirirekisteriään Euroclear Finland Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Euroclear Finland Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppvoja tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön

tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu pääasiassa edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintaperiaatteet on määritelty hallituksen hyväksymässä ohjeessa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella.

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana päivittäistä yritystoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen,
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö,
- toimintaan liittyvien riskien riittävä hallinta,
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus,

- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen,
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen,
- riittävät ja asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja sääädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan koko konsernin kattavalla suunnittelu- ja raportointijärjestelmällä, jonka avulla voidaan seurata rullaavasti sekä toteuttaa että ennustetta. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin ennustamisen ja suunnittelun sekä toimii budjetoinnin apuvälineenä.

Riskienhallinta

Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liike-

Johtoryhmä



Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2002



Talousjohtaja, varatoimitusjohtaja
Eero Sihvonen

Kauppatieteiden maisteri
Suomen kansalainen, s. 1957
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005



Lakiasiaintohtaja
Outi Raekivi

Oikeustieteen kandidaatti, KJs
Suomen kansalainen, s. 1968
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2002



Harri Holmström
Maajohtaja, Baltian liiketoiminnot

Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1956
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005



Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot
Kaisa Vuorio

Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1967
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003



Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot
Ulf Attebrant

Ruotsin kansalainen, s. 1963
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Riskienhallintaprosessi käsittää yhtiön liiketoiminnasta aiheutuvien ja siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Ohjesäännössä määritellään myös kyseisen prosessin valvonta ja riskienhallinnan organisaatio.

Yhtiön riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Yhtiössä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimintapidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa. Riskikartta päivitetään myös keväisin liiketoimintastrategiaprosessin yhteydessä.

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan hallitukselle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan sisältyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä ja raportoi niistä lainsäädännön ja Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 43-45, oheisen tilinpäätöksen sivuilla 32-34 sekä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja järjestelmällisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen toiminnasta on laadittu sisäisen tarkastuksen ohjesääntö. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista tarkastusvaliokunnalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2009 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi tarkastusvaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastaja antaa yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että konsernitilinpäätös, emoyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi

tilintarkastaja raportoi yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastaja voi tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2009 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Vuonna 2009 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta IFRS-standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,1 miljoonalla eurolla.

Tiedottaminen

Cityconin konserniviestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille. Yhtiön tärkein viestintäkanava ovat yhtiön internet-sivut, joilta löytyvät kaikki yhtiön julkaisemat taloudelliset raportit, tiedotteet ja muu listayhtiöiden hallinnointikoodin edellyttämä sijoittajainformaatio.

Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön

■ Raportoitu
 ■ Osittain raportoitu
 ■ Ei raportoitu

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Strategia ja analyysi			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	4, 6-7, 35, 43-45	
Organisaation profiili			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	1-4, 9-10, 24-25, 27-33, 40-41, 49-54, 62	
2.10	Saadut palkinnot	32	Kauppakeskus Strömpilenin palkinnot No Plastic Bags -kampanjasta.
Raportointiperiaatteet			
Raportin muuttajat			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	3-4, 11, 35-41, 60	
3.12	GRI sisältöindeksin esittäminen	55-56	
3.13	Ulkopuolisen varmennuksen käytännöt		
Hallintotapa. Sitoumukset ja yhteistyö			
Hallintotapa			
4.1-4.4, 4.6-4.7, 4.10	Hallintotapa	49-50	
4.5	Yhteiskuntavastuun tulosten vaikutus hallituksen jäsenten ja muun johdon palkitsemiseen	50-51	Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.
4.8	Organisaation missio, visio tai arvot, toimintasäännöt ja -periaatteet ja toimeenpanokäytännöt yhteiskuntavastuun alueilla	6-7	Yhteiskuntavastuun strategia on integroitu yhtiön strategiaan.
4.9	Hallituksen tavat seurata yhteiskuntavastuun johtamista		Hallitus seuraa yhteiskuntavastuun osa-alueita osana yhtiön strategiaa.
Ulkopuoliset sitoumukset			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	43-44	
4.12	Sitoutuminen ulkoisiin aloitteisiin ja periaatteisiin		
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	13	
Sidosryhmätoiminta			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätoiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat aiheet	10-13	
Taloudellisen toiminnan indikaattorit			
Taloudellinen toiminta			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	2, 47-48	
EC2	Ilmastonmuutokset aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä siitä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	35, 45	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EC3	Eläketurvan kattaminen		Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	48	Citycon ei ole saanut taloudellista avustusta valtiolta.
Markkina-asema			
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	43-45, 48	
EC7	Paikallisen johdon rekrytointi	24-25, 27-28, 40-41, 51-54	
Epäsuorat taloudelliset vaikutukset			
EC8- EC9	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit sekä muut epäsuorat taloudelliset vaikutukset		
Ympäristövastuun indikaattorit			
Materiaalit			
EN1-EN2	Käytetty materiaali painon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn materiaalin käyttö		
Energia			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	36	Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on välillistä.
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatu energiansäästö		
EN6-EN7	Aloitteellisuus liittyen energiatehokkuuteen tai uusiutuviin energiamuotoihin ja epäsuoran sähkönkulutuksen vähennyksiin	36, 45	LEED-sertifikaatti, Green Shopping Centre Management -ohjelma. Syntyneitä säästöjä ei ole mahdollista raportoida aiempien seurantatietojen puuttuessa.
Vesi			
EN8	Veden kokonaiskulutus	38	
EN9-EN10	Vesilähteet, joihin vedenkulutus merkittävästi vaikuttaa sekä kierrätetty vesi		Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.
Luonnon monimuotoisuus			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	42	Kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee luonnonsuojelualueen vieressä.
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	45	Ympäristövaikutusten arviointi, johon sisältyy myös luonnon monimuotoisuuden arviointi, suoritetaan kaavoituksen yhteydessä.
Päästöt ja jätteet			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	36-38	
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	36	Ks. EN6.
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt		
EN20	Typi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	37-38	

■ Raportoitu ■ Osittain raportoitu ■ Ei raportoitu

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EN21	Kokonaispäästöt veteen	38	Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	38-39	
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön		Ainoa raportoitu vuoto tapahtui kauppakeskus Columbuksessa, jossa huoltoyhtiön traktorista valui öljyä parkkikannelle sekä ajorampille. Toimenpiteisiin ryhdyttiin välittömästi vuodon havaitsemisen jälkeen. Va-hinkoalue ja vaikutus oli vähäinen.
Tuotteet ja palvelut			
EN26	Toimenpiteet tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	35-39	LEED-sertifikaatti, Green Shopping Centre Management -ohjelma. Syntyneitä säästöjä ei ole mahdollista raportoida aiempien seurantatietojen puuttuessa.
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalinen suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoteryhmittäin		Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
Määrystenmukaisuus			
EN28	Ympäristömäärysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä		Ei rikkomuksia vuoden 2009 aikana.
Liikenne			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	38	Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustamisen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.
Sosiaalisen vastuun indikaattorit			
Työolot			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	40-41	
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus		
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle		Citycon noudattaa lainsäädäntöä.
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselämissä	41	
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	40	
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi		Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	12, 41	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	40	Jokainen työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	40-41, 49-52	
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin		
Ihmisoikeudet			
HR1-HR3	Ihmisoikeusasioiden huomioiminen investoinneissa ja hankinnoissa sekä henkilöstölle suunnattu ihmisoikeuskoulutus		Citycon noudattaa lainsäädäntöä.
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet		Tapauksia ei tullut esiin vuonna 2009.
HR5-HR7	Yhdistymisvapauden ja kollektiivisen neuvotteluoikeuden rikkomistapaukset, lapsi- ja pakko-työvoiman käyttö		Citycon noudattaa lainsäädäntöä.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	40	Laadullinen kuvaus.
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset		Ei rikkomuksia, Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
Yhteiskunta			
S01	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	11-13, 42	
S02	Korruptioriskin hallinta		Citycon vastustaa johdonmukaisesti korruptiota ja lahjontaa.
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	40	Henkilöstö on perehdytetty matkustus- ja edustussääntöön, jossa korruption vastaiset linjaukset on esitetty.
S04-S06	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet, organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen, poliitikoille ja poliittisille puolueille annetut tuet	40	
S07-S08	Kilpailunvastaisesta toiminnasta saadut huomautukset sekä lakien ja säästöjen rikkomuksista saadut sakot ja muut seuraamukset		Tapauksia ei tullut esiin vuonna 2009.
Tuotevastuu			
PR1-PR3	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset		
PR5	Asiakastytyväisyyteen liittyvät käytännöt	10, 12, 28, 30	
PR6	Markkinointiviestinnän lainmukaisuus sekä vapaaehtoisten periaatteiden täyttyminen		
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästöjen rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen määrä		Tapauksia ei tullut esiin vuonna 2009.

Cityconin oman arvion mukaan raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa C. Raportointitason on tarkastanut myös ulkopuolinen osapuoli PricewaterhouseCoopers.

RAPORTOINNIN TASOTAULUKKO

		C	C+	B	B+	A	A+
Pakollinen	Itse- arviointi						
	Ulkopuolisen tahon tarkastama						
Vapaaehtoinen	GRI:n tarkastama						

Vuosikertomuksessa käytetyt termit

Tunnuslukuja

Alkutuotto: Kiinteistön annualisoitu nettovuokratuotto arvpäivänä jaettuna kohteen markkina-arvolla.

Bruttovuokratuotto: Kokonaisvuokratuotto, pääomavuokratuotto, ylläpitokorvaus sekä muut mahdolliset vuokratuotot.

Nettovuokratuotto: Bruttovuokratuotto, johon on lisätty käyttökorvaukset ja palvelutuotot sekä josta on vähennetty kiinteistön hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut.

Nettotuotto%: Netto(vuokra)tuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon: nettotuotto-prosentti lasketaan 12 edeltävän kuukauden nettotuotoista ja laskennallisesta markkina-arvosta siten, että kuukausituotoista ja kuukausittaisista markkina-arvoista muodostetaan indeksi ja indeksistä lasketaan vuosituotto.

NAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 53.

NNNAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 53.

Nettotuottovaatimus: Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Nettotuottovaatimus on alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita.

Tuotto markkinavuokrilille: Kiinteistön arvioitu markkinavuokratuotto, josta vähennetään kiinteistön hoitokulut, ilmaistuna prosenttina kohteen markkina-arvosta.

Vuokrausmäärittely

Ankkurivuokralainen: Liike- tai kauppakeskuksen merkittävä vuokralainen, usein liikeketju, jolla on vahva taloudellinen asema ja jonka vuokraama liikepinta-ala on huomattava. Ankkurivuokralaisten kanssa tehdään yleensä pitkät vuokrasopimukset.

Kauppakeskuksen vaikutusalue: Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä-

ja ajoikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsin ja Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon. Virossa vaikutusalueen väestö on määritelty 10 minuutin ajoajan perusteella.

Investoinnit / Bruttoinvestoinnit: Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestoinneilla tarkoitetaan sijoituskiinteistöjen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankintameno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transaktiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varainsiirtovierasta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin sekä kiinteistöjen perusparannukset ja vuokratilan muutostyöt.

Taloudellinen vuokrausaste: Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto jaettuna vapaiden tilojen markkinahintaisella arviovuokralalla, johon on lisätty vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto. Vuosikertomuksessa vuokrausasteella viitataan taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Vuokrausaste (m²): Vuokratun pinta-alan osuus vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdesta (Occupancy cost ratio, OCR): Vuokralaisen Cityconille maksaman vuotuisen nettovuokran ja mahdollisten erillisäkorvausten (bruttovuokra) osuus arvonalisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron osuus on arvio. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

Kiinteistön hoitokulut tai käytön ja ylläpidon kustannukset: Kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut, esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, vartiointinnista ja yleisten alueiden siivouksesta.

Vuokrattavissa oleva pinta-ala: Pinta-ala, jonka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa ja josta vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa.

Vertailukelpoinen kohde: Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

Liikevaihtoperusteinen vuokra tai liikevaihtosidonnainen vuokra: Vuokra, joka on jaettu

liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Liikevaihtosidonnaisessa pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin.

Jos minimivuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan.

Ympäristövastuutermejä

Brownfield-alue: Hylätty tai vajaakäytöllä oleva entinen teollisuus- tms. alue, ei kuitenkaan välttämättä pilaantunut maa-alue, vastakohta "greenfield".

CHP-direktiivi: Direktiivi lämmön ja sähkön yhteistuotannon edistämisestä (combined heat and power), (2004/8/EY).

CO₂e: Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen vaikutus kasvihuoneilmiön voimistumiseen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaikutus muutetaan vastamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

Ekosysteemi: Toiminnallinen kokonaisuus, johon sisältyy niin luonnon elolliset kuin elottomatkin kohteet tietyllä rajatulla alueella.

EN 15603 –standardi: Energiatehokkuusdirektiiviin (2002/91/EY) liittyvä standardi, jossa esitetään yleisiä periaatteita rakennusten kokonaisenergiatarpeesta ja energialuokitusten määrittelystä.

GHG: Greenhouse gas, kasvihuonekaasu (ks. tarkemmin Kasvihuonekaasut).

GHG-protokolla: Kasvihuonekaasuprotokolla; laskentamenetelmä, jonka avulla lasketaan hiilijalanjäljen kokoa.

G3-ohjeisto: GRI-raportointiin liittyvä raportointiohjeiston päivitys, joka on julkaistu vuonna 2006.

Greenfield-alue: Rakentamaton alue. Vastakohta brownfield-alueelle.

Hiilidioksidi, CO₂: Kasvihuonekaasu, jota syntyy orgaanisen aineen palaessa (esim. fossiilisia polttoaineita käyttävissä voimaloissa, auton moottorissa jne.). Hiilidioksidi lämmittää merkittävästi ilmastoa, koska sitä on ilmakehässä yli sata kertaa enemmän kuin muita kasvihuonekaasuja yhteensä.

Hiilijalanjälki: Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan yksittäisen ihmisen, organisaation, tapahtuman tai tuotteen vaikutusta ilmastoon lämpenemiseen. Lähes kaikella ihmisen toiminnalla on hiilijalanjälki, joka kertoo kuinka paljon kasvihuonekaasupäästöjä kustakin toiminnasta syntyy. Ilmoitetaan massana (g, kg, tn).

Ilmastomuutos: Maapallon keskilämpötilan kohoaminen, merenpinnan nouseminen sekä jää- ja lumipeitteiden kaventuuminen. Myös sadannassa tapahtuu muutoksia. Lämpeneminen johtuu hyvin todennäköisesti pääosin maapallon kasvihuoneilmiön voimistumisesta. Kasvihuoneilmiö on voimistunut, koska ihmisen toiminta on lisännyt hiilidioksidin ja muiden kasvihuonekaasujen määrää ilmakehässä.

Kasvihuonekaasut: Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka lämmittävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasvihuonetta. Kasvihuonekaasut päästävät läitteen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pidättävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaaltoista lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasvihuoneilmiötä ylläpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksidi, metaani, otsoni, typpioksiduuli (ilokaasu) ja freonit.

Kestävä kehitys: Kestävä kehitys on jatkuva, ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestävä kehitys voidaan jakaa kolmeen ulottuvuuteen: taloudelliseen, ekologiseen, sosiaaliseen.

Ongelmajäte: Ongelmajätteitä ovat jätelain mukaan sellaiset jätteet, jotka kemiallisen tai muun ominaisuutensa vuoksi voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Esimerkiksi erilaiset luottimet, maalit, raskasmetalliparistot, loisteputket, kylmälaitteet, TV- ja ATK-näytöt sekä jätteölly luokitellaan ongelmajätteiksi.

Primäärienergia: Primäärienergia on luonnon- ja esiintyvää jalostamatonta energiaa, joka

jaetaan uusiutuvaan (esim. vesivoima) ja uusiutumattomaan (esim. öljy) energiaan.

Sekundäärienergia: Primäärienergiasta tuotettua energiaa, esim. sähkö tai kaukolämpö. Muuntoprosessissa katoaa osa alkuperäisestä (primääri)energiasta.

Ympäristövaikutus: Mikä tahansa muutos ympäristössä, joka on kokonaan tai osittain organisaation toimintojen, tuotteiden tai palvelujen seurasta. Muutos voi olla haitallinen tai hyödyllinen.

Järjestöjä ja ohjelmia

EPRA: Eurooppalaisten listattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden etujärjestö ("The European Public Real Estate Association"), joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.

RAKLI ry: Asunto- ja rakennuttajaliitto.

ICSC: Kansainvälinen kauppakeskisyhdistys.

NCSC: Pohjoismainen kauppakeskisyhdistys.

GRI, Global Reporting Initiative: Kansainvälinen aloite luoda tilinpäätösraportointia vastaava toimintamalli yritysten ja organisaatioiden yhteiskuntavastuun raportointiin.

IEA: Kansainvälinen energijärjestö.

UNEP: United Nations Environment Programme, YK:n ympäristöohjelma, joka seuraa maailman ympäristön tilaa sekä käynnistää toimia ympäristöuhkien torjumiseksi ja haittojen lieventämiseksi tai poistamiseksi.

UNEP SBCI Sustainable Buildings and Climate Initiative: YK:n ympäristöohjelman kestävää rakentamista koskeva aloite.

WBCSD: World Business Council for Sustainable Development, Kestävän kehityksen erityisneuvosto.

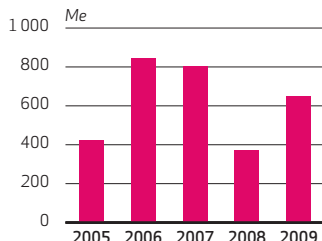
WRI: World Resources Institute, Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiö.

Lyhenteitä

kWh = kilowattitunti	TJ = terajoule
MWh = megawattitunti	tn = tonni
MJ = megajoule	m ³ = kuutiometri

Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille

OSAKEKANNAN MARKKINA-ARVO



OMISTUSJAKAUMA



CITYCONIN OSAKEKURSSI VERRATTUNA INDEKSEIHIN



Sijoitus Cityconiin

Sijoitus Cityconiin on epäsuora sijoitus aktiivisesti ja ammattitaitoisesti johdettuihin kauppapaikkoihin Suomessa, Ruotsissa ja Baltissa. Yhtiö on erikoistunut vähittäiskaupan kiinteistöihin eli kauppakeskuksiin, hypermarketteihin sekä ostos- ja liikekeskuksiin.

Citycon on paitsi kiinteistösijoittaja, myös kauppapaikkojensa aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiön toiminnan tarkoitus on luoda puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Citycon ottaa huomioon ympäristön edun sekä kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin, mikä luo edellytykset Cityconin menestykselle ja kasvulle jatkossakin.

Osakkeen kurssikehitys ja omistus

Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden 2009 lopussa oli 649,9 miljoonaa euroa, kun se vuoden 2008 lopussa oli 371,3 miljoonaa

euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista säilyi edelleen korkeana ja oli vuoden lopussa 89,9 prosenttia. Kotimaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi kuitenkin huomattavasti, sillä vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 733 rekisteröityä osakkeenomistajaa, kun niitä vuotta aiemmin oli 2 190.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa. Citycon on mukana myös GPR 250 Property Securities Indeksissä, johon kuuluu maailman 250 likvideintä kiinteistösijoitusyhtiötä. Vuoden 2009 aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 296,1 miljoonaa euroa (443,1 milj. euroa) ja 149,3 miljoonaa (150,9 milj.) osaketta.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusaste-tavoite on 40 prosenttia.

Vuoden 2008 voitonjako oli yhteensä 0,14 euroa/osake, joka muodostui 0,04 euron osingosta ja 0,10 euron pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Omavaraisuusaste oli vuoden 2009 lopussa 34,2 prosenttia.

Hallituksen osingonjakoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2009 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko ja pääoman palautus maksetaan 7.4.2010 osakkeenomistajalle, joka on merkittynä yhtiön osaksluetteloon 16.3.2010.

Sijoittajaviestintä

Cityconin sijoittajaviestinnän ensisijainen tavoite on lisätä yhtiön osakkeen kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii lisäämään sijoitusinformaation avoimuutta sekä parantamaan toimintansa tunnettavuutta ja siten tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajille. Sijoittajaviestinnän painopiste on pitkäaikaisen arvonkehityksen luonnissa lyhytnäköisen eduntavoittelun sijaan.

Sijoittajaviestinnän periaatteena on tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Yhtiö noudattaa sijoittajaviestinnässä tasapuolisuuden ja samanaikaisuuden periaatetta julkaisten tiedotteet ja muun materiaalin internet-sivuillaan sekä suomeksi että englanniksi.

Taloudellinen raportointi vuonna 2010

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2010 seuraavasti:

- 21.4.2010, osavuosisikatsaus tammi-maaliskuu,
- 14.7.2010, osavuosisikatsaus tammi-kesäkuu,

- 13.10.2010, osavuositarkastus tammi-syyskuu.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 10.

Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internet-sivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuositarkastukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajataapaamisten esitysmateriaali. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin ja pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/aineistotilaus, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta 020 7664 400.

Sijoittajataapaamiset

Citycon tapaa aktiivisesti sijoittajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuonna 2009 yhtiön johto esitteli yhtiötä sijoituskohteena yhteensä noin 40 tilaisuudessa, ja niissä yhtiön johto tapasi noin 270 institutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisesti tai pienryhmissä. Cityconin edustajat tapaavat sijoittajia myös eri järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja yleisötaapaamisissa sekä tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.

Yhtiö järjesti syyskuussa Espoossa kauppakeskus Isossa Omenassa pääomamarkkinapäivän toista kertaa yhtiön historiassa. Tilaisuuden avasi yhtiön hallituksen puheenjohtaja Thomas

W. Wernink ja sen teemana oli yhtiön strategia, markkinatilanne Cityconin toimintamaissa sekä erityisesti vuokraustoiminta. Esitysten jälkeen sijoittajat, analytikit ja toimittajat tutustuivat kauppakeskus Isoon Omenaan ja LEED-sertifioituun kauppakeskus Trioon Lahdessa. Pääomamarkkinapäivä sai paljon positiivista palautetta ja sen vuoksi yhtiö pyrkii järjestämään vastaavan tilaisuuden vuosittain.

Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talous- ja varatoimitusjohtaja sekä sijoittajasuhdepäällikkö.

Varsinainen yhtiökokous 2010

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 11.3.2010 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Kokouskutsu on julkaistu 16.2.2010 ja se on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.citycon.fi/yhtiokokous2010.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain nojalla kuuluu yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Tällaiset vaatimukset voi lähettää osoitteeseen legal@citycon.fi.

Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jos hän on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 1.3.2010 merkittynä yhtiön osakasluetteloon ja jos hän on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 8.3.2010 kello 16.00 mennessä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/ilmoittautuminen tai puhelimitse 020 7664 400.

citycon.fi/ilmoittautuminen tai puhelimitse 020 7664 400.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajaa pyydetään ottamaan yhteyttä tilinhoitajayhteisönsä yhtiökokoukseen osallistumista varten.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitoaika

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Euroclear Finland Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajaa pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa hänellä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Yhteystiedot

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

Sijoittajasuhdepäällikkö

Hanna Jaakkola

Puhelin 020 766 4421 tai 040 566 6070

hanna.jaakkola@citycon.fi

Ympäristöpäällikkö

Kirsi Borg

Puhelin 0207 664 408 tai 040 557 6526

kirsi.borg@citycon.fi

Yhtiöanalyysit

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat Citycon Oyj:tä yhtiön saaman tiedon mukaan. Oheinen lista ei välttämättä sisällä kaikkia sijoitustutkimusta tarjoavia tahoja. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan ja voivat myös lopettaa milloin tahansa. Analyytikkojen antamiin suosituksiin voi tutustua tarkemmin Cityconin verkkosivulla "Konsensusennusteet"-palvelussa. Yhtiö ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

Aurel

Puhelin +33 1 53 89 53 75

15-17 rue Vivienne

F-75002 Paris

Ranska

ABG Sundal Collier

Puhelin +46 8 566 294 78

Box 7269

SE-103 89 Stockholm

Ruotsi

Danske Bank A/S, Helsinki

Puhelin 010 236 4867

Hiililaiturinkuja 2

00180 Helsinki

Deutsche Bank AG,**Stockholm Branch**

Puhelin +46 8 463 55 15

Stureplan 4A, 4th floor

P.O. Box 5781

SE-114 87 Stockholm

Ruotsi

DnB NOR

Puhelin +47 22 94 88 45

Stranden Aker Brygge

NO-0021 Oslo

Norja

Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690

Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs

00101 Helsinki

Exane BNP Paribas

Puhelin +44 20 7039 9496

20 St. James Street

London SW1A 1ES

Iso-Britannia

FIM

Puhelin (09) 613 4600

Pohjoisesplanadi 33 A

00100 Helsinki

Goldman Sachs

Puhelin +44 207 552 5986

Peterborough Court

133 Fleet Street

London EC4A 2BB

Iso-Britannia

Handelsbanken

Puhelin +46 8 701 80 16

Blasieholmstorg 11

SE-106 70 Stockholm

Ruotsi

Nordea Pankki Oyj

Puhelin (09) 1651

Aleksis Kiven katu 9, Helsinki

00020 Nordea

Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000

Beethovenstraat 300

NL-1070 AR Amsterdam

Alankomaat

Pareto Securities ASA

Puhelin +47 22 87 87 00

P.O. Box 1411 Vika

NO-0115 Oslo

Norja

Pohjola Pankki Oyj

Puhelin 010 252 7390

Teollisuuskatu 1b, PL 362

00101 Helsinki

Rabo Securities

Puhelin +31 20 460 4747

Amstelveen 1

NL-1096 HA Amsterdam

Alankomaat

Royal Bank of Scotland

Puhelin +31 20 383 6786

Gustav Mahlerlaan 10

NL-1000 EA Amsterdam

Alankomaat

Sofia Pankki Oyj

Puhelin 010 241 5192

Pohjoisesplanadi 37 A

00100 Helsinki

UBS Investment Bank

Puhelin +46 8 453 73 30

Regeringsgatan 38, 7th floor

SE-111 87 Stockholm

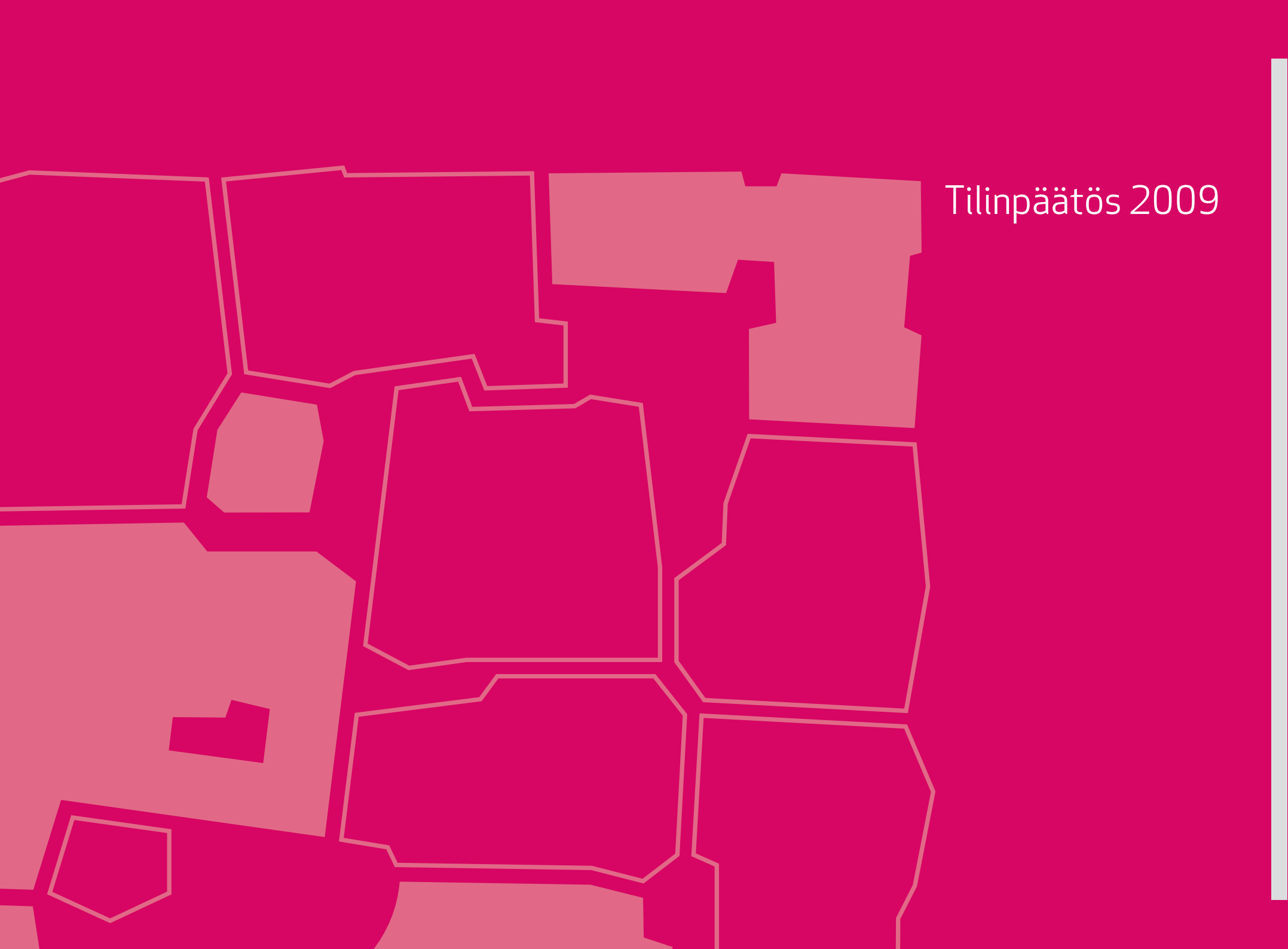
Ruotsi

E. Öhman J:or**Securities Finland Ltd**

Puhelin 09 8866 6026

Aleksanterinkatu 44

00100 Helsinki



Tilinpäätös 2009

SISÄLTÖ

Hallituksen toimintakertomus	3	20. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	29	2. Liikevaihto	48
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	14	21. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	29	3. Vuokraustoiminnan muut kulut	48
Konsernitase, IFRS	15	22. Aineettomat hyödykkeet	29	4. Henkilöstökulut	48
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	16	23. Myyntisaamiset ja muut saamiset	29	5. Poistot ja arvonalennukset	48
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	17	24. Rahavarat	29	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	18	25. Oma pääoma	29	7. Rahoituskulut (netto)	48
1. Yrityksen perustiedot	18	26. Korolliset velat	30	8. Tuloverot	48
2. Tilinpäätöksen laatimisperusta	18	27. Rahoitusinstrumentit	31	9. Aineettomat hyödykkeet	48
3. Muutokset IFRS-standardieissa ja laskentaperiaatteissa	18	28. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	35	10. Aineelliset hyödykkeet	49
4. Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista	19	29. Ostovelat ja muut velat	35	11. Tytäryhtiöosakkeet	49
5. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät	22	30. Työsuhde-etuudet	35	12. Osakkuusyritysoosakkeet	49
6. Kokonaistuotot	24	31. Liiketoiminnan rahavirta	37	13. Muut sijoitukset	49
7. Kokonaiskulut pl rahoituskulut	24	32. Vastuusitoumukset	38	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteyssyritykset	49
8. Segmentti-informaatio	24	33. Lähipiiritapahtumat	38	15. Lyhytaikaiset saamiset	49
9. Hoitokulut	25	34. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2009	40	16. Oma pääoma	49
10. Vuokraustoiminnan muut kulut	25	35. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	40	17. Vieras pääoma	49
11. Hallinnon kulut	25	Tunnusluvut	41	18. Vastuusitoumukset	50
12. Henkilöstökulut	25	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvat, IFRS	41	Osakkeet ja osakkeenomistajat	51
13. Poistot	26	2. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos	42	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	53
14. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	26	3. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin	43	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	55
15. Rahoituskulut (netto)	26	4. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin	44	Tilintarkastuskertomus	56
16. Tuloverot	26	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	45	Kiinteistölista 2009	57
17. Operatiivisen tuloksen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma	26	Emoyhtiön tase, FAS	46	Arviointilausunto	61
18. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus	27	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	47		
19. Sijoituskiinteistöt	28	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	48		
		1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	48		

**YHTEENVETO VUODEN 2009 VIIMEISESTÄ
VUOSINELJÄNNEKSESTÄ**

- Liikevaihto kasvoi ja oli 48,9 miljoonaa euroa (Q3/2009: 45,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 2,7 prosenttia 31,6 miljoonaan euroon (32,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa edellisvuosineljänneistä korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista normaalin kausivaihtelun mukaisesti.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,06 euroa (0,05 euroa).
- Tulos/osake oli -0,11 euroa (0,06 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,06 euroa (0,06 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -38,6 miljoonaa euroa (-1,2 milj. euroa). Käyvän arvon muutos johtui etupäässä arvioitua matalammasta nettovuokratuoton kasvusta ja nettotuottovaatimuksen kasvusta Baltiassa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 147,4 miljoonaa euroa (2 162,7 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus pysyi edellisvuosineljänneksen tasolla ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut olivat 12,0 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate parani ja oli 2,3 (2,2) ja omavaraisuusaste laski 40,6 prosenttiin (42,4 %).
- Citycon laski liikkeelle lähinnä kotimaisille yksityishenkilöille suunnatun 40 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jonka liikkeenlaskusta saadut varat käytetään kehityshankkeiden rahoittamiseen.
- Viimeisellä neljänneksellä valmistuivat kaupakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmaan ja kaupakeskus Rocca al Maren

AVAINLUVUT

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	48,9	45,2	45,9	186,3	178,3	4,5 %
Nettovuokratuotto, Me	31,6	30,2	32,5	125,4	121,8	3,0 %
Liiketappio/-voitto, Me	-12,4	-27,9	27,4	10,3	-105,0	-
% liikevaihdosta	-	-	59,6 %	5,5 %	-	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-24,4	-40,9	15,6	-37,5	-162,3	-76,9 %
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-23,8	-30,7	13,3	-34,3	-124,1	-72,4 %
Operatiivinen liikevoitto, Me	26,3	25,6	28,6	107,7	105,3	2,3 %
% liikevaihdosta	53,9 %	56,7 %	62,2 %	57,8 %	59,1 %	-
Operatiivinen tulos, Me	12,5	11,8	14,2	50,9	43,8	16,3 %
Ei-operatiivinen tulos, Me	-36,3	-42,5	-0,9	-85,2	-167,9	-49,3 %
Tulos/osake, euroa	-0,11	-0,14	0,06	-0,16	-0,56	-72,4 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,11	-0,14	0,06	-0,16	-0,56	-72,4 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	0,06	0,23	0,20	15,2 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,07	0,05	0,30	0,21	42,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me ²⁾			2 162,7	2 147,4	2 111,6	1,7 %
Oma pääoma/osake, euroa			3,41	3,31	3,62	-8,5 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,64	3,54	3,88	-8,8 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa			3,46	3,35	3,80	-11,8 %
Omavaraisuusaste, %			35,9	34,2	38,5	-
Nettovelkaantumisaste, %			159,5	169,5	141,3	-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 272,3	1 312,2	1 194,6	9,8 %
Nettotuotto-%			6,1	6,1	5,8	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,7	6,0	-
Vuokrausaste, %			94,7	95,0	96,0	-
Henkilöstö katsauskauden lopussa			117	119	113	5,3 %
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 2009 ja 2008 väliseen muutokseen.

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

3) Hallituksen ehdotus.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 41.

Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2009 (Corporate Governance Statement) on julkaistu samanaikaisesti yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kanssa ja selvitys on saatavilla yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

uudistus- ja laajennushanke Tallinnassa.

- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,04 euroa/osake (0,04 euroa/osake), minkä lisäksi hallitus ehdottaa 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

YHTEENVETO VUODESTA 2009

- Liikevaihto kasvoi 4,5 prosenttia 186,3 miljoonaan euroon (2008: 178,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensi edelliskaudta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -37,5 miljoonaa euroa (-162,3 milj. euroa). Luku sisältää -97,4 miljoonaa euroa (-216,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 3,0 prosenttia ja olivat 125,4 miljoonaa euroa (121,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,0 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,8 prosenttia.
- Yhtiön operatiivinen tulos kasvoi 50,9 miljoonaan euroon (43,8 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) kasvoi 0,23 euroon (0,20 euroa).
- Tulos/osake oli -0,16 euroa (-0,56 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 95,0 prosenttia (96,0 %). Vuokrausasteen lasku johtui kiinteistökannan vajaakäytön lievästä noususta Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,30 euroon (0,21 euroa). Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista toteutuneista

valuuttakurssivoitoista, alentuneista korkokuluista, positiivisesta käyttöpääoman muutoksesta sekä liikevoiton kasvusta.

- Omavaraisuusaste oli 34,2 prosenttia (38,5 %). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja investoinneista aiheutuvasta velkamäärän kasvusta.
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 205,6 miljoonaa euroa, josta 185,8 miljoonaa euroa oli käytettävissä, sitovia luottolimiittejä ja 19,8 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.
- Tukholman Liljeholmeniin rakennettavat asunnot sovittiin kesäkuussa myytäväksi 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 16,3 milj. eurolla).
- Heinäkuussa Citycon sopi Suur-Tukholman alueella sijaitsevan Åkersberga Centrumin 181 asunnon myynnistä noin 16,7 miljoonalla eurolla. Samalla päätettiin kauppakeskuksen laajennus- ja uudistushankkeesta. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 46 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI OLKINUORA KOMMENTOI VUOTTA 2009: KAKSI KEHITYS- HANKETTA VALMISTUI ONNISTUNEESTI

”Yhtiön osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta ja osakekohtainen operatiivinen tulos olivat yhtiön historian parhaita. Operatiivinen tulos parani edellisvuodesta 50,9 miljoonaan euroon vuokratuottojen kasvun ja pienentyneiden korkokustannusten ansiosta. Yhtiön rahoitusasema on vakaa ja meillä on riittävästi käyttämättömiä,

sitovia luottolimiittejä rakenteilla olevien kohteiden rahoittamiseksi.

Vuokrausaste laski vain lievästi vuoden aikana ja oli 95 prosenttia. Kaikkien Cityconin kauppakeskusten kokonaismyynti oli lähes viime vuoden tasolla vähittäiskaupan myynnin yleisestä heikkenemisestä huolimatta.

Cityconin historian suurimmat rakennushankkeet valmistuivat vuoden lopulla Tukholmassa ja Tallinnassa. Liljeholmstorget ja Rocca al Mare avattiin asiakkaille erittäin menestyksellisesti. Nämä valmistuneet hankkeet vahvistavat yhtiön markkina-asemaa merkittävästi naapurimaiden pääkaupunkien kauppakeskusmarkkinoilla.

Cityconilla on jatkuvasti suunnitteilla useita rakennushankkeita kaikissa toimintamaissaan. Keskitymme investoimaan ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantaamme parantaaksemme kiinteistöjemme pitkäaikaisista kilpailukykyä. Käynnistyneitä hankkeita ovat Åkersberga Centrumin kauppakeskuksen uudistus ja laajennus, Myllypuron uusi kauppakeskus ja Espoontorin perusteellinen uudistaminen. Suunnitteilla on useita merkittäviä rakennushankkeita, mm. Ison Omenan laajennus tulevan metroaseman päälle, Martinlaakson uusi kauppakeskus ja Jyväskylän Forumin uudistaminen. Näiden hankkeiden on tarkoitus täyttää kansainväliset LEED-laatuksiteerit.”

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vuosi 2009 alkoi haastavana kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maailmanlaajuinen taantuma muuttui lamaksi selvimmin Baltiassa, myös Suomen ja Ruotsin taloudet painuivat miinukselle. Reaalitalouden suhdannemuutokset heijastuivat vuoden aikana myös vähittäiskauppaan.

Vuonna 2009 vähittäiskaupan myynti laski Suomessa 1,6 prosenttia, mutta päivittäistava-

rakauppa kasvoi tammi-marraskuussa 1,9 prosenttia. Ruotsissa vähittäiskauppa kasvoi 2,8 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 1,9 prosenttia. Eniten kauppa on hidastunut Baltiassa. Viron vähittäiskaupan lasku oli 15,0 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 8,0 prosenttia. Vastaavat luvut Liettuassa olivat 18,3 prosenttia ja 10,3 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania) Edullinen vaatekauppa kasvoi Suomessa ja Ruotsissa, eniten kärsi huonekalu- ja autokauppa (Newsec Property Report, Autumn 2009). Suomessa myös vähittäiskaupan kannattavuus heikkeni vuonna 2009 toista vuotta peräjäälkeen (lähde: Tilastokeskus).

Ruotsissa vähittäiskaupan myynti kääntyi kesällä nousuun, mutta Suomessa ja Baltiassa vähittäiskauppa laski koko vuoden. Baltian maissa taloudellinen tilanne on edelleen vaikea. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen heikkeni keväällä, mutta alkoi uudelleen vahvistua etenkin Suomessa ja Ruotsissa. Inflaatio kääntyi kuluttajahintojen laskuksi ja korkotaso oli koko vuoden ennätyksellisen alhainen kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Maailmanlaajuinen rahoitusmarkkinoiden epävakaus on vaikuttanut koko vuoden rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Loppuvuodesta rahoituksen saatavuus tosin parani, mutta velkarahoituksen lainamarginaalit pysyivät melko korkeina.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja, operoija ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luopuu menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii

lisäämään nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen ja kehitystoiminnan avulla. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa.

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

Yhtiö osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuotteita.

Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkiessään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Kauppakeskus Trio Lahdessa sai Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifioinnin vuonna 2009. Trion uudistus- ja kehityshanke oli yksi kolmesta Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Vuoden 2009 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 51 (52) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 147,4 miljoonaa euroa (2 111,6 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 67,2 prosenttia (70,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 25,6 prosenttia (21,9 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,3 prosenttia (7,4 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä tilikauden lopussa oli yhteensä 961 150 neliometriä.

SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. IAS 40 -standardin 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen johdosta Citycon arvostaa myös rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan eikä enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2009 ulkopuolinen arviointi teetettiin kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinavolatiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelu arviointipalvelujen tarjoaja Suomessa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden 2009 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.citycon.fi/arviolausunto. Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyyshanalyysi.

Vuonna 2009 Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdanne- ja yleisen talouden taantumasta aiheuttamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 5,5 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 102,9 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -97,4 miljoonaa euroa (-216,1 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 31.12.2009 oli 6,6 prosenttia (31.12.2008: 6,4 % ja 30.9.2009: 6,6 %).

VUOKRASOPIMUSKANTA JA VUOKRAUSASTE

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 235 (4 143) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto aika oli 3,1 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,1 prosenttia (5,8 %) ja taloudellinen vuokrausaste 95,0 prosenttia (96,0 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat katauskaudella 3,0 prosenttia 125,4 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 2,5 prosenttia 961 150 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 prosenttia ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 78,5 prosenttia sijaitsee Suomessa.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	386	255	140	873	572	52,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	69 262	69 730	23 789	141 628	124 960	13,3
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,7	95,0	96,0	-1,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,1	3,1 ¹⁾	0,0

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdesta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdesta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonnalisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

HANKINNAT JA MYYNIT

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Vuoden 2009 aikana ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja.

Vuoden alussa Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa. Yhtiö kirjasi myynnistä 0,1 miljoonan euron myyntivoiton. Osana strategiaansa yhtiö aikoo jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien 72 asunnon myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Kaupan myyntivoiton arvioidaan olevan noin 30 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 2,8 milj. euroa) riippuen lopullisista rakennuskustannuksista. Myyntivoitto kirjataan käyvän arvon muutoksen kautta tulokseen asutuksen rakentamisen edistymisen mukaisesti.

Heinäkuussa Citycon sopi Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myymisestä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Kauppa oli tarkoitus toteuttaa vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kiinteistönuodostukseen liittyvän viiranomaisprosessin viivästytyä kaupan arvioidaan nyt toteutuvan vuoden 2010 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kaupalla ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

Konsernirakenteessa vuoden 2009 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 34.

KEHITYSHANKKEET

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

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

Valmistuneet kehityshankkeet

Vuoden 2009 lopulla Citycon sai valmiiksi kaksi merkittävää kehityshanketta: kauppakeskus Liljeholmstorgetin Tukholmassa ja kauppakeskus Rocca al Mare Tallinnassa. Molemmat hankkeet valmistuivat suunnitellussa aikataulussa ja ne toteutettiin ympäristöystävällisellä tavalla.

Liljeholmstorget Galleria

Citycon avasi lokakuussa kauppakeskus Liljeholmstorgetin Gallerian. Liljeholmstorget on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke. Kokonaisinvestointi alkuperäinen hankintahinta mukaan lukien on lähes 200 miljoonaa euroa. Vuokrattavaa liiketilaa uudessa Tukholman keskustan lounaispuolella sijaitsevassa kauppakeskuksessa on 28 000 m², ja se on käytännössä täyteen vuokrattu. Kauppakeskuksen kolmessa kerroksessa on yhteensä noin 90 vuokralaisyritystä ja sen vuokralaisia ovat mm. päivittäistavarakaupat ICA Kvantum ja Willys Hemma, Systembolaget, tunnetut muodintoimijat kuten KappAhl, H&M, Gina Tricot ja Vero Moda sekä lukuisten ravintoloiden, urheilun ja sisustusliikkeiden. Liljeholmenstorgetin Galleriaan on rakennettu myös 900 autopaikan maanalainen pysäköintihalli.

Liljeholmstorget Galleria sijaitsee erinomaisella paikalla liikenneyhteyksien solmukohdassa keskellä kehittyvää toimisto- ja asuinalueita. Kauppakeskuksen rakennuslupa edellytti myös asuntojen rakentamista, ja siksi kauppakeskuksen yläpuolelle valmistuu 72 uutta vuokra-asuntoa. Asunnot eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan, ja niiden myynnistä onkin jo sovittu.

Rocca al Mare

Kolme vuotta kestänyt Rocca al Mare kolmivaiheinen uudistus- ja laajennusprojekti valmistui marraskuussa. Citycon osti 1990-luvun lopulla

rakennetun kauppakeskuksen vuonna 2005 ja päätti uudistaa sen täysin sekä laajentaa sitä merkittävästi. Kauppakeskus sijaitsee vauraalalla alueella kahdeksan kilometrin päässä Tallinnan ydinkeskustasta länteen. Nyt hankkeen valmistuttua Rocca Al Mare on Viron suurin kauppakeskus, jossa on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä 53 500 neliometriä, ja sen kaikki tilat on vuokrattu. Rocca Al Marella toimii noin 160 liikettä, kuten muun muassa Ivo Nikkolan ja New Yorkerin myymälät. Siellä toimii myös Marks & Spencerin ainoa Viron liike ja Baltian suurin Prisma-tavaratalo.

Citycon on investoinut Rocca Al Mare -projektiin yhteensä noin 120 miljoonaa euroa kauppakeskuksen hankintaan alun perin investoitu summa mukaan lukien. Kaikki päätetyt investoinnit on nyt toteutettu, kauppakeskusta voidaan kuitenkin vielä laajentaa noin 4 000 lisäneliometrillä.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Tilikauden aikana käynnistettiin kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella Österåkerissa.

Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 46 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 13 000 neliometrillä, lisäksi vanhan kauppakeskuksen tiloja uudistetaan ja pysäköintipaikkoja rakennetaan lisää 350. Rakennustyöt käynnistyivät kesällä 2009 ja uudistettu kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuonna 2011. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuoden 2009 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Vuoden 2009 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 24,2 miljoonaa euroa, Ruotsissa 95,9 miljoonaa euroa ja Baltiassa 13,9 miljoonaa euroa.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Citycon sai yhdessä rakennusyrityksen NCC:n kanssa suunnitteluvaramuksen Ison Omenan kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron Matinkylän metrokeskukseen.

Vuonna 2009 valmistuneet ja 31.12.2009 meneillään olevat kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2009 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	138 ²⁾	132,1	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	58,3	49,9 ³⁾	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	45,6	16,0	2011
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4	2,7	2010
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8	0,5	2010
Myymanni	Vantaa, Suomi	4,8	0,6	2010

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Luku ei sisällä myytäviä asuntoja.

3) Jäljellä olevat investoinnit maksetaan 2010.

Cityconin ja NCC:n tavoitteena on kehittää met-rokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kauppaliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuonna 2014. Lisäksi Suomessa suunnitellaan mm. Martinlaakson ostoskeskuksen sekä Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin uudistamista.

Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin vuoden 2009 vuosikertomuksesta, joka julkaistaan viikolla 9 vuonna 2010.

LIIKETOIMINTAYKSIKÖT

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja Ruotsin ja Baltian yksiköt edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys. Suomen liiketoimintayksikkö organisoitiin vuoden 2009 lopulla uudelleen. Yksikkö on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Omaisuudenhoito (kiinteistöomaisuuden hallinta sekä investoinnit ja divestoinnit), Vuokraus ja markkinointi sekä Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2009 yhtiöllä oli noin 22 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 92,4 miljoonaa euroa (90,9 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 73,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Ruotsi

Citycon on vahvistanut asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla, missä sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,5 prosenttia ja olivat 23,2 miljoonaa euroa (24,1 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 6,5 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 18,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Baltia

Vuoden 2009 lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Mare ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuaissa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt vuokralaisten vuokranalennuspyyntöjä. Samalla myös luottotappioriski on kasvanut. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 9,8 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 7,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto oli 186,3 miljoonaa euroa (178,3 milj. euroa). Cityconin liikevaihto

muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,5 prosenttia (97,0 %).

Liikevoitto oli 10,3 miljoonaa euroa (-105,0 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -37,5 miljoonaa euroa (-162,3 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -34,3 miljoonaa euroa (-124,1 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia. Luottotappiot olivat edelleen vähäiset jäädessä 0,6 miljoonaa euroon. Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin vuoden aikana yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -85,2 miljoonaa euroa (-167,9 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 7,1 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. konsernitilinpäätöksen liitetieto 17. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä alemmista rahoituskuluista, jotka johtuivat korkojen laskusta ja valuuttakurssimuutoksista. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin verovaikutuksineen 0,4 miljoonan euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

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

Tulos/osake oli -0,16 euroa (-0,56 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,23 euroa (0,20 eu-

roa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,30 euroa (0,21 euroa).

HENKILÖSTÖ JA HALLINNON KULUT

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 119 (113) henkilöä, joista 78 oli Suomessa, 33 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 17,8 miljoonaa euroon (16,9 milj. euroa) sisältäen 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkiota 8,2 miljoonaa euroa (7,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkiota 6,3 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa).

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

	2009	2008	2007
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	117	109	93
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	8,2	7,6	6,6

INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 134,6 miljoonaa euroa (157,8 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (17,4 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 134,0 miljoonaa euroa (139,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,6 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	84	193	65	295	452	-34,7
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	18 420	31 930	20 530	57 220	79 130	-27,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,1	94,6	95,7	-1,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	2,8	3,1	-9,7

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	19	71	449	58	674,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	42 163	9 060	2 995	59 351	15 340	286,9
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,0	94,7	96,0	-1,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,2	3,0	2,4	25,0

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	57	43	4	129	62	108,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	8 679	28 740	264	25 057	30 490	-17,8
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,7	99,4	99,8	-0,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			5,4	5,2	5,4 ¹⁾	-3,7

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	31,5	30,8	31,3	126,5	122,5	3,3
Liikevaihto, Me	32,7	32,0	32,4	131,3	126,8	3,5
Nettovuokratuotot, Me	23,0	22,6	23,4	92,4	90,9	1,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-14,6	-48,6	-4,6	-65,1	-154,3	-57,8
Liikevoitto/-tappio, Me	6,8	-21,7	17,4	21,2	-62,9	-
Bruttoinvestoinnit, Me	15,3	10,0	2,8	24,5	69,2	-64,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me ¹⁾			1 449,7	1 442,0	1 494,0	-3,5
Nettotuotto-% ²⁾			6,4	6,5	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,7	6,1	-

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	11,4	9,9	9,6	39,3	41,1	-4,5
Liikevaihto, Me	12,4	10,1	9,9	41,0	41,9	-2,0
Nettovuokratuotot, Me	6,1	5,3	6,4	23,2	24,1	-3,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-17,0	-21,4	-1,3	-19,6	-70,1	-72,1
Liiketappio/-voitto, Me	-12,0	-16,9	4,4	0,3	-49,1	-
Bruttoinvestoinnit, Me	33,4	21,7	29,1	95,9	65,6	46,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me ¹⁾			551,0	548,8	462,4	18,7
Nettotuotto-% ²⁾			4,8	4,7	5,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,5	5,6	-

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	2,3	3,0	3,4	12,0	9,3	29,1
Liikevaihto, Me	3,8	3,1	3,6	14,0	9,6	45,5
Nettovuokratuotot, Me	2,5	2,2	2,7	9,8	6,8	44,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-7,1	10,6	4,7	-12,7	8,3	-
Liiketappio/-voitto, Me	-4,9	12,6	7,2	-3,8	14,4	-
Bruttoinvestoinnit, Me	1,7	6,1	1,2	13,9	22,7	-38,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me ¹⁾			162,0	156,6	155,3	0,8
Nettotuotto-% ²⁾			6,7	6,4	6,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,1	8,2	7,4	-

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Citycon sopi heinäkuussa Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien 181 asunnon myynnistä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien asuntojen myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Tammi-kuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

TASE JA RAHOITUS

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 253,2 miljoonaa euroa (2 178,5 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 485,3 miljoonaa euroa (1 341,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 227,4 miljoonaa euroa (109,5 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 205,6 miljoonaa euroa, joista 185,8 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 19,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli tilikauden päättyessä 172,9 miljoonaa euroa (31.12.2008: 158,7 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vuoden loppupuoliskolla kotimaisten yritystodistusten markkina on pirstunut ja katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 32,6 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset

korolliset velat tilikauden lopussa olivat noin 11 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 122,1 miljoonaa euroa ja olivat 1 321,7 miljoonaa euroa (1 199,5 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 332,0 miljoonaa euroa (1 211,3 milj. euroa).

Konsernin likvidit kassavarat olivat 19,8 miljoonaa euroa (16,7 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 312,2 miljoonaa euroa (1 194,6 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,16 prosenttia (4,85 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 3,6 vuotta (4,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,3 vuotta).

Cityconin korkokate parantui alentuneiden korkokulujen ja vahvistuneen operatiivisen tuloksen ansiosta ja oli 2,3 (Q3/2009: 2,2). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski vieraalla pääomalla toteutettujen investointien ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappion takia ja oli 40,6 prosenttia (Q3/2009: 42,4 %).

Korollisten velkojen painotettu kesikorko 31.12.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,87 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 34,2 prosenttia (38,5 %). Nettovelkaantumisaste oli 169,5 prosenttia (141,3 %).

Vuoden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 75,1 prosenttia (75,8 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 73,7 prosenttia (66,4 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön vuoden lopun korollisesta velasta 80,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (74,5 %). Velkasal-
kun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan

mukainen. Citycon käytti vuoden aikana hyväksyneen vallitsevaa alhaista korkotasoa ja solmi uusia koronvaihtosopimuksia ja jatkoi erääntyviä sopimuksia, mikä nosti suojausastetta.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 737,6 miljoonaa euroa (591,7 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 713,2 miljoonaa euroa (568,7 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2009 oli 759,7 miljoonaa euroa (614,8 milj. euroa) ja käypä arvo -29,2 miljoonaa euroa (-9,8 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden 2009 aikana on alentanut Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta tilikauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan tilikauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on tilikauden aikana kirjattu -5,0 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (-22,6 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 47,7 miljoonaa euroa (57,3 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat vuonna 2009 lähinnä korkotason alentumisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatun 0,6 miljoonan euron kertaluontoisen voiton. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,4 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

LAINAMARKKINATRANSAKTIOT

Syndikoitu luotto

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

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 2006

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille instituutio-naalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan, joka koostui 2 200 nimellisarvoltaan 50 000 euron velkakirjasta. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjat on noteerattu NASDAQ OMX Helsingissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan vaihto-aika on 12.9.2006 - 27.7.2013 ja eräpäivä 2.8.2013. Lainan nykyinen vaihtohinta on 4,20 euroa.

Citycon aloitti syksyllä 2008 vaihtovelkakirjalainaan liittyvien velkakirjojen takaisinostot, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska ta-

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

kaisinosojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettorahoituskulujaan.

Citycon jatkoi velkakirjojen takaisinostoja tilikaudella ostamalla takaisin yhteensä 128 velkakirjaa 3,6 miljoonalla eurolla (mukaan lukien kertyneet korot). Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöintien jälkeen velkakirjoja on jäljellä 1 530 kappaletta ja niillä voidaan merkitä enintään 18 214 285 osaketta ja Cityconin osakepääoma voi nousta enintään 24 589 284,75 eurolla.

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

Vaihtovelkakirjalainan tarkemmat ehdot ja lainalle kertynyt korko löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 26 Korolliset velat. Liitetiedosta 26 löytyvät myös Cityconin pääomaehtoisen lainan ehdot ja lainalle kertynyt korko.

Joukkovelkakirjalaina 2009

Citycon Oyj:n hallitus päätti 30.11.2009 laskea liikkeeseen ja tarjota merkittäväksi vakuudettoman kotimaisen joukkovelkakirjalainan. Laina tarjottiin merkittäväksi pääasiassa kotimaisille yksityissijoittajille. Liikkeeseen lasketun lainan kokonaisnimellisarvo on 40 miljoonaa euroa. Laina-aika on 17.12.2009 - 17.12.2014, ellei lainaa sitä ennen lunasteta tai osteta takaisin jälkimarkkinoilta. Lainalle maksetaan vuotuis- ta 5,10 prosentin korkoa vuosittain 17.12. sen erääntymiseen asti. Laina noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oyj:n pörssilistalla.

Cityconin lainan liikkeeseenlaskusta saamat varat käytetään yhtiön laajennus- ja uudistus-

hankkeiden rahoittamiseen sekä mahdollisiin hankintoihin yhtiön investointistrategian mukaisesti.

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 hallituksen arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, velkarahoituksen kustannuksiin, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittymiseen ja kiinteistökehitysprojektien toteuttamiseen.

Vuokrattavien tilojen kysyntään ja vuokratoimintaan vaikuttavat olennaisesti talouden suhdan- nevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Nämä ovat yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu on hidastunut kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuodesta 2008 alkaen ja useat ekonomistit ennustavat talouskasvun vuonna 2010 jäävän vaatimattomaksi niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltian maissakin. Tämän lisäksi työttömyyden odotetaan pysyvän tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaation jäävän alhaiseksi. Tällainen taloudellinen kehitys saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, lisätä vajaakäyttöä ja rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi

haastavana myös vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle ja lisäksi varsinakin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen marginaalit ovat pysyneet korkeina vuoden 2009 jälkimmäisen puoliskon parantuneesta rahoitusmarkkinoiden tilasta huolimatta. Tulevaisuudessa mahdollisesti tiukentuva pankkisääntely saattaa toteutuessaan ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia. Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden 2009 lopussa 205,6 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja kasvaneesta työttömyydestä yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Liikekiinteistöjen arvot ovat laskeneet viime vuosina ja Citycon on kirjannut tilikausien 2008 sekä 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alenemisesta. Vuoden 2009 aikana kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus pysyi historiallisesti alhaisella tasolla. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavai- kutusta.

Cityconin strategian keskeinen osa on ole- massa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisin riski liittyy valmistuvien uusien tilojen vuokraami- seen vaikeassa taloudellisessa ympäristössä.

Citycon valmistelee merkittäviä kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, ja mikäli kaikki nämä hankkeet toteutetaan, Cityconin kauppa- keskuksiin valmistuisi lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien kehityshankkeiden menestyksellä toteuttami- nen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudel- lisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markki- navuokratoimintaan hitaan talouskasvun ympä- ristössä. Juuri tällä hetkellä verraten alaiset rakennuskustannukset puoltavat uusien hank- keiden aloittamista, mutta toisaalta haasteena on saavuttaa riittävä esivuokrausaste riittävillä vuokratasoilla, jotta hanke voidaan käynnistää. Yhtiön riskienhallintaa käsitellään laajemmin yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä vuoden 2009 tilinpäätöksen si- vuilla 32-34.

YMPÄRISTÖVASTUU

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskus- toiminnan edelläkävijä ja edistää kestävää ke- hitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskus- toissa, paikalliskeskuksissa ja yleisesti liikenne- virtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julki- set liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävä kehityksen edistämiseksi.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käytö- tönnotetun ohjelman tavoitteena on energiate- hokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävä ke- hitystä tukevien toimintojen edistäminen.

Kauppakeskus Triolle myönnettiin kesäkuun lopussa LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristösertifikaatti ensimmäisenä Pohjoismaissa. Trio oli yksi

Cityconin kolmesta vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta. Muut LEED-hankkeet ovat kauppakeskus Rocca al Maren laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa. Myös näille hankkeille on haettu LEED-sertifiointia. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen toimintaa.

Ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Citycon käsittelee ympäristövastuuta ensimmäistä kertaa laajasti vuoden 2009 vuosikertomuksessa raportoiden myös ympäristövastuuta kuvaavia tunnuslukuja, joita ovat esimerkiksi energian- ja vedenkulutus, jätteiden kierrätysaste ja yhtiön liiketoiminnan hiilijalanjälki. Tunnuslukujen avulla määritetään myös kohdekohtaisia toimenpidesuunnitelmia, jotta asetetut tavoitteet toteutuvat.

OIKEUDENKÄYNNIT

Cityconin liiketoimintaan liittyen sille on esitetty vaateita, jotka mahdollisesti voivat johtaa oikeudenkäynteihin. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että edellä mainittuihin vaateisiin liittyvät mahdolliset vastuut yhteensä olisivat merkityksellisiä konsernin rahoitusaseman tai tuloksen kannalta.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2009

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maaliskuussa Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2008 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, mikä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 3.4.2009.

Hallitus

Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä muutetun yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsen voidaan erottaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

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

Ylimääräinen yhtiökokous 1.12.2009 valitsi hallituksesta 30.11.2009 eronneen Amir Bernsteinin tilalle rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering) Ronen Ashkenazin (s. 1962) jäljellä olevaksi toimikaudeksi, joka päättyy yhtiökokoukseen 11.3.2010.

Hallituksen puheenjohtajana tilikaudella 2009 toimi edelleen Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2009 yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Tuija Korpelainen.

OSAKKEENOMISTAJAT, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskiisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan

Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Vaihto ja kurssi

Vuoden 2009 aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 296,1 miljoonaa euroa (443,1 milj. euroa) ja 149,3 miljoonaa (150,9 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,16 euroa (4,28 euroa) ja alin 1,30 euroa (1,26 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 1,99 euroa (2,94 euroa) ja päätöskurssi 2,94 euroa (1,68 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 649,9 miljoonaa euroa (371,3 milj. euroa).

Omistus

Yhtiön suomalaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi tilikauden aikana huomattavasti. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 3 733 (2 190) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 198,7 miljoonaa (210,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 89,9 prosenttia (95,3 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 51.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeita oli yhteensä 220 998 989. Yhtiön osakepää-

omassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 60 746 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen suunnatuilla maksuttomilla osakeannilla toukokuussa osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 059 735. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Tilikauden lopussa valtuutuksen perusteella voitiin antaa tai luovuttaa vielä enintään 72 317 432 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita.

Hallituksella ei tilikauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 386 448 osaketta. 2004 A-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 694 925 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Tarkemmat tiedot vuoden 2004 optio-oikeuksista käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/optiot. Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2009 yhteensä 331 877 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 prosenttia.

Vuoden 2009 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 100 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryh-

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2009

	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa ²⁾	2,5908	4,2913
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 321 843	1 273 335

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

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

män jäsenillä oli yhteensä 280 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 630 604 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjohtajan keskeiset ehdot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 40.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT Käynnistetyt kehityshankkeet

Tammikuun alussa yhtiö ilmoitti kahden suunnitteilla olleen kehityshankkeen käynnistämisestä.

Helsingin Myllypuroon rakennetaan vuosina 2010-2012 uusi kauppakeskus entisen ostoskeskuksen tilalle ja sen yhteyteen 255 vapaa-

Helmikuussa yhtiö ilmoitti aloittavansa Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin perusteellisen uudistamisen. Yhtiö investoi hankkeeseen 16 miljoonaa euroa.

Yhteensä Citycon investoi näihin kolmeen hankkeeseen noin 54 miljoonaa euroa.

Osakemerkinnät optio-oikeuksilla

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla merkittiin vuoden alussa 356 558 yhtiön osaketta 2,5908 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta 923 770,47 euroa kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 15.2.2010, jolloin Cityconin osakkeiden rekisteröity lukumäärä nousee 221 416 293 osakkeeseen. 2004 B-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 965 285 uutta yhtiön osaketta.

HALLITUKSEN OSINGONJAKOA JA VAROJEN JAKAMISTA SIOJITETUN VAPAAN OMAN PÄÄ- MAN RAHASTOSTA KOSKEVA EHDOTUS

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 27,5 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 18,5 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 157,0 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 11.3.2010 koontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2009 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 16.3.2010 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 7.4.2010.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että loput tilikauden voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Ehdotettu voitonjako ja pääoman palautus eivät hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Markkinoiden muutoksen sekä vaikeutuneen rahoitustilanteen vuoksi suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti aiempaa tiukemmilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Päivittäistavarakauppa, jonka osuus yhtiön vuokrasopimuskannasta on merkittävä, vähentää vuokramarkkinoiden suhdanteiden vaikutusta yhtiön liiketoimintaan. Yhtiö odottaa vain maltillisia muutoksia vuoden 2010 nettovuokratuotoissa, operatiivisessa liikevoitossa sekä operatiivisessa tuloksessa, koska uudet kehityshankkeet valmistuvat vasta vuoden 2010 loppupuolella.

Amsterdammassa 9.2.2010

Citycon Oyj

Hallitus

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

M€	Liite	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Kokonaistuotot	6	194,6	207,4
Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	7	-184,3	-312,5
Bruttovuokratuotto		177,8	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		8,5	5,3
Liikevaihto	8	186,3	178,3
Hoitokulut	9, 12	60,2	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	10	0,7	0,2
Nettovuokratuotto		125,4	121,8
Hallinnon kulut	11, 12, 13,	17,8	16,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	14	0,0	6,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		5,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		-102,9	-231,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-97,4	-216,1
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		2,8	7,7
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		-2,7	-7,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	0,1
Liikevoitto/-tappio		10,3	-105,0
Rahoitustuotot		50,8	72,3
Rahoituskulut		-98,5	-129,6
Rahoituskulut (netto)	15	-47,7	-57,3
Tappio/voitto ennen veroja		-37,5	-162,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	16	-6,5	-6,6
Laskennalliset verot	16, 28	7,0	30,0
Tuloverot		0,6	23,4
Tilikauden tappio/voitto		-36,9	-138,9
Tilikauden tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-34,3	-124,1
Vähemmistölle		-2,6	-14,8
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	18	-0,16	-0,56
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	18	-0,16	-0,56
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	17, 18	0,23	0,20
Operatiivinen tulos	17	50,9	43,8
Ei-operatiivinen tulos	17	-85,2	-167,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto		-34,3	-124,1

M€	Liite	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	15, 27	-6,7	-30,5
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	28	1,8	7,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		2,0	-13,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-3,0	-35,6
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-39,9	-174,5
Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-38,4	-156,8
Vähemmistölle		-1,4	-17,8

KONSERNITASE, IFRS

M€	Liite	31.12.2009	31.12.2008
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	19	2 147,4	2 111,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	21	0,7	0,7
Aineettomat hyödykkeet	22	0,9	0,9
Laskennalliset verosaamiset	28	8,6	6,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	27	3,8	6,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 161,4	2 126,1
Lyhytaikaiset varat			
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	20	26,0	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	46,1	21,7
Johdannaissopimukset	27	-	13,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	24	19,8	16,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		91,8	52,4
Varat yhteensä		2 253,2	2 178,5

M€	Liite	31/12/09	31/12/08
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	25		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-22,7	-17,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		155,2	177,3
Muuntoerot		-9,5	-10,3
Kertyneet voittovarot		217,3	259,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		731,1	799,1
Vähemmistön osuus		36,8	38,2
Oma pääoma yhteensä		767,9	837,3
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	26	1 175,4	1 149,2
Johdannaissopimukset	27	31,5	24,7
Muut pitkäaikaiset korottomat velat		1,0	0,8
Laskennalliset verovelat	28	50,0	57,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 257,9	1 231,7
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	26	146,3	50,3
Johdannaissopimukset	27	1,5	4,9
Ostovelat ja muut velat	29	79,7	54,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		227,4	109,5
Velat yhteensä		1 485,3	1 341,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 253,2	2 178,5
Osakekohtainen nettovarallisuus, euroa			
Oma pääoma/osake, euroa	18	3,31	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	18	3,54	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa	18	3,35	3,80

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

M€	Liite	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirta			
Tappio/Voitto ennen veroja		-37,5	-162,3
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	13	0,7	0,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	19	97,4	216,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	19	-0,1	-0,1
Rahoitustuotot	15	-50,8	-72,3
Rahoituskulut	15	98,5	129,6
Muut oikaisut		0,0	-5,6
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		108,3	105,8
Käyttö pääoman muutos		10,7	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta		119,0	103,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-54,4	-63,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,3	1,2
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		11,8	5,1
Maksetut/saadut välittömät verot		-10,4	0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		66,2	47,2
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	19	-	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	19	-130,5	-58,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	21, 22	-0,4	-68,8
Sijoituskiinteistöjen myynti	19	3,1	7,0
Investointien nettorahavirta		-127,9	-144,1
Rahoituksen rahavirta			
Vähemmistön rahastosuoritukset		-	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot		149,7	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-77,1	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		295,1	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-273,0	-473,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-30,9	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta		63,8	90,9
Rahavarojen muutos		2,1	-6,1
Rahavarat tilikauden alussa	24	16,7	24,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,0	-1,4
Rahavarat tilikauden lopussa	24	19,8	16,7

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä		
Oma pääoma 31.12.2007	259,6	131,1	4,9	199,3	-0,3	387,3	982,0	28,9	1010,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-22,6		-10,0	-124,1	-156,8	-17,8	-174,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla				0,0			0,0		0,0
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						4,6	4,6		4,6
Osingonjako ja pääomanpalautus				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (Liite 30)						0,3	0,3		0,3
Vähemmistöosuuksien hankinnat							-	27,0	27,0
Oma pääoma 31.12.2008	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-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 pääomanpalautus				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (Liite 30)						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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 9.2.2010.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2009 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menetelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia. The European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustava järjestö, joka julkaisee suosituksia listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissovimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuk-

sia, jotka vaikuttavat laatomisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatomisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

3.1 Vuonna 2009 sovelletut uudet tulkinnat

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2009:

IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittämisen (voimaan 1.1.2009). Uudistetussa standardissa edellytetään että ”muut kuin omistajiin liittyvät oman pääoman muutokset” esitetään laajassa tuloslaskelmassa muissa laajan tuloksen erissä. Konserni ryhtyy soveltamaan uudistettua IAS 1 standardia 1.1.2009 alkaen.

IFRS 8 Toimintasegmentit korvaa standardin IAS 14 Segmenttiraportointi. Uusi standardi edellyttää ”johdon näkökulmaan perustuvaa

lähestymistapaa”, jonka mukaisesti segmenttietojen esittämisessä on käytettävä samoja perusteita kuin sisäisessä raportoinnissa. Tämä ei ole muuttanut esitettävien ja raportoitavien segmenttien määrää.

IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset (voimaan 1.1.2009). IFRIC 15 selventää, kumpaa standardia (IAS 18 Tuotot vai IAS 11 Pitkäaikaishankkeet) tiettäisiin liiketoimiin sovelletaan.

IAS 40 (lisäys) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 standardiin (voimaan 1.1.2009). Kiinteistö, joka on rakenteilla tai jota kehitetään sijoituskiinteistöksi, kuuluu IAS 40 standardin piiriin. Tällaiset kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon käytettäessä käyvän arvon mallia. Mikäli käypä arvo ei ole luotettavasti arvioitavissa, kiinteistö arvostetaan hankintahintaan kunnes kiinteistö valmistuu tai käypä arvo voidaan arvioida luotettavasti.

IFRS 8 Toimintasegmentit ja IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardien käyttöönotot muuttivat tilinpäätöksen esittämistä ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin käyttöönotto muutti rakenteilla olevien kiinteistöjen arvostamista. IFRS 8 Toimintasegmentit –standardin käyttöönotto ei vaikuttanut Cityconin esittämien segmenttien lukumäärään tai sisältöön. Cityconin johto seuraa segmenttien operatiivista liikevoittoa, joten operatiivisen liikevoiton esittäminen segmenteittäin lisätiin IFRS 8:n käyttöönoton myötä. IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin käyttöönotto muutti Cityconin tuloslaskelman ja oman pääoman laskelman esittämistä. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin muutoksen myötä Citycon arvostaa katsauskaudella rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan. Koska rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon samoin kuin

operatiivisessa toiminnassa olevat sijoituskiinteistöt, Citycon ei enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä

3.2 Vuonna 2009 voimaan tulevat tulkinnat, jotka eivät ole konsernin kannalta merkityksellisiä

Julkaistuihin standardeihin tehtyjen seuraavien tulkintojen soveltaminen on pakollista 1.7.2008 tai sen jälkeen alkavien tilikausien osalta, mutta kyseiset tulkinnat eivät ole merkityksellisiä konsernin toiminnan kannalta.

- IAS 32 ja IAS 1 Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkauksessa syntyvät velvoitteet,
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat ja
- IFRIC 16 Ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaukset.

3.3 Standardit, muutokset ja nykyisiin standardeihin tehtyt tulkinnat, jotka eivät vielä ole voimassa ja joita konserni ei ole ottanut käyttöön ennen voimaantulopäivää

Seuraavassa luetellaan julkaistut standardit ja nykyisiin standardeihin tehtyt muutokset, joita konsernin on noudatettava 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja joita ei ole otettu käyttöön ennakkoarvioin.

IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.7.2009). Uudistettu standardi edellyttää, että määräysvallattomien omistajien kanssa tehtyjen kaikkien liiketoimien vaikutukset kirjataan omaan pääomaan, mikäli määräysvallassa ei tapahdu muutosta ja mikäli näistä liiketoimista ei enää synny liikearvoa, voittoa tai tappiota. Lisäksi standardissa tarkennetaan määräysvallan menettämisen yhteydessä noudatettava kirjanpitomenettely. Yhteisölle mahdollisesti jäävä osuus arvost-

tetaan uudelleen käypään arvoon, ja voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Konsernissa sovelletaan uudistettua IAS 27 -standardia määräysvaltaa tuottamattomia osuuksia sisältävien liiketoimien osalta ei-takautuvasti 1.1.2010 alkaen.

IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009). Uudistetun standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan edelleen hankintamenomenetelmää, mutta siihen tehdään muutamia merkittäviä muutoksia. Esimerkiksi kaikki yritystöön liittyvät maksut kirjataan käypään arvoon hankinta-ajankohtana, ja ehdolliset kauppahinnan maksut katsotaan velaksi sekä arvostetaan uudelleen tulosvaikutteisesti. Standardi antaa mahdollisuuden valita hankintakohdaisesti, arvostetaanko määräysvaltaa tuottamaton osuus käypään arvoon vai osuudeksi hankinnan kohteen nettovarallisuudesta. Kaikki hankintaan liittyvät kustannukset on kirjattava kuluksi. Konsernissa aiotaan soveltaa uudistettua IFRS 3 -standardia kaikkiin liiketoimintojen yhdistämisiin ei-takautuvasti 1.1.2010 alkaen.

Muut standardit, tulkinat ja muutokset, jotka eivät ole konsernin kannalta merkityksellisiä:

- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit: Luokittelu ja arvostaminen
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä
- **IAS 32** Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu
- **IAS 39** Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen –Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät
- **IFRS 1** Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto
- Muutos: **IFRS 1** Additional exemptions for first-time adopters (lisähelpotukset ensilaatijoille)

- Muutos: **IFRS 2** Group cash-settled share-based payment transactions (käteisvaroina maksettavat konsernin osakeperusteiset liiketoimet)
- **IFRIC 17** Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille
- **IFRIC 18** Omaisuuserien siirrot asiakkailta

4. YHTEENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintamenon eliminointi tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarajien kirjanpitoarvojen ylittävä osuus on pääsääntöisesti kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konser-

nitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Kiinteistöjen hankintaa käsitellään kiinteistön hankintana silloin, kun tosiasiallisesti hankitaan osuus kiinteistöstä. Tällaisesta hankinnasta ei synny liikearvoa, vaan koko kauppahinta kohdistuu maa-alueille, rakennuksille sekä muille varoille ja veloille.

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen-standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti. Mikäli hankittu nettovarallisuus ylittää hankintahinnan, syntyy liikearvoa.

4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja –tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mu-

kaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omaa muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä.

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus-erä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimien halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkastelu- hetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards)

mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuonna 2009 ja 2008, ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointijankohana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen myötä kiinteistöt, jotka ovat rakenteilla tai joita laajennetaan, kuuluvat myös IAS 40 standardin piiriin ja ne arvostetaan käypään arvoon hankintamenon sijaan. Citycon muutti laskentaperiaatettaan 1.1.2009 alkaen ja arvosti rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon kirjaten käyvän arvon muutoksen tulokseen. Vertailukaudella 2008 Citycon arvosti rakenteilla olevat kiinteistönsä hankintamenoon valmistumiseensa asti, jonka jälkeen ne siirrettiin sijoituskiinteistöiksi ja arvostettiin ensimmäistä kertaa käypään arvoon.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostami-

seen sovelletaan erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tuovat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimallin käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti. Malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehityshanke-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omilla riveillään tuloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos

sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, luovutusvoitot kirjataan valmistusasteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.4 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 – 10 vuodessa.
- Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

4.5 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-ohjelmistoja. Ne poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

4.6 Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

4.7 Rahoitusvarat ja -velat

4.7.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun

hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittämättömän ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvos-tetaan taseessa käypään arvoon. Markkina-hintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvon-muutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jot-ka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaisopimuksia pel-kästäään suojaustarkoituksessa. Sellaiset joh-dannaisopimukset, joiden osalta suojauslas-kennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suo-jauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitus-velkoihin tai muihin velkoihin. Johdannaisvelkoi-hin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituk-sessa kuuluvat muihin velkoihin, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja – velat merkitään tasee-seen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja – velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenoonsa, ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintamenoon.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankki-talletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitel-luilla erillä on enintään kolmen kuukauden matu-riteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4.7.2 Johdannaisopimukset ja suojauslasken-nan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä han-kintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käy-pään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koron-vaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien-korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suo-jaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojaus-laskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksis-taan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettä-vien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulos-vaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, ar-vonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syn-tyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tu-losvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai – tuottoihin, koska suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Ta-seessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saami-sissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Ko-ronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suo-jaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitus-varoihin ja – velkoihin sisältyvää valuuttakurs-

siriskiä. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusva-rojen ja – velkojen kurssierot kirjataan tulosvai-kutteisesti.

4.7.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityiseh-to, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pää-sopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteis-es-ti. Konsernilla ei ole ns. erillisinä johdannaisina käsiteltäviä kytkeytyjä johdannaisia.

4.7.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alen-tunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoön kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistap-pion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liit-tyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

4.8 Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtu-mien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteu-tuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpää-töksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

4.9 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödyk-keen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä var-ten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoimi-nen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai ra-hoituskulukertoimella kerrotut rakennushank-keesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteute-taan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jak-sotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korko-kuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.10 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikau-den veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edel-listen kausien verojen oikaisut sekä laskennallis-ten verojen muutokset. Kauden verotettavaan

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat laske-
taan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjan-
pitoarvojen välisestä väliaikaisista eroista. Suu-
rin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen
käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta.
Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen
käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen
kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman han-
kintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön
verotuksessa poistamattoman jäännösarvon
väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteis-
töyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa
myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta
omistettujen kohteiden osalta laskennallisia
veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta joh-
tuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta
veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittova-
roista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin
kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoita-
vissa tulevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan sii-
hen määrään asti kuin on todennäköistä, että
tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota
vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen ai-
heutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä,
kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdan-
naisen käyvän arvon muutoksesta, myös lasken-
nallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä
käytetään tilinpäätöspäivään mennessä sää-
dettyä verokantaa.

4.11 Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoi-
tuskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot

jaksotetaan tasaisesti vuokratkaudelle. Käyttö-
korvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin
niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttö-
korvaukset sekä niihin liittyvät menot kirjataan
liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon
katsoo tältä osin toimivansa päämiehenä.

4.12 Vuokrakannustimet

Cityconissa käytetään vuokratilan muutos-
toitaa vuokrakannustimina. Citycon suorittaa
vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokra-
maan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka
veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta.
Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran
korotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokra-
sopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokra-
tilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan
huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa
määrittäessä.

Cityconilla on myös sopimuksia, jotka sisäl-
täisivät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalen-
nuksia. Tällaiset kannustimet jaksotetaan
tasaisesti koko vuokratkaudelle, vaikka vuokra-
maksuja ei suoritetaakaan saman perusteen
mukaisesti.

4.13 Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät
vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle
antajana, eivät ole rahoitusleasingsopimuksia.

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokra-
lalle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopi-
muksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli
riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset
luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan
käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäis-
vuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi
hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen
hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödyk-
keen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopi-

muksen kestoaikana. Maksettavat vuokra jae-
taan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja
rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi
vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle omi-
naiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin
siirtyneet.

4.14 Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhti-
ön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu-
ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperus-
teisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan
tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koske-
vat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan
aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuulu-
vat varat arvostetaan käypään arvoon ja jär-
jestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun
nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien
nettomäärät kirjataan taseeseen. Työsuoritus-
seen perustuvat menot jaksotetaan järjestel-
mällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat
vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät
laskelmat käyttäen ennakoitua etuusosoikeus-
yksikköön perustuvaa menetelmää.

4.15 Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – standar-
dia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on
myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansain-
tajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005 sekä
26.4.2007 päätettyyn pitkän aikavälin osake-
perusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset
optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvoste-
taan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä
ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden
ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana.
Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu ku-
lua tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen
tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia
käyttäen.

5. JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAA- TIMISPERIAATTEET JA ARVOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaa-
ditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi
joudutaan käyttämään harkintaa kun laskenta-
periaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikut-
taa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden
tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon
kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat
poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä
huolimatta, että nämä perustuvat johdon parha-
aseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

5.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää
johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävar-
muustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän
arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän ar-
von keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokra-
rat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus,
joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu
käyttämään harkintaa ja arvioita.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän ar-
von määrittäminen pohjautuu nettotuottoon
perustuvaan kassavirta-analyysiin. Kassavirta-
analyysin laatimista varten tulee määrittää koh-
dekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset.
Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen
erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan
vuokratuottoja, joista on vähennetty
investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo
sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön raken-
nusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön
käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-
analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuottoihin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta käytetään kassavirta-analyysissä diskontokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muita harkintaa ja arvioita edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänäoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mää-

rityksessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiaikataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käyttö vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

5.2 Laskennalliset verot

Laskennallinen verosaaminen ja -velka laskeaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista. Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Merkittävimmät väliaikaiset erot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Muita väliaikaisia eroja aiheuttaa mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista.

Kun laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan, tarvitaan johdon arvioita.

Tytär yritysten jakamattomista voittovo-roista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa tulevassa tulevaisuudessa.

5.3 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntomerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, uutta henkilöstöä ja/tai johtoa, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan kattava, vaan Cityconin johto arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti.

5.4 Sijoituskiinteistöjen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Cityconin johto käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Pitkäaikaiset omaisuuserät (tai luovutettavien erien ryhmät) luokitellaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan

- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Kun asetetut kriteerit täyttyvät, myös yksittäiset sijoituskiinteistöt raportoidaan edellä mainitulla tavalla.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

6. KOKONAISTUOTOT

Me	2009	2008
Bruttovuokratuotto (pl. jaksotetut vuokrakannustimet)	176,8	173,0
Jaksotetut vuokrakannustimet	1,0	-
Bruttovuokratuotto	177,8	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	8,5	5,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	6,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,5	15,3
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	2,8	7,7
Yhteensä	194,6	207,4

Kokonaistuotot erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

7. KOKONAISKULUT PL. RAHOITUSKULUT

Me	2009	2008
Hoitokulut	60,2	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,7	0,2
Hallinnon kulut	17,8	16,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	102,9	231,4
Myytyn sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	2,7	7,6
Yhteensä	184,3	312,5

Kokonaiskulut erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

Kokonaistuotot vähennettynä kokonaiskuluilla vastaa konsernituloslaskelmassa esitettyä liikevoittoa/-tappiota.

8. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatiorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle raportoidaan konsernin tulos maantieteellisiin liiketoimintayksiköihin. Cityconin johto ja hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös

käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraa kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketoimintakauppa- ja marketoimintakauppa- ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottojaan jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatiorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 45 muuta kaupapaikkaa. Suomen kiinteistöistä 32 sijaitsee

pääkaupunkiseudulla ja 35 muualla Suomessa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kaupapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee

Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppa-keskusta: kaksi Virossa ja yhden Liettuassa.

Me 1.1.-31.12.2009	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	126,5	39,3	12,0	-	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,7	1,8	2,0	-	8,5
Liikevaihto	131,3	41,0	14,0	-	186,3
Hoitokulut	38,6	17,5	4,1	0,0	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,3	0,1	0,0	0,7
Nettovuokratuotto	92,4	23,2	9,8	0,0	125,4
Hallinnon kulut	6,1	3,2	1,0	7,4	17,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-	0,0	0,0	0,0
Operatiivinen liikevoitto	86,3	20,0	8,8	-7,4	107,7
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	0,1	-	-	0,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-65,1	-19,6	-12,7	0,0	-97,4
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-	-	-	0,1
Liikevoitto/-tappio	21,2	0,3	-3,8	-7,4	10,3
Rahoituskulut (netto)				-47,7	-47,7
Tuloverot				0,6	0,6
Tilikauden tappio					-36,9

Kohdistetut varat

Sijoituskiinteistöt	1 442,0	548,8	156,6	-	2 147,4
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	8,3	17,7	-	-	26,0
Muut kohdistetut varat	5,2	39,3	1,0	22,0	67,5

Kohdistamattomat varat

Laskennalliset verosaamiset				8,6	8,6
Johdannaissopimukset				3,7	3,7
Segmentin varat	1 455,5	605,7	157,6	34,3	2 253,2

Kohdistetut velat

Ostovelat ja muut velat	13,3	11,9	1,8	52,6	79,7
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 321,7	1 321,7
Laskennalliset verovelat				50,0	50,0
Johdannaissopimukset				33,0	33,0
Muut kohdistamattomat velat				1,0	1,0
Segmentin velat	13,3	11,9	1,8	1 458,3	1 485,3

Bruttoinvestoinnit	24,5	95,9	13,9	0,3	134,6
---------------------------	-------------	-------------	-------------	------------	--------------

Me 1.1.-31.12.2008	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,5	41,1	9,3	-	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	0,7	0,3	0,0	5,3
Liikevaihto	126,8	41,9	9,6	0,0	178,3
Hoitokulut	35,8	17,7	2,8	-	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2
Nettovuokratuotto	90,9	24,1	6,8	0,0	121,8
Hallinnon kulut	5,5	3,2	0,6	7,2	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Operatiivinen liikevoitto	85,4	21,0	6,2	-7,2	105,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	-	-	0,4	0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,9	-	-	0,1	6,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon"	-154,3	-70,1	8,3	-	-216,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	0,0	-	-	0,1
Liiketappio/-voitto	-62,9	-49,1	14,4	-7,4	-105,0
Rahoituskulut (netto)				-57,3	-57,3
Tuloverot				23,4	23,4
Tilikauden tappio					-138,9
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 494,0	462,4	155,3	-	2 111,6
Muut kohdistetut varat	10,3	4,5	0,9	24,4	40,1
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				6,8	6,8
Johdannaissopimukset				19,8	19,8
Varat yhteensä	1 504,2	466,9	156,3	51,1	2 178,5
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	10,4	7,9	1,1	34,8	54,3
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 199,5	1 199,5
Laskennalliset verovelat				57,1	57,1
Johdannaissopimukset				29,6	29,6
Muut kohdistamattomat velat				0,8	0,8
Velat yhteensä	10,4	7,9	1,1	1 321,8	1 341,2
Bruttoinvestoinnit	69,2	65,6	22,7	0,3	157,9

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2009	2008
Liiketilat -kauppakeskukset	155,4	146,3
Liiketilat -marketit ja myymälät	30,9	31,9
Yhteensä	186,3	178,3

C) Pääasialliset vuokralaiset

2009	Osuus brutto vuokra-tuotoista, %	Segmentti
Kesko	23,2	Suomi
S-ryhmä	-	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	-	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	-	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Hennes & Mauritz	-	Suomi ja Ruotsi
Yhteensä	35,6	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

9. HOITOKULUT

Me	2009	2008
Lämmitys ja sähkö	20,2	19,4
Ylläpito	20,1	18,4
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,5	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	2,5	2,9
Markkinointikulut	4,4	2,5
Kiinteistöväkikutukset	0,7	0,7
Kiinteistöverot	4,7	4,9
Korjauskulut	6,9	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,2
Yhteensä	60,2	56,3

10. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2009	2008
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,1	0,1
Luottotappiot	0,6	0,1
Yhteensä	0,7	0,2

Merkitävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Luottotappiot sisältävät 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) luottotappiovarauksia. Luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

11. HALLINNON KULUT

Me	2009	2008
Henkilöstökulut	10,5	9,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	2,1	2,9
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	4,5	4,3
Poistot	0,7	0,5
Yhteensä	17,8	16,9

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sisältyy seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut Ernst&Young -tilintarkastusyhteisöltä:

Me	2009	2008
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,1	0,2
Yhteensä	0,3	0,4

12. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2009	2008
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,4	0,3
Johtoryhmä	0,9	0,8
Hallitus	0,6	0,6
Muut palkat ja palkkiot	6,3	5,8
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,1	1,1
Eläkekulut - etuuspuhjaist järjestelyt	0,1	-
Sosiaalikulut	1,2	1,0
Kulut osakeperusteista maksuista	0,4	0,3
Yhteensä	11,1	9,9

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,5 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 10,5 miljoonaa euroa (9,3 milj. euroa).

Etuuspohjainen eläkejärjestelmä on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet kohdassa C) Eläkevelvoitteet. Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella	2009	2008
Suomi	77	75
Ruotsi	32	27
Baltian maat	8	7
Yhteensä	117	109

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

13. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,7 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

14. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2009	2008
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	6,5
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,3
Yhteensä	0,0	6,1

Vuonna 2008, liiketoiminnan muut tuotot sisälsivät 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen ennakaiseseen päättymiseen.

15. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2009	2008
Korkotuotot	0,3	0,8
Valuuttakurssivoitot	50,0	68,7
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	0,4
Muut rahoitustuotot	0,6	2,4
Rahoitustuotot yhteensä	50,8	72,3
Korkokulut	52,8	60,6
Valuuttakurssitappiot	49,9	68,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	0,1	3,5
Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut	-7,7	-7,1
Muut rahoituskulut	3,4	3,8
Rahoituskulut yhteensä	98,5	129,6
Rahoituskulut (netto)	47,7	57,3
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	33,6	77,9
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissoimukset	13,8	-20,8
Muut saamiset ja velat	0,3	0,1
Rahoituskulut (netto)	47,7	57,3

Vuonna 2009 valuuttajohdannaisista on kirjattu -0,7 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (21,0 milj. euroa voittoa) tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2009 oli 4,47 prosenttia (31.12.2008 5,12 %). Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissoimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissoimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 27. Rahoitusinstrumentit.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2009	2008
Kauden aikana kirjatut tappiot /voitot rahavirran suojauksista	-20,6	-27,1
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	13,8	-3,4
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-6,7	-30,5

16. TULOVEROT

Me	2009	2008
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	6,3	6,6
Edellisten tilikausien verot	0,1	-0,1
Laskennalliset verot	-7,0	-30,0
Tuloverot	-0,6	-23,4

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2009	2008
Tappio/voitto ennen veroja	-37,5	-162,3
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	-9,7	-42,2
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	8,4	22,2
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-1,1	-1,0
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatatavat tappioista	2,2	3,8
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,1	0,1
Muut	-0,5	-6,2
Tuloverot	-0,6	-23,4

Efektiivinen verokanta	1,5 %	14,4 %
------------------------	-------	--------

17. OPERATIIVISEN JA EI-OPERATIIVISEN TULOKSEN VÄLINEN TÄSMÄYTYSLASKELMA

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

Me	2009	2008
OPERATIIVINEN TULOS		
Nettovuokratuotto	125,4	121,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-17,7	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1
Operatiivinen liikevoitto	107,7	105,3
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-47,7	-54,2
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-6,2	-4,8
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,2	0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-2,8	-2,8
Yhteensä	50,9	43,8

Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS) ¹⁾	0,23	0,20
---	------	------

Me	2009	2008
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-97,4	-216,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	6,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,1	-3,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-0,3	-1,8
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	7,3	29,7
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	5,3	17,6
Yhteensä	-85,2	-167,9

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu ¹⁾	-0,39	-0,76
---	-------	-------

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto	-34,3	-124,1
--	-------	--------

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 18. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus.

18. OSAKEKOHTAINEN TULOS JA NETTOVARALLISUUS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

A) Tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos	2009	2008
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me)	-34,3	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	221 035,1	220 991,5
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,16	-0,56
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me)	-34,3	-124,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella (Me)	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden tappio/voitto (Me)	-34,3	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	221 035,1	220 991,5
VVK:n keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	-	-
Optioiden keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	-	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	221 035,1	220 991,5
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	-0,16	-0,56

Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon vuoden 2009 ja 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyhtiön omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.

B) Operatiivisesta tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)	2009	2008
Operatiivinen tulos (Me) (Liite 3)	50,9	43,8
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella (Me)	4,2	5,6
Laimennetun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	55,1	49,4
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	221 035,1	220 991,5
VVK:n keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	18 466,5	25 396,0
Optioiden keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	-	835,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000)	0,5	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	239 502,1	247 222,5
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)	0,23	0,20

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kolmenlaisia laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina, osakeoptioita ja osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi vaihtovelkakirjalainan lai-

mennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokursilla laskettuna on noin 18,2 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaiikutuksella vähennettynä).

- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajakso on päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa, lasketaan järjestelmään kuuluvalla jäljellä olevalle työmäärälle osakekohtainen arvo, jota verrataan osakkeen

käypään arvoon. Kun jäljellä olevan työmäärän arvo on alempi kuin osakkeen käypä arvo, on osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä laimentava vaikutus. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden täyden jaetun määrän lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt jäljellä olevan työmäärän arvolla saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä

	päiviä	osakemäärä
1.1.2009	148	220 998 989
29.5.2009	217	221 059 735
	365	
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä		221 035 104

C) Osakekohtainen nettovarallisuus

	2009			2008		
	Me	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	731,1	221 035,1	3,31	799,1	220 991,5	3,62
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	48,7	221 035,1	0,22	56,0	220 991,5	0,25
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	2,2	221 035,1	0,01	2,1	220 991,5	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	782,0	221 035,1	3,54	857,1	220 991,5	3,88
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-48,7	221 035,1	-0,22	-56,0	220 991,5	-0,25
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän rvon erotus	9,5	221 035,1	0,04	40,8	220 991,5	0,18
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,2	221 035,1	-0,01	-2,1	220 991,5	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	740,6	221 035,1	3,35	839,9	220 991,5	3,80

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

19. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: peruskorjattavat kiinteistöt ja operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt. IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä Citycon esittää rakenteilla olevat kiinteistönsä osana sijoituskiinteistöjään, jonka takia aiemmin esitetty peruskorjattavat kiinteistöt -kategoria sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt ja kategorian nimi on rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt.

Tilikauden lopussa rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sisältyivät rakennushankkeet seuraavissa kauppakeskuksissa: Liljeholmstorget, Åkersberga Centrum ja Lahden Hansa. 31.12.2008 tähän ryhmään sisältyivät Liljeholmstorget ja Rocca al Mare sekä laajennushankkeet Lippulaivassa sekä Åkersberga Centrum -kauppakeskuksissa.

Me 2009	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus kiinteistöt yhteensä
Tilikauden 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
Valuuttakurssierot	10,6	17,3	27,9
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-88,3	70,7	-17,7
Tilikauden lopussa	269,8	1 877,6	2 147,4

Me 2008	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus kiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	544,5	1 704,4	2 248,9
Hankinnat	6,8	10,6	17,4
Investoinnit	120,9	12,0	132,9
Myynnit	0,0	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	6,8	0,0	6,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,8	10,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-44,5	-186,9	-231,4
Valuuttakurssierot	-28,8	-41,6	-70,4
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä	-338,7	338,5	-0,2
Tilikauden lopussa	271,8	1 839,9	2 111,6

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistö on vuoden 2009 ja 2008 tilinpäätöstä varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Citycon Oy:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2009 oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2008).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei

ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	2009	2008
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 162,4	2 021,0
Kehitysprojekti-investoinnit	11,0	2,6
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-26,0	-
Rakenteilla olevat kiinteistöt (ennen IAS 40-standardin muutosta)	-	88,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 147,4	2 111,6

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset olivat segmenteittäin seuraavanlaiset 31.12.2009 ja 31.12.2008:

Me	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keski- määrin
1.1.–31.12.2009				
Tuottovaatimus (%)	6,6	6,4	8,1	6,6
Alkutuotto (%)	6,8	6,7	8,0	6,8
Tuotto markkinavuokralle (%)	7,1	7,9	8,9	7,4
Markkinavuokrat (€/m²)	22,5	21,3 ¹⁾	21,4	22,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	5,0	5,1	4,2	5,0
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	3,00	-
Hoitokulujen kasvioletus (%)	2,25	2,25	3,25	-
1.1.–31.12.2008				
Tuottovaatimus (%)	6,4	6,4	7,4	6,4
Alkutuotto (%)	6,6	6,4	6,7	6,5
Tuotto markkinavuokralle (%)	6,8	6,8	8,4	6,9
Markkinavuokrat (€/m²)	21,9	12,3	20,2	19,9
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,2	5,0	3,1	4,3
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	3,00	-
Hoitokulujen kasvioletus (%)	2,25	2,25	3,25	-

1) Sisältää Liljeholmstorget ja Åkersberga -kauppakeskusten kehityshankkeet.

Herkkyysanalyysi

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2009 eli 2 162,4 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 15 prosenttia. Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille.

Muutos %	-10%	-5%	Markkina-arvo (Me) ±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	2 390,9	2 270,6	2 162,4	2 064,5	1 975,6
Vuokratuotot	1 833,1	2 005,7	2 162,4	2 318,4	2 475,8
Hoitokulut	2 245,2	2 203,8	2 162,4	2 121,0	2 078,7
Vajaakäyttö	2 192,8	2 177,5	2 162,4	2 147,3	2 132,3

20. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJUTUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuvat Myllypuron kehityshanketta varten ostetuista rakennusoikeuksista, jotka myytiin 12.1.2010 tehdyillä osakekaupoilla kolmelle eri asutussijoittajalle. Lisäksi myytävissä olevat sijoituskiinteistöt sisältävät Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevat 181 asuntoa, joiden myynnistä sovittiin heinäkuussa 2009 Tegeltornet AB:n kanssa.

Me	2009	2008
Hankintameno 1.1.	-	-
Investoinnit	8,3	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	17,7	-
Hankintameno 31.12.	26,0	-

21. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUS-HYÖDYKKEET

Me	2009	2008
Hankintameno 1.1.	2,0	1,8
Lisäykset	0,3	0,2
Hankintameno 31.12.	2,3	2,0

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,3	1,0
Poistot	0,4	0,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,6	1,3

Kirjanpitoarvo 1.1.	0,8	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,7

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosopimuksilla, olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vuonna 2009.

22. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2009	2008
Hankintameno 1.1.	1,6	1,0
Lisäykset	0,3	0,6
Hankintameno 31.12.	1,9	1,6

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,6	0,4
Poistot	0,3	0,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,0	0,6

Kirjanpitoarvo 1.1.	0,9	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,9

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

23. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2009	2008
Myyntisaamiset	4,7	2,4
Luottotappiovaraukset	-0,3	-
Myyntisaamiset (netto)	4,4	2,4
Siirtosaamiset	2,2	1,7
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	37,9	10,5
Muut saamiset	1,6	7,2
Yhteensä	46,1	21,7

Myyntisaamisten ikäjakautuma

Me	2009	2008
Ei erääntyneet alle kuukausi	0,7	0,4
1-3 kuukautta	1,6	1,4
3-6 kuukautta	1,9	0,3
6-12 kuukautta	0,2	0,1
1-5 vuotta	0,1	0,1
Yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	4,7	2,4

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

	2009	2008
Alkusaldo	-	-
Lisäys	-0,3	-
Käytetty	0,0	-
Peruttu tarpeettomana	0,0	-
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-0,3	-

Myyntisaamiset ovat korottomia saamia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

25. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake-pääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2008	220 981 211	259,6	131,1	199,3	590,0
Suunnattu maksuton osakeanti	7 040	-	-	-	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	10 738	-	-	0,0	0,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2008	220 998 989	259,6	131,1	177,3	567,9
Suunnattu maksuton osakeanti	60 746	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	-	-	-	0,0	0,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2009	221 059 735	259,6	131,1	155,2	545,8

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Vuonna 2007 voimaan tulleen uuden osakeyhtiölain mukaisesti Citycon esittää sijoitetun vapaan pääoman rahaston erillisenä oman pääoman eränä. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2009 ja 2008 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä suunnatun maksuttoman osakeannin kautta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

26. KOROLLISET VELAT

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2009	Tasearvot 2008
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,625	359,7	353,5
165 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,450	160,3	142,7
200 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,625	199,8	194,2
150 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,500	43,9	-
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,550	48,8	46,0
470 MEEK pankkilaina	5,599	26,4	28,8
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,525	9,8	11,3
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	30,0	30,0
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	49,9	45,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	138,0	154,2
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	69,3	73,3
Pääomalaina 1/2005	4,700	-	70,0
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,4	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,1
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 175,4	1 149,2
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
Yritystodistukset	-	32,6	-
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	18,0	20,1
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	25,5	30,0
Pääomalaina 1/2005	4,700	70,0	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,2
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		146,3	50,3

Syndikoidun lainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvot on kirjattu jaksoitettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 27. Rahoitusinstrumentit.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2009	2008
1-2 vuotta	190,9	90,7
2-3 vuotta	91,0	170,6
3-4 vuotta	466,3	44,6
4-5 vuotta	300,0	485,0
yli 5 vuotta	127,3	358,2
Yhteensä	1 175,4	1 149,2

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2009	2008
EUR	682,0	751,5
EEK	44,3	45,5
SEK	439,2	341,6
LTL	9,8	10,6
Yhteensä	1 175,4	1 149,2

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2009	2008
EUR	112,8	48,3
EEK	1,2	1,2
SEK	31,6	0,1
LTL	0,8	0,8
Yhteensä	146,3	50,3

B) Pääomalainojen ehdot

Pääomalaina 1/2005

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojen vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2009 oli 1,8 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron.

Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.

- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisätynä 1,5 prosenttiyksikköä.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008 ja 2009 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 76,5 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 18.214.285 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojen vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2009 oli 1,4 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta

takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron

- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tiettyissä lainaehtoisissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 18.214.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätoskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuoden 2008 ja 2009 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 33,5 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 53,5% keskimääräiseen Cityconin takaisinostama määrä on noin 30,5% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatuun 0,6 miljoonan euron kerta- luonteisen voiton.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2009	2008
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäis- vuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,2	0,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,4

Me	2009	2008
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,2	0,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,4
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut		
	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,3	0,4

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

27. RAHOITUSINSTRUMENTIT

A) Rahoitusvarojen ja -velkojen tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2009	Käypä arvo 2009	Jälkmarkkina- hinta 2009	Tasearvo 2008	Käypä arvo 2008	Jälkmarkkina- hinta 2008
Rahoitusvarat							
Rahavarat ja pankkisaamiset	24	19,8	19,8	-	16,7	16,7	-
Sijoitukset		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	46,1	46,1	-	21,7	21,7	-
Johdannaissopimukset		3,7	3,7	-	19,8	19,8	-
Rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	26	1 142,6	1 145,2	-	1 055,9	1 058,1	-
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	26	69,3	76,5	66,9	73,3	82,9	48,1
Pääomalaina 1/2005	26	70,0	70,0	70,1	70,0	70,0	64,0
Joukkolaina 1/2009	26	39,4	40,0	40,0	-	-	-
Rahoitusleasingvelat	26	0,3	0,3	-	0,4	0,4	-
Ostovelat ja muut velat	29	79,7	79,7	-	54,3	54,3	-
Johdannaissopimukset		33,0	33,0	-	29,6	29,6	-

Käyvät arvot

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroilta ja -veiloille.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimääräisen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Korkojohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä yli-

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

kurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä.

Pääomalaina 1/2005

Pääomalaina 1/2005 on kiinteäkorkoinen joukkolaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Lainan tasearvo on sama kuin käypä arvo.

Joukkolaina 1/2009

Joukkolaina 1/2009 on kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingosimusten vastaavaa korkoa.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia Pääomalaina 1/2005, Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja Joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan, jotka käyvät ilmi ylläolevasta taulukosta. Pääomalaina 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,08%, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 87,50% ja Joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 100,00% per 31.12.2009.

B) Konsernin johdannaissopimukset

Me	Nimellisarvo 2009	Käypä arvo 2009	Nimellisarvo 2008	Käypä arvo 2008
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	48,8	-1,2	86,0	1,4
1-2 vuotta	70,0	1,0	46,0	-1,5
2-3 vuotta	60,0	-3,0	70,0	3,5
3-4 vuotta	262,9	-14,5	41,8	-1,9
4-5 vuotta	198,0	-7,3	228,8	-10,1
yli 5 vuotta	97,9	-4,0	119,0	-8,9
Yhteensä	737,6	-29,0	591,7	-17,5
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	22,0	-0,2	23,1	7,6
Kaikki yhteensä	759,7	-29,2	614,8	-9,8

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 3,5 miljoonaa euroa (16,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 713,2 miljoonaa euroa (568,7 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,79 % (4,20 %).

Rahavirran suojaaminen

M€	2009	2009	2008	2008
Korkojohdannaiset	Varat	Velat	Varat	Velat
Käypä arvo	-	-30,6	0,0	-23,9

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuuttavaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2009 sekä 31.12.2008. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -22,7 miljoonaa euroa (-17,7 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -5,0 miljoonaa euroa (-22,6 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

C) Riskienhallinta

Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistöhankinnat, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistöke-

hitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysia ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysi, jossa pyritään tunnistamaan keskeiset riskikeskittymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantar ryhmä, jonka tehtävinä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit

ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantar ryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasiaintohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämänsä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannais-sopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Riskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenveto näistä keskeisistä riskeistä

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voi-

daan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2009 lopun lainasalkun korkoherkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen väli-ton nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2010 korkokustannuksia noin 2,7 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,7 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koron nousun seurauksena

ME	2009	2008
Euro	0,7	1,2
Ruotsin kruunu	1,7	1,3
Muut valuutat	0,3	0,3
Yhteensä	2,7	2,8

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koron nousun seurauksena

ME	2009	2008
Euro	9,6	8,4
Ruotsin kruunu	7,0	5,2
Yhteensä	16,5	13,6

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Ruotsissa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen

avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2009 oli 185,8 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannais-sopimusten tulevat korkomaksut on arvioutu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

M€	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
2009					
Lainat rahoituslaitoksilta	13,6	84,0	1 005,7	145,9	1 249,2
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,4	86,8	-	90,3
Pääomalaina 1/2005	-	73,3	-	-	73,3
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	48,2	-	50,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,2	-	0,3
Johdannaissopimukset	0,1	19,9	16,5	-0,3	36,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	13,4	56,9	-	-	70,3
2008					
Lainat rahoituslaitoksilta	3,5	92,3	793,1	413,3	1 302,3
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,7	97,8	-	101,6
Pääomalaina 1/2005	-	3,3	73,3	-	76,6
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,1	0,0	0,4
Johdannaissopimukset	-4,9	-1,1	15,7	3,2	12,8
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	38,8	5,8	-	-	44,6

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketoiljojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvän suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista velvotteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen ja sijoituskiinteistöjen myynnit voivat tulla kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

M€	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
2009					
Nostamattomat sitovat lainalimitit	-	-	185,8	-	185,8
2008					
Nostamattomat sitovat lainalimitit	-	15,0	172,0	-	187,0

Yllä mainitut nostamattomat luottolimitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keski-

tytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä.

Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin

mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tase-arvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaa turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssierkkyyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

M€	2009	2008
Ruotsin kruunu	-0,2	0,5
Muut valuutat	-	-
Yhteensä	-0,2	0,5

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla.

D) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan IFRS:n mukaisesta kaavasta poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emitoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2009 oli 34,2 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 40,6 prosenttia.

28. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2009 aikana:

Me	2009 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	2009 31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,1	0,0	-	-	0,0
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	-	0,0	-	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	6,8	0,0	1,8	-	8,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	6,8	0,0	1,8	-	8,6

Laskennalliset verovelat

Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	56,0	-7,2	-	-	48,7
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	-	-	-	-	-
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,1	0,2	-	-	1,3
Varausten muutokset	-	-	-	-	-
Laskennalliset verovelat yhteensä	57,1	-7,0	-	-	50,0

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2008 aikana:

Me	2008 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	2008 31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,2	-0,1	-	-	0,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	-1,7	0,5	7,9	-	6,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	-1,5	0,4	7,9	-	6,8

Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	1,5	-	-	-	-
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,0	0,4	7,9	-	6,8

Laskennalliset verovelat

Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	84,8	-28,8	-	-	56,0
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0,4	-0,4	-	-	-
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,3	-0,2	-	-	1,1
Varausten muutokset	0,2	-0,1	-	0,0	-
Laskennalliset verovelat yhteensä	86,6	-29,5	-	0,0	57,1

Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	1,5	-	-	-	-
Laskennalliset verovelat yhteensä	88,1	-29,5	-	0,0	57,1

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2009 Citycon kirjasi 7,2 miljoonaa euroa (28,8 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkel-

lä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjensä mynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö

omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut 8,4 miljoonaa euroa vuonna 2009 (22,2 milj. euroa) (kts. liitetieto 16. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyy veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden arvo ja lainasaamiset muuttuvat mm. kiinteistöyhtiön tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrittämisellä oli 31.12.2009 13 miljoonaa euroa (6 milj. euroa vuonna 2008) sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu verosaamista, koska näille konserniyrittämiselle ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2009	2008
Ostovelat	17,2	23,5
Saadut ennakot	8,3	5,1
Siirtovelat	17,8	20,9
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	36,4	4,7
Yhteensä	79,7	54,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen ikäjakautuma

Me	2009	2008
alle 30 päivää	15,6	41,4
30-90 päivää	62,5	5,4
3-6 kuukautta	1,5	0,8
6-12 kuukautta	-0,1	5,9
1-2 vuotta	0,2	0,2
2-5 vuotta	0,0	0,0
yli 5 vuotta	0,1	0,5
Yhteensä	79,7	54,3

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Korkovelat	9,3	9,7
Muut velat	8,4	11,2
Yhteensä	17,8	20,9

30. TYÖSUHDE-ETUUKSET

Osakeperusteiset maksut

A) Optiojärjestelyt

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluihin tilinpäätökseen.

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Osakemerkintään näistä optio-oikeuksista oli tilikauden 2009 loppuun mennessä käytetty 345 075 optio-oikeutta. Jos henkilö erosi konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menetti sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkintään aika ei työ- tai toimeksianteen päättymispäivänä ollut alkanut.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Hallitus saattoi kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija sai pitää optionsa tai osan niistä. Myönnettyjen optio-oikeuksien määrissä tapahtui tämän vuoksi muutoksia vielä ennen edellä mainittua päivämäärää. Mene- tetyt optiot palautuivat Veniamo-Invest Oy:lle, Citycon Oyj:n täysin omistamalle tytäryhtiölle, jolla ei kuitenkaan ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita. Myönnettyjen optioiden määrissä ei voi enää tapahtua muu- totsia, koska osakkeiden merkintäaika kaikilla optio-oikeuksilla on alkanut.

Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optio- ehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2004 A päättyi 31.3.2009. Vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhteet ja merkintähinnat tilikauden lopussa on eritelty ohei- sessä taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/optiot. Optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oi- keuden ansaintakaudelle. Vuonna 2009 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2008). Odotettavissa oleva volatiliiteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historial- linen volatiliiteetti.

Erittely optio-oikeuksista 2004 (31.12.2009):

2004 optiot	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl	-	210 000	250 000
Merkintäsuhte, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, EUR	2,2032	2,5908	4,2913
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi/päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot, kpl	345 075	-	-
Optioilla merkityt osakkeet, kpl	386 448	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	-	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	-	1 321 843	1 273 335

Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 2 595 178 osaketta. Yhtiön osa- kepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vuoden 2004 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden alkuperäiset merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskimääräisen pohjalta Helsingin pörssissä seuraavasti:

2004A	ajalla 1.4.-30.4.2004
2004B	ajalla 1.4.-30.4.2005
2004C	ajalla 1.4.-30.4.2006

lisättynä 20 %-lla. Osakkeen merkintähintoja alennetaan puolella ennen osakemerkintää jaettavista osakekoh- taisista osingoista ja osakekohtaisten pääomapalausten määrästä. Merkintähintoja on muutettu myös vuosina 2006 ja 2007 järjestettyjen merkintäetu-oikeusantien seurauksena.

Lisätietoja vuoden 2004 optio-ohjelmasta on esitetty seuraavassa taulukossa:

	Optiot 2004B	Optiot 2004C
	Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle
Järjestelyn luonne	Myönnettyt osakeoptiot	Myönnettyt osakeoptiot
Myöntämispäivä	13.9.2005	27.4.2006
Myönnettyjen instrumenttien alkuperäinen määrä (kpl)	1 195 000	1 250 000
Toteutushinta	2,91	4,62
myöntämispäivänä, EUR		
Osakkeen merkintähinta myöntämishetkellä, EUR	2,48	3,86
Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm)	1 660	1 799
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppui aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppui aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliiteetti, %	31,18	27,84
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm)	943	856
Riskitön korko, %	2,58	3,79
Odotettu osinko/osake, EUR	0,05*	0,07*
Odotetut	0	0
henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä), %		
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,96	0,75
Arvonmäärittäminen	Black&Scholes	Black&Scholes

*Osinko-oletus on 0,10 euroa optiojärjestelyssä 2004B, sekä 0,14 euroa optiojärjestelyssä 2004C. Arvonmäärittämisessä on käytetty 0,05 euroa (optiojärjestelyssä 2004B) sekä 0,07 euroa (optiojärjestelyssä 2004C) perustuen jaettavien osinkojen ja pääoman palautusten merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat (lukuunottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia, joilla ei voi merkitä osakkeita):

	2009 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR /osake	2008 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR /osake	2009 Optioiden määrä	2008 Optioiden määrä
Tilikauden alussa	3,20	3,28	2 834 925	2 883 280
Myönnettyt uudet optiot	-	-	-	-
Menetetyt optiot	-	4,38	-	-40 000
Toteutuneet optiot	-	2,27	-	-8 355
Rauneet optiot	2,20	-	-694 925	-
Tilikauden lopussa	3,43	3,20	2 140 000	2 834 925

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa 2 140 000 2 834 925

Tilikauden aikana ei toteutettu optioita. (Vuonna 2008 toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,2732 euroa ja ne toteutettiin huhti- ja heinäkuussa 2008. Vuonna 2008 toteutetuista optioista yhtiö sai 0,0 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.)

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	Toteuttamis hinta, €	2009 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)	2008 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)
2010	2,59	1 322	1 322
2011	4,29	1 273	1 273

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Osakeperusteisella kannustinjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettoraahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008 ja 2009.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2012 siten, että kunkin ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan tasaisesti seuraavan kolmen vuoden aikana. Hallitus tekee vuosittain päätökset kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä sekä asetettavista tavoitteista. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä. Luovutettavien osakkeiden määrä kultakin ansaintajaksona määräytyy ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin oikaistun osakkeen vaihdolla painotetulla keskimääräisellä. Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluksi ja oman pääoman lisäyksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluksi ja velkoihin. Vuonna 2009 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2008).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008	Ansaintajakso 2007
Myöntämispäivä	22.4.2009	15.5.2008	26.4.2007
Avainhenkilöiden määrä tilikauden lopussa	27	23	15
Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä	221 600	82 200	38 700
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	-	4 293
Vuonna 2009 annetut osakkeet	-	20 109	4 288

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistujia voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2009 annettiin 16 349 osaketta (2 747 osaketta vuonna 2008) rahasuorituksen osuudesta.

C) Eläkevelvoitteet

Eläkejärjestelystä aiheutuvan velvoitteen nykyarvon muutokset ja järjestelyyn kuuluvien varojen käyvän-arvon muutokset.

Me	2009	2008
Velvoitteen nykyarvo 1.1.	0,2	-
Korkomeno	0,0	-
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	-
Velvoitteen nykyarvo 31.12.	0,3	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 1.1.	0,2	-
Varojen odotettu tuotto	0,0	-
Maksusuoritukset	0,0	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.	0,2	-
Velvoitteen nykyarvo	0,3	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-0,2	-
Taseeseen kirjattu velka	0,1	-
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	-
Korkomeno	0,0	-
Varojen odotettu tuotto	0,0	-
Tuloslaskelmaan kirjattu kulu	0,0	-
Varojen tuotto	0,0	-
Varojen odotettu tuotto	0,0	-
Vakuutusmatemaattinen voitto (tappio)	0,0	-
Varojen tuotto	0,0	-

Me	2009	2008
Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset		
Diskonttauskorko	5 %	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	4,5 %	-
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	-
Maksetut etuudet	0,0	-
Maksusuoritukset	0,0	-
Velvoitteen nykyarvo 31.12.	0,3	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.	0,2	-
Odotettu jäljellä oleva työssäoloaika (ka)	9	-

31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Me	2009	2008
Voitto ennen veroja	-37,5	-162,3
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset	0,7	0,5
Nettotappiot (+) / voitot (-)		
sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	97,4	216,1
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	-2,8	-7,7
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	2,7	7,6
Osakeperusteiset maksut	0,4	0,3
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,4	-5,9
Valuuttakurssitappiot (+) / voitot (-)		
rahoituskuluissa	0,0	0,1
Käyvän arvon muutokset johdannaisista	0,1	3,1
Korko- ja muut rahoitustuotot	-0,8	-3,2
Korko ja muut rahoituskulut	48,5	57,2
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	-22,5	3,2
Ostovelat ja muut velat	33,2	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta	119,0	103,7

Vuonna 2008 liiketoiminnan muut tuotot, joihin ei liity maksua, sisälsivät 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen ennaikaiseen päättymiseen. Kyseinen korvaus on nostettu vuoden 2009 aikana.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

32. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	1,1	1,2
1-5 vuoden kuluessa	1,7	1,9
Yli viiden vuoden kuluttua	0,1	0,0
Yhteensä	2,9	3,1

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

B) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleantajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Me	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	54,4	53,1
1-5 vuoden kuluessa	104,5	90,2
Yli viiden vuoden kuluttua	24,6	28,2
Yhteensä	183,4	171,5

Pääosa Citycon vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 36 prosenttia (24 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

C) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2009	2008
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	33,0	31,3
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	42,9	40,6
Pankkitakaukset	45,4	45,6
Pääomasitoumukset	44,0	13,0
Alv-palautusvastuut	46,2	21,3

Pääomasitoumukset liittyvät pääasiassa kehityshankkeisiin.

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyvät aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonalisäverotomaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

Laki arvonalisäverolain muuttamisesta astui voimaan 1.1.2008 Suomessa. Tämä lakimuutos koskee uusia investointeja, jotka ovat valmistuneet 1.1.2008 tai sen jälkeen. Näiden investointien alvähennyksiä koskee 10 vuoden tarkistuskausi alkaen investoinnin valmistumisesta. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit ovat siirtymäsäännöksen alaisia, jolloin tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

D) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

Cityconin syndikoitujen lainojen ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2009 konsernin omavaraisuusaste oli noin 40,6 % ja korkokate oli noin 2,3 (vuonna 2008 omavaraisuusaste oli noin 45,1 % ja korkokate noin 2,0).

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistuosuus Citycon Oy:stä 31.12.2009 oli 47,0 % (31.12.2008: 43,42 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistuosuus, %	Emon omistuosuus, %
Emoyhtiö Citycon Oy	Suomi		
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Suomi	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Myllypiha	Suomi	100,0	100,0
BHM Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
Citycon Centrum Sverige AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon Estonia OÜ	Viro	100,0	-
Citycon Göteborg AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon Sverige AB	Ruotsi	100,0	-
Coport 202 AB	Ruotsi	100,0	-
Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
Jakobsbergs 565 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Jakobsbergs Centrum Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
Järfalla 7055 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy	Suomi	100,0	100,0
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kouvola Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmsplan Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-

Konserniyhtiöt	Konsernin Kotimaa	Emon omistusosuus, %	omistusosuus, %
Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Viro	100,0	-
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
Mylypuron Ostoskeskus Oy	Suomi	100,0	100,0
Myymanni Koy	Suomi	100,0	100,0
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Suomi	100,0	100,0
Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Sverige 7059 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
Tenrot Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
UAB Citycon	Liettua	100,0	-
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorenlaki As Oy	Suomi	100,0	100,0
Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
Lahden Trio Koy	Suomi	89,7	89,7
Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
Mäntyyvuoksi Koy	Suomi	86,8	86,8
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	80,2	80,2
Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-

Konserniyhtiöt	Konsernin Kotimaa	Emon omistusosuus, %	omistusosuus, %
Fastighets AB Fartyget i Åkersberga	Ruotsi	75,0	-
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	74,6	74,6
Myymäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
Espoonatori Koy	Suomi	66,6	66,6
Heikintori Oy	Suomi	65,3	65,3
Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
Myymäen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	-
Vantaan Säästöalo Koy	Suomi	61,2	61,2
Espoonatorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
Tullintori Koy	Suomi	57,4	57,4
Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
Otaniemen Liikekeskus Oy	Suomi	39,2	39,2
Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	21,5
Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
Helsingin Autotalo Oy	Suomi	8,9	8,9
Tapiolan Alueen Kehitys Oy	Suomi	7,7	7,7
Verotusyhtymät:			
Hakarinne 4	Suomi	55,6	55,6
Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64,0	-

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Johdon työsuhde-etuudet

Johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2009	2008
Palkat ja palkkiot	1,3	1,2
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,3	0,3
Sosiaalikulut	0,1	0,1
Yhteensä	1,7	1,5
Palkat ja palkkiot, euroa	2009	2008
Toimitusjohtaja	409 977	342 549
Hallituksen jäsenet		
Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 1.12.2009 alkaen)	13 000	-
Bernstein Amir (hallituksen jäsen 30.11.2009 asti)	36 500	47 000
Bolotowsky Gideon	52 000	48 100
Gal Amir (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti)	-	-
Korpinen Raimo	53 000	50 200
Lähdesmäki Tuomo	74 300	68 300
Nordman Carl G. (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti)	-	1 200
Ottosson Claes	47 000	45 800
Segal Dor J.	49 000	47 200
Wernink Thomas W.	179 300	174 200
Westin Per-Håkan	52 000	47 500
Zochovitzky Ariella (hallituksen jäsen 18.3.2009 alkaen)	50 500	-
Yhteensä	606 600	529 500

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemmilla puolilla 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoi sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi.

Toimitusjohtajalle perustuen toimitusjohtajalle luovutettiin vuonna 2002 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia, vuonna 2004 150 000 kpl 2004A-optio-oikeuksia, vuonna 2005 140 000 kpl 2004B-optio-oikeuksia ja vuonna 2006 140 000 kpl 2004C-optio-oikeuksia liittyen vuoden 2004 optio-ohjelmaan.

Vuoden 2009 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 100 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toimitusjohtajalle annettiin 11 730 osaketta vuonna 2009 (1 012 osaketta vuonna 2008). Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 47 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2009

Ostetut yhtiöt

AB Coport 202,
omistusosuuden lisäys 100 %

Perustetut yhtiöt

Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3
Asunto Oy Helsingin Myllypiha
Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy

Myydyt yhtiöt

Keijutie 15 Koy
myyty omistusosuus 100%

35. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Käynnistetyt kehityshankkeet

Tammikuun alussa yhtiö ilmoitti kahden suunnitteilla olleen kehityshankkeen käynnistämisestä.

Helsingin Myllypuroon rakennetaan vuosina 2010-2012 uusi kauppakeskus entisen ostoskeskuksen tilalle ja sen yhteyteen 255 vapaarahoitusta vuokra- ja asumisoikeusasuntoa sekä 270 autopaikan suuruinen maanalainen pysäköintihalli.

Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevan kauppakeskuksen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa. Citycon myi vuoden alussa kaikki kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavat asunnot ja niiden omistamista varten perustamansa kolme yhtiötä. Asuntosijoittajat vastaavat kukin omien asuntojensa rakennuttamisesta ja vuokraamisesta. Uuden kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliömetriä. Liiketiloista on vuokrattu tällä hetkellä yli 60 prosenttia.

Cityconin Espoossa sijaitseva kauppakeskus Espoontori uudistetaan vuoden 2010 aikana perusteellisesti. Kauppakeskuksen 10 400 m² tilat ja pysäköintilaitos peruskorjataan sekä ajanmukaistetaan vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 18 miljoonaa euroa.

Helmikuussa yhtiö ilmoitti aloittavansa Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin perusteellisen uudistamisen. Yhtiö investoi hankkeeseen 16 miljoonaa euroa.

Yhteensä Citycon investoi näihin kolmeen hankkeeseen noin 54 miljoonaa euroa.

Osakemerkinnät optio-oikeuksilla

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla merkittiin vuoden alussa 356 558 yhtiön osaketta 2,5908 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta 923 770,47 euroa kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 15.2.2010, jolloin Cityconin osakkeiden rekisteröity lukumäärä nousee 221 416 293 osakkeeseen. 2004 B-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 965 285 uutta yhtiön osaketta.

1) Konsernin viiden vuoden tunnusluvut

Me	Laskentakaava	2009	2008	2007	2006	2005
Laajan tuloslaskelman tiedot						
Liikevaihto		186,3	178,3	151,4	119,4	92,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	6,1	0,5	0,6	0,3
Liikevoitto/-tappio		10,3	-105,0	298,7	196,5	105,2
Tappio/voitto ennen veroja		-37,5	-162,3	253,5	165,6	74,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto		-34,3	-124,1	200,3	124,9	59,2
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		2 147,4	2 111,6	2 248,9	1 447,9	956,6
Lyhytaikaiset varat		91,8	52,4	48,1	33,1	25,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		731,1	799,1	982,0	565,3	356,6
Vähemmistöosuus		36,8	38,2	28,9	15,0	3,6
Korolliset velat		1 321,7	1 199,5	1 154,0	814,0	580,5
Velat yhteensä		1 485,3	1 341,2	1 297,7	906,1	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 253,2	2 178,5	2 308,6	1 486,4	983,1
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	34,2	38,5	43,9	39,1	36,7
Omavaraisuusaste pankille, %		40,6	45,1	50,1	49,8	40,8
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	169,5	141,3	111,8	136,6	156,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	-4,7	-15,0	23,3	25,8	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	-0,5	-1,5	16,3	16,8	13,5
Quick ratio	5	0,4	0,5	0,3	0,2	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		134,6	157,9	603,9	436,4	178,5
%-osuus liikevaihdosta		72,2	88,6	398,9	365,5	193,6
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	-0,16	-0,56	1,00	0,76	0,46
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,16	-0,56	0,91	0,73	0,45
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,30	0,21	0,20	0,20	0,19
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,31	3,62	4,44	3,30	2,39
Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	10	3,54	3,88	4,82	3,52	2,46
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa	11	3,35	3,80	4,42	3,14	2,40
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	12	-19	-3	3	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa		0,10 ¹⁾	0,10	0,10	-	-
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04 ¹⁾	0,04	0,04	0,14	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,14 ¹⁾	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	13	-90,2	-24,9	13,9	18,4	30,7
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	14	0,0	0,1	4,3	2,8	4,5
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto-%	15	6,1	5,8	5,8	7,1	8,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	17	95,0	96,0	95,7	97,1	97,2
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²		961 150	937 650	923 980	739 020	595 973
Henkilöstö tilikauden lopussa		119	113	102	73	57

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivuilla 53-54.

TUNNUSLUVUT

2) Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos

Me	laskentakaava	2009	2008	2007	2006	2005
Operatiivinen tulos	18					
Nettovuokratuotto		125,4	121,8	103,4	82,8	67,0
Operatiiviset hallinnon kulut		-17,7	-16,5	-16,5	-12,3	-8,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,1	0,5	0,6	0,3
Operatiivinen liikevoitto		107,7	105,3	87,4	71,1	59,0
Operatiiviset rahoituskulut (netto)		-47,7	-54,2	-44,7	-32,0	-25,6
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot		-6,2	-4,8	-3,4	-5,5	-4,6
Operatiiviset laskennalliset verot		-0,2	0,2	-0,2	-3,0	-2,8
Operatiivinen vähemmistön osuus		-2,8	-2,8	-0,9	-0,3	-0,3
Yhteensä		50,9	43,8	38,3	30,4	25,7
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	20	0,23	0,20	0,19	0,19	0,19
Ei-operatiivinen tulos	19					
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-97,4	-216,1	211,4	120,1	45,9
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	0,1	-0,1	5,9	0,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut		-0,1	-0,4	0,0	-0,6	0,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	6,0	0,0	-	-
Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto)		-	-	-	-0,9	-5,5
Rahoituserien käyvän arvon muutokset		-0,1	-3,1	-0,6	2,0	-
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot		-0,3	-1,8	0,0	-1,9	1,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot		7,3	29,7	-46,0	-28,8	-8,3
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus		5,3	17,6	-2,7	-1,3	-0,4
Yhteensä		-85,2	-167,9	162,1	94,5	33,5
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa		-0,39	-0,76	0,71	0,54	0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto		-34,3	-124,1	200,3	124,9	59,2

Laskentakaavat sivuilla 53-54.

3) Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin

Me	laskentakaaava	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009	Q4/2008	Q3/2008	Q2/2008	Q1/2008
Operatiivinen tulos	18								
Nettovuokratuotto		31,6	32,5	31,0	30,3	30,2	31,5	30,5	29,7
Operatiiviset hallinnon kulut		-5,3	-3,9	-3,9	-4,6	-4,6	-3,9	-4,2	-3,8
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Operatiivinen liikevoitto		26,3	28,6	27,1	25,7	25,6	27,6	26,2	25,9
Operatiiviset rahoituskulut (netto)		-11,9	-11,7	-12,1	-12,0	-11,7	-14,6	-14,1	-13,8
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,2	-2,0	-1,5	-1,4	-1,4	-1,0	-1,2	-1,2
Operatiiviset laskennalliset verot		-0,1	0,1	-0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,1
Operatiivinen vähemmistön osuus		-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,9	-0,7	-0,4
Yhteensä		12,5	14,2	12,6	11,6	11,8	11,3	10,2	10,4
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	20	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Ei-operatiivinen tulos	19								
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-38,6	-1,2	-26,0	-31,6	-59,3	-71,7	-85,5	0,5
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-	-	-	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut		-0,1	-	-	-	-0,1	0,0	-0,2	-0,2
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	-	-	-	5,9	-	-	0,1
Rahoituserien käyvän arvon muutokset		-0,1	0,0	0,3	-0,3	-1,4	-0,6	0,2	-1,4
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot		-	-	-	-0,3	-0,8	-	-	-1,1
Ei-operatiiviset laskennalliset verot		1,4	-0,4	4,7	1,5	7,5	8,2	11,6	2,4
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus		1,1	0,7	1,4	2,2	5,6	6,8	7,0	-1,8
Yhteensä		-36,3	-0,9	-19,5	-28,4	-42,5	-57,3	-66,8	-1,3
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa		-0,16	0,00	-0,09	-0,13	-0,19	-0,26	-0,30	-0,01
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto		-23,8	13,3	-7,0	-16,8	-30,7	-46,0	-56,6	9,1

TUNNUSLUVUT

4) Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin

Me	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009	Q4/2008	Q3/2008	Q2/2008	Q1/2008
Liikevaihto								
Suomi	32,7	32,4	32,6	33,5	32,0	31,9	31,6	31,4
Ruotsi	12,4	9,9	9,5	9,3	10,1	10,5	10,6	10,7
Baltia	3,8	3,6	3,5	3,1	3,1	2,1	2,1	2,2
Yhteensä	48,9	45,9	45,6	45,9	45,2	44,6	44,2	44,3
Nettovuokratuotto								
Suomi	23,0	23,4	22,9	23,1	22,6	23,4	22,5	22,3
Ruotsi	6,1	6,4	5,6	5,2	5,3	6,5	6,4	5,8
Baltia	2,5	2,7	2,5	2,1	2,2	1,5	1,5	1,6
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	31,6	32,5	31,0	30,3	30,2	31,5	30,5	29,7
Operatiivinen liikevoitto								
Suomi	21,4	22,0	21,4	21,5	21,0	22,1	21,2	21,1
Ruotsi	5,1	5,7	4,8	4,4	4,5	6,0	5,4	5,0
Baltia	2,2	2,5	2,2	1,9	2,0	1,4	1,4	1,5
Muut	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0	-1,9	-1,9	-1,7	-1,6
Yhteensä	26,3	28,6	27,1	25,7	25,6	27,6	26,2	25,9
Liikevoitto/-tappio								
Suomi	6,8	17,4	1,0	-4,0	-21,7	-22,9	-37,4	19,0
Ruotsi	-12,0	4,4	0,1	7,8	-16,9	-23,3	-15,7	6,7
Baltia	-4,9	7,2	1,5	-7,7	12,6	4,0	-4,5	2,3
Muut	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0	-2,0	-1,9	-1,9	-1,6
Yhteensä	-12,4	27,4	1,1	-5,8	-27,9	-44,1	-59,5	26,4

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Bruttovuokratuotto		104,1	100,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,9	3,4
Liikevaihto	2	108,1	104,2
Hoitokulut		51,0	50,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,2	0,1
Nettovuokratuotto		56,9	53,5
Hallinnon kulut	4, 5	18,0	21,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	2,3	5,6
Liikevoitto		41,2	37,3
Rahoitustuotot		90,1	118,2
Rahoituskulut		-105,2	-134,5
Rahoituskulut (netto)	7	-15,1	-16,4
Voitto ennen veroja		26,1	21,0
Tuloverot	8	7,5	6,9
Tilikauden voitto		18,5	14,1

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2009	31.12.2008
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	10,5	11,4
Aineelliset hyödykkeet	10	34,0	32,1
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	830,3	826,4
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	34,8	34,8
Muut sijoitukset	13	864,8	746,6
Sijoitukset yhteensä		1 729,9	1 607,8
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 774,4	1 651,3
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	15	28,5	43,1
Rahat ja pankkisaamiset		6,6	0,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		35,1	43,9
Vastaavaa yhteensä		1 809,5	1 695,1

Me	Liite	31.12.2009	31.12.2008
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		157,0	179,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		8,9	3,7
Tilikauden voitto/tappio		18,5	14,1
Oma pääoma yhteensä		577,1	589,4
Vieras pääoma	17		
Pitkäaikaiset velat			
Pääomalaina 1/2005		-	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		69,3	73,3
Joukkolaina 1/2009		39,4	-
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		955,7	860,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 064,4	1 003,9
Lyhytaikaiset velat			
Pääomalaina 1/2005		70,0	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		98,0	101,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		168,0	101,8
Vieras pääoma yhteensä		1 232,4	1 105,7
Vastattavaa yhteensä		1 809,5	1 695,1

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Me	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	26,1	21,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	4,2	3,0
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	20,6	21,7
Rahoitustuotot ja -kulut	15,1	16,4
Muut oikaisut	-1,1	-4,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	64,8	57,9
Käyttöpääoman muutos	-10,8	1,0
Liiketoiminnan rahavirta	54,0	58,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-46,7	-64,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	14,2	19,8
Totetuneet kurssivoitot ja -tappiot	11,8	5,1
Maksetut/saadut välittömät verot	-9,3	0,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	24,0	19,6
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,8	-2,1
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	-	0,7
Myönnettyt lainat	-154,5	-399,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	82,9	510,7
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-6,2	-101,9
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	3,1	4,3
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-	-0,7
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	-	0,6
Investointien nettorahavirta	-79,5	12,1
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	148,5	72,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-75,9	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	293,9	516,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-270,8	-469,3
Maksetut osingot ja pääoman palautus		
sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-30,9	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta	64,8	-37,2
Rahavarojen muutos	9,3	-5,5
Rahavarat tilikauden alussa	-10,9	-6,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	1,4
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-1,5	-10,9

1) Emoyhtiön rahavarat ovat 31.12.2009 ja 31.12.2008 negatiivisia johtuen konsernitilistä, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -8,1 miljoonaa euroa 31.12.2009 ja -11,6 miljoonaa euroa 31.12.2008 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN

LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokoh-
taisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja
nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseisiin alkuperäi-
seen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalen-
nuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosen-
tin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan
niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteis-
töomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kus-
tannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa,
sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuok-
rasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin
menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon
sisältyy myös rakennusten tekniset laitteet, jotka
poistetaan myös 25 prosentin menojäännöspois-
toin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteis-
in eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä
valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän
kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen
kurssieroihin.

Pääomalaina ja pääomaehtoinen

vaihtovelkakirjalaina

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalai-
na ovat esitetty omina erinään vieraassa pääomas-
sa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja
loppusummat on pyöristetty miljooniksi euroiksi tar-
kemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen sum-
ma ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2009	2008
Toimialoittainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	33,4	34,0
Muu Suomi	45,6	40,4
Muut kauppapaikat	29,1	29,8
Yhteensä	108,1	104,2

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suo-
messä. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia
konserniyhtiöiltä veloitettuja isännöinti- ja hallinto-
palvelumaksuja:

Me	2009	2008
Yhteensä	1,2	1,1

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2009	2008
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,1	0,1
Luottotappiot	0,2	0,1
Yhteensä	0,2	0,1

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2009	2008
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	77	75
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	6,4	5,8
Eläkekulut	1,0	0,9
Muut henkilösivukulut	0,5	0,5
Yhteensä	7,9	7,2

Me	2009	2008
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,4	0,3
Hallituksen palkat ja palkkiot	0,6	0,6
Yhteensä	1,0	1,0

5. POISTOT JA ARVONALENNUKSET

Me	2009	2008
Hallinnon kuluihin sisältyy seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	2,9	2,1
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,4	0,4
Tytärtyhtiöosakkeiden arvonalennukset	0,4	5,0
Yhteensä	4,2	8,0

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2009	2008
Tytärtyhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	1,1	4,1
Kiinteistöjen hallinnointipalkkiot saman konsernin yrityksiltä	1,2	1,3
Muut tuotot	0,0	0,2
Yhteensä	2,3	5,6

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2009	2008
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,1	0,1
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	37,7	39,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisnostosta syntynyt voitto	2,3	9,4
Valuuttakurssivoitot	50,0	68,7
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,1	0,7
Yhteensä	90,1	118,1
Rahoitustuotot yhteensä	90,1	118,2

Me	2009	2008
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	12,4	13,1
Valuuttakurssitappiot	49,9	68,9
Muut korko- ja rahoituskulut	42,9	52,5
Rahoituskulut yhteensä	105,2	134,5
Rahoituskulut (netto)	-15,1	-16,4

8. TULOVEROT

Me	2009	2008
Tilikauden verot	-7,5	-6,9

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2009	2008
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1,4	0,9
Lisäykset	0,3	0,5
Hankintameno 31.12.	1,7	1,4

Kertyneet poistot 1.1.	-0,6	-0,5
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-0,9	-0,6

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	0,8
-----------------------	-----	-----

Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2

Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	16,6	9,6
Lisäykset	1,7	7,0
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	18,4	16,6

Kertyneet poistot 1.1.	-6,2	-4,3
Tilikauden poisto	-2,7	-1,9
Kertyneet poistot 31.12.	-8,9	-6,2

Kirjanpitoarvo 31.12.	9,5	10,4
-----------------------	-----	------

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	10,5	11,4
---	------	------

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2009	2008
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	3,3
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	68,6	68,3
Lisäykset	0,1	0,4
Siirto erien välillä	0,0	-
Hankintameno 31.12.	68,7	68,6
Kertyneet poistot 1.1.	-43,6	-43,1
Tilikauden poisto	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-44,1	-43,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	24,6	25,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	5,3	4,9
Lisäykset	0,2	0,4
Hankintameno 31.12.	5,5	5,3
Kertyneet poistot 1.1.	-3,9	-3,5
Tilikauden poisto	-0,4	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.	-4,3	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2	1,4
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 1.1.	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-0,2	-0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1

Me	2009	2008
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	2,4	1,7
Lisäykset	2,6	1,4
Vähennykset	0,0	-0,7
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,9	2,4

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	34,0	32,1
---	-------------	-------------

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2009	2008
Hankintameno 1.1.	826,4	733,8
Lisäykset	6,2	101,9
Arvonlennukset	-0,4	-5,0
Vähennykset	-2,0	-4,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	830,3	826,4

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2009	2008
Hankintameno 1.1.	34,8	34,7
Lisäykset	-	0,7
Vähennykset	-	-0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	34,8	34,8

13. MUUT SIOITUKSET

Me	2009	2008
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	3,7	3,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	3,7
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	857,3	742,9
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	3,8	0,0
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	864,8	746,6
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 729,9	1 607,8

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTIYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteyseritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. Lähipiiritapahtumat.

15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2009	2008
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	1,2	0,7
Johdannaispöimukset	-	19,8
Muut saamiset	0,1	0,2
Muut saamiset yhteensä	0,1	20,0
Siirtosaamiset	0,4	0,2
Yhteensä	1,7	20,9

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2,1	0,9
Lainasaamiset	0,8	5,8
Hoitovastikesaamiset	3,8	4,2
Muut saamiset	9,1	0,8
Muut saamiset yhteensä	13,7	10,8
Korkosaamiset	10,9	10,4
Muut siirtosaamiset	0,1	0,1
Siirtosaamiset yhteensä	11,0	10,5
Yhteensä	26,8	22,3

Lyhytaikaiset saamiset	28,5	43,1
-------------------------------	-------------	-------------

16. OMA PÄÄOMA

Me	2009	2008
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6

Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	179,0	201,1
Osakeoptiot	-	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	-
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-22,1	-22,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	157,0	179,0

Voitto edellisiltä tilikaudelta 1.1.	17,8	12,6
Osingonjako	-8,8	-8,8
Tilikauden voitto	18,5	14,1
Voitto edellisiltä tilikaudelta 31.12.	27,5	17,8

Oma pääoma yhteensä 31.12.	577,1	589,4
-----------------------------------	--------------	--------------

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikainen vieras pääoma

Me	2009	2008
Kiinteäkorkoiset lainat		
Pääomalaina 1/2005 ¹⁾	-	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾	69,3	73,3
Joukkolaina 1/2009	39,4	-

Vaihtuvakorkoiset lainat, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	737,6	609,8
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	195,1	239,6
Yhteensä	932,7	849,4
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-18,0	-18,0
Yhteensä	914,7	831,4

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

Me	2009	2008
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	914,7	831,4
Lainat saman konsernin yrityksiltä	41,0	29,2
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	955,7	860,6
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	17,5	270,7
B) Lyhytaikainen vieras pääoma		
Me	2009	2008
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Pääomalaina 1/2005	70,0	-
Yritystodistukset	32,6	-
Lainat rahoituslaitoksilta	18,0	48,0
Lainat saman konsernin yrityksiltä	18,3	18,9
Yhteensä	138,9	66,9
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Saadut ennakot	0,3	0,2
Ostovelat	0,7	0,9
Verovelka	1,4	3,1
Alv-velka	1,1	1,2
Johdannaissopimukset	0,2	3,6
Muut velat	0,1	0,0
Muut velat yhteensä	2,8	7,9
Korkovelka	7,8	8,3
Muut siirtovelat	2,3	2,1
Siirtovelat yhteensä	10,1	10,3
Yhteensä	13,9	19,4
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	0,0	0,4
Rahoitusvastikevelat	12,3	12,3
Muut velat	1,9	1,6
Muut velat yhteensä	14,2	13,9
Siirtovelat	1,1	1,1
Yhteensä	15,2	15,4
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	168,0	101,8
Vieras pääoma yhteensä	1 232,4	1 105,7

1) Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26. Korolliset velat.

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 27. Rahoitusinstrumentit.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2009	2008
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1,0	1,1
Myöhemmin maksettavat	1,0	1,1
Yhteensä	2,0	2,2

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

Me	2009	2008
Pankkitakaukset	45,4	45,6
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta	5,4	5,4

C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi 2009	5 vuoden tarkistuskausi 2008	10 vuoden tarkistuskausi 2009	10 vuoden tarkistuskausi 2008
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	0,9	0,9	0,5	0,5
Kiinteistöinvestoinnin alv (100% osuus)	0,3	0,3	0,1	0,1
josta vähennetty alv valmistumishetkellä	0,3	0,3	0,1	0,1
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	0,1	0,1	0,0	0,0
Tarkistusvastuu 31.12.	0,0	0,1	0,0	0,1

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2009

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 868 914	0,85
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 400 000	0,63
Odin Finland	1 276 111	0,58
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 188 401	0,54
Bnp Paribas Arbitrage	720 995	0,33
SR Danske Invest Suomi Osake	659 287	0,30
Nordea Fennia Sijoitusrahasto	503 000	0,23
Valtion eläkerahasto	500 000	0,23
von Fieandt Johan	480 000	0,22
Tudeer Lauri	466 920	0,21
10 suurinta yhteensä	9 063 628	4,10

Hallintarekisteröidyt osakkeet

Sampo Pankki Oyj	104 361 526	47,21
Skandinaviska Enskilda Banken AB	43 078 941	19,49
Nordea Pankki Suomi Oyj	30 726 617	13,90
Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland	15 590 123	7,05
Muut hallintarekisteröidyt	2 552 337	1,15
Hallintarekisteröidyt yhteensä	196 309 544	88,80

Muut	15 686 563	7,10
Osakkeita yhteensä	221 059 735	100,00

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2009 yhteensä 105 791 279 osaketta, mikä vastasi 47,0 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2009 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

LIPUTUSILMOITUKSET VUONNA 2009

Osakkeenomistaja	Omistussuosien muuttumisaikakohta	Uusi omistus osakkeina	%-osuus osakkeista ja äänistä muutoshetkellä
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	10.12.2009	10 070 707	4,56
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	9.12.2009	11 089 353	5,02
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	25.11.2009	10 828 321	4,90
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	7.8.2009	11 105 522	5,02
Perennial Investment Partners Limited	12.3.2009	7 770 418	3,52

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2009

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	39	1,05	202 969 133	91,82
Yritykset	257	6,89	2 631 912	1,19
Kotitaloudet	3 372	90,32	9 279 146	4,20
Julkisyhteisöt	5	0,13	2 524 814	1,14
Ulkomaat	35	0,94	3 181 775	1,44
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	25	0,67	472 955	0,21
Kaikki yhteensä	3 733	100,00	221 059 735	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	10		196 309 544	88,80
Liikkeeseenlaskettu määrä			221 059 735	

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2009 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-100	378	10,12	23 000	0,01
101-1 000	1 734	46,45	872 533	0,40
1 001 - 5 000	1 166	31,24	2 768 957	1,25
5 001 - 10 000	211	5,65	1 551 514	0,70
10 001 - 50 000	184	4,93	4 022 659	1,82
50 001 - 100 000	22	0,59	1 538 419	0,70
100 001 - 500 000	25	0,67	6 372 067	2,88
500 001 - 1 000 000	4	0,11	2 683 170	1,21
1 000 001 -	9	0,24	201 227 416	91,03
Kaikki yhteensä	3 733	100,00	221 059 735	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	10		196 309 544	88,80
Liikkeeseenlaskettu määrä			221 059 735	

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	laskenta- kaava	2009	2008	2007	2006	2005
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		1,30	1,26	3,24	3,02	2,36
Ylin kurssi		3,16	4,28	6,09	5,09	3,50
Keskikurssi	21	1,99	2,94	4,76	3,86	2,95
Osakekannan markkina-arvo, Me	22	649,9	371,3	806,6	844,3	424,1
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		149 340	150 852	153 696	51 193	40 695
Osuus, % osakkeista		67,0	68,3	69,6	30,6	29,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		221 035	220 991	199 404	163 339	129 903
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		239 502	247 223	227 122	175 345	132 427
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		221 060	220 999	220 981	171 233	149 029

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1) Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	X 100
2) Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	X 100
3) Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
4) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}}$	X 100
5) Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
6) Tulos/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
8) Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
9) Oma pääoma/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10) Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma} + \text{/- laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} + \text{/- rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
11) Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) per osake, euroa	$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)} - \text{/+ laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} + \text{/- joukkolainojen ja pääomainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus} - \text{/+ rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
12) P/E luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
13) Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$	X 100

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAPERIAATTEET

14) Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$	X 100
15) Nettotuotto, %	$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$	X 100
16) Vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$	X 100
17) Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$	X 100
18) Operatiivinen tulos, Me	Nettovuokratuotto - Operatiiviset hallinnon kulut +/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Operatiiviset rahoituskulut (netto) - Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot -/+ Operatiiviset laskennalliset verot - Operatiivinen vähennistön osuus	
19) Ei-operatiivinen tulos, Me	Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon +/- Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä - Ei-operatiiviset hallinnon kulut +/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto) - Rahoituserien käyvän arvon muutokset - Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot -/+ Ei-operatiiviset laskennalliset verot - Ei-operatiivinen vähennistön osuus	
20) Operatiivinen tulos per osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Operatiivinen tulos + VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	
21) Keskikurssi, euroa	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$	
22) Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
23) Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset	

Tilinpäätöksen 1.1-31.12.2009 allekirjoitukset

Amsterdamsissa helmikuun 9. päivänä 2010

Thomas W. Wernink

Tuomo Lähdesmäki

Ronen Ashkenazi

Gideon Bolotowsky

Raimo Korpinen

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Amsterdamsissa helmikuun 9. päivänä 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tarkastaneet Citycon Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuk-

sen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Amsterdamissa 9. helmikuuta 2010

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumis-/ peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
SUOMI								
PÄÄKAUPUNKISEUTU								
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 900	59,4
2	Columbus						21 000	99,6
	Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %		
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49 %	880	100,0
4	Espoontori						17 300	95,7
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 300	
	Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989	54 %	1 900	
	Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987	67 %	9 100	
5	Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120	ESPOO	1985	56 %	380	100,0
6	Hakunilan Keskus						3 780	88,6
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780	
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000	
7	Heikintori						5 800	89,9
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	65 %		
8	Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100	HELSINKI	1958	9 %	1 300	85,9
9	Iso Omena						60 400	98,6
	Big Apple Top Oy	Piispanilta 9	02230	ESPOO	2001	60 %		
10	Isomyyri						10 900	61,3
	Myymäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %		
11	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991	67 %	5 000	100,0
12	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0
13	Laajasalon Liikekeskus						2 660	90,6
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300	
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360	
14	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0
15	Lippulaiva						23 400	99,7
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 1)4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %		
16	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	8 600	100,0
17	Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	1976	100 %	3 800	100,0
18	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0
19	Myllypuron Ostoskeskus						1 400	100,0
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	1988	100 %	1 400	
	Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920	HELSINKI	rakennus purettu 2009	100 %		
	Asunto Oy Helsingin Myllypiha	Kiviparintie 2	00920	HELSINKI	tontti	100 %		
	Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Kivensilmänkuja 1-3	00920	HELSINKI	tontti	100 %		
	Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy	Kiviparintie 2 A	00920	HELSINKI	tontti	100 %		
20	Myymanni						40 300	96,3
	Myymanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007	100 %		
21	Otaniemen Liikekeskus Oy	Otaakaari 11	02150	ESPOO	1969	39 %	340	0,0
22	Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	75,6
23	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	600	100,0
24	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tontti	100 %	50	100,0

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumis-/ peruskorjausvuosi	Omistussuosus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
25 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	93,7	97,1
26 Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
27 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	9 800	100,0	100,0
29 Tikkuri						10 700	90,1	94,5
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84 %			
29 Ultima Oy	Äyritie 1	01510	VANTAA	tontti	100 %			
30 Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
31 Vantaan Säästöalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 800	98,1	98,7
32 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	29,5	13,0
MUU SUOMI								
33 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 500	1,9	2,3
34 Forum						17 500	97,1	97,5
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991	100 %			
35 Galleria						3 500	91,1	94,3
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %			
36 Isokarhu						14 800	89,3	94,2
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004	100 %			
37 IsoKristiina						18 700	90,0	93,7
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100	LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400		
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987	80 %	6 600		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100	LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 700		
38 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986	100 %	5 300	80,4	75,9
39 Jyväskeskus						5 800	96,3	97,8
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
40 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	90,2	93,2
41 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
42 Duo						13 000	92,9	94,2
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	75 %	4 700		
Tampereen Hermannin Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100 %	8 300		
43 Koskikara						5 800	92,5	94,4
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300		
44 Koskikeskus						26 300	94,9	96,4
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995	64 %	10 700		
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988	100 %	7 200		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988	100 %	8 400		
45 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	100,0	100,0
46 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	96,7	98,4
47 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
48 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
49 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	86,1	85,0
50 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0	100,0

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumis-/ peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
51 Linjuri						9 300	88,5	88,5
Linjuri Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
52 Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie 50	55800	IMATRA	1974	87 %	1 300	100,0	100,0
53 Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985	100 %	3 100	17,3	19,9
54 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	100,0	100,0
55 Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %	18 900	78,8	86,6
56 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
57 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
58 Sampokeskus						14 000	76,5	80,8
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	12 000		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 000		
59 Säkylän Liiketalo Koy	Pyhäjärventie	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
60 Torikeskus	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	100 %	11 500	86,2	89,6
61 Trio						45 700	90,2	94,6
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	100 %	10 700		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007/2008	90 %	35 000		
62 Tullintori						10 300	74,4	75,0
Tullintori Koy	Hammarinkatu 2	33100	TAMPERE	1930/1990	57 %			
63 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
64 Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/1992	31 %	460	51,2	44,6
65 Valtari						7 600	85,6	90,6
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15	45100	KOUVOLA	1971-1975/1994-2002	100 %			
66 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
66 SUOMI YHTEENSÄ						587 650	91,2	94,6

BALTIA

VIRO

1 Rocca al Mare						53 500	98,8	99,3
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt. 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007/2008/2009	100 %			
2 Magistral						9 500	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000	100 %			

LIETTUA

3 Mandarinas						8 000	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
3 BALTIA YHTEENSÄ						71 000	99,1	99,4

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumis-/ peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
RUOTSI							
TUKHOLMAN JA UUMAJAN ALUE							
1 Åkersberga Centrum					30 500	97,4	97,2
Åkersberga Centrum AB	Storängsvägen	18430 ÅKERSBERGA	1985 / 1995 / 1996	75 %			
2 Åkermystan Centrum					8 400	91,0	92,3
Drivbänksvägen 1		16574 HÄSSELBY	1977	100 %			
3 Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677 JÄRFALLA	1991	100 %	3 500	100,0	100,0
4 Jakobsbergs Centrum					69 300	92,5	94,1
Jakobsberg Centrum Fastighets AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA	1959 / 1993	100 %			
Jakobsberg Centrum Galleria AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA		100 %			
Jakobsberg 565 Fastighets AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA		100 %			
5 Fruängen Centrum					14 600	89,8	92,1
Fruängsgången		12952 HÄGERSTERN	1965	100 %			
6 Liljeholmstorget					40 700	92,4	91,3
Liljeholmsplan Fastighets AB	Liljeholmstorget 7	11763 TUKHOLMA	1973 / 1986 / 2007 / 2008 / 2009	100 %			
7 Strömpilen					27 000	87,4	95,9
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743 UUMAJA	1927 / 1997	75 %			
8 Länken	Gräddvägen 1	90620 UUMAJA	1978 / 2004 / 2006	75 %	7 300	100,0	100,0
9 Tumba Centrum					31 300	98,8	98,5
Tumba Centrumfastigheter Aktiebolag	Tumba Torg 115	14730 BOTKYRKA	1954 / 2000	100 %			
GÖTEBORGIN ALUE							
10 Stenungs Torg					36 400	95,9	96,0
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C 44430	STENUNGSUND	1967 / 1993	70 %			
11 Backa	Backavägen 3-5	41705 GÖTEBORG	1990	100 %	7 800	87,3	88,4
12 Floda	Rurik Holms väg	44830 FLODA	1960 / 1990	100 %	11 400	89,9	91,8
13 Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063 HINDÅS	1978 / 1999	100 %	1 700	93,8	95,1
14 Landvetter	Brattåsvägen	43832 LANDVETTER	1975 / 1988 / 1999	100 %	4 800	100,0	100,0
15 Lindome	Almåsgången	43730 LINDOME	1974	100 %	7 800	97,9	98,1
15 RUOTSI YHTEENSÄ					302 500	93,7	94,7
84 KAIKKI YHTEENSÄ					961 150	92,6	95,0

1) Laskentakaavat ovat sivuilla 53-54.

1. ARVIOINTIKÄYTÄNTÖ

Realia Management Oy on määrittänyt Citycon Oyj:n kiinteistökannan markkina-arvon arvopäivän ollessa 31.12.2009. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien sekä selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritetty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennus-oikeuden määrän perusteella.

Kaikki kohteet on katselmoitu Realian toimesta alun perin vuonna 2007. Tämän jälkeen katselmuksia on tehty tapauskohtaisesti valittuihin kohteisiin painottaen katselmuksien merkittäviin kohteisiin, kehityskohteisiin sekä uusiin hankintoihin. Vuoden 2009 neljännen vuosineljänneksen aikana katselmoitiin seuraavat kohteet: Iso Omena, Lippulaiva, Columbus, Rocca Al Mare, Myyrmanni, IsoMyyri, IsoKristiina, Trio, Myllypuron Ostoskeskus ja Otaniemen liikekeskus.

1.1 Kassavirtamenetelmä

Laskennassa on kunkin tilan vuokrakauden osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Vuokrakauden jälkeiseltä ajalta on vuokrana käytetty Realia Management Oy:n arvioimaa markkinavuokratasoa. Vuokrapotentiaali (brutto) on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjiä tilojen käyvillä vuokrilla laskettu tuottopotentialiaali. Efektiiivinen vuokrapotentiaali (brutto) on saatu vähentämällä vuokrakauden jälkeisen ajan markkinavuokra sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokra-perusteinen vajaakäyttö. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyypisten korjausten

ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NOI2, nettotuotto peruskorjausten jälkeen). Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla NOI2 nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden (normivuosi) nettotuotto päätearvon tuottovaateella (exit yield). Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laske-
malla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkastelu-
hetkeen diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennus-oikeuden arvo.

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja spesifioitiin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökauppoihin ja vuokrauksiin, sekä muihin markkinahavaintoihin. Lähtötietojen määrittämisessä on tehty yhteistyötä Citycon Oyj:n kanssa mahdollisimman kattavien tietojen saavuttamiseksi, mutta laskelmissa lopulta käytettyjen parametrien valinta on ollut Realia Managementin vastuulla.

1.2 Yleinen taloustilanne

Maailma / Eurooppa

Markkinoiden ennustamat ensimmäiset varovaiset askeleet kohti talouden elpymistä on otettu loppuvuoden 2009 aikana. Vaikka pelko W-muotoisesta taantumasta on pitkälti väistynyt, sen on korvannut huoli mahdollisesta talouden pitkäaikaisesta horrostilasta, sillä talouden nopea toipuminen ja palaaminen lamakautta edeltäneen noususuhdanteen mukaiselle kasvu-uralle näyttää yhä epätodennäköisemmältä. Koko Euroopan laajuiset valtioiden ja keskuspankkien interventiot ovat avustaneet finanssimarkkinat pois jyrkänteiden reunalta. Yhä velkaantuneemmat Euroopan valtiot tulevat kuitenkin muodostamaan uusia ja tuntematto-

mia epävakauden lähteitä rahoitusmarkkinoilla ja ovat pian joko haluttomia tai kykenemättömiä luomaan markkinauskoa ja ylläpitämään kysyntää kansantalouksissaan. Nykyistä talouskriisiä edeltäneisiin voimakkaisiin kasvupyrähdyksiin ei kehittyneissä talouksissa todennäköisesti tulla yltämään pitkään aikaan, vaan parhaimmillaankin tulevien vuosien kasvu tulee jäämään vaatimattomalle tasolle.

Maailmantalouden palautuminen kasvu-uralle on nyt pitkälti Aasian taloudellisen toimeliaisuuden ja Pohjois-Amerikan kysynnän kasvun varassa. Euroopan, ja erityisesti Baltian maihin sijoittaneiden Pohjoismaiden elpymistä uhkaa Itä-Euroopan markkinoiden epävakaus. Myös Venäjän talous on kokenut kovan iskun öljyn hinnan laskettua ja tuleva elpyminen tulee olemaan pitkittynyt ja vähittäinen. Öljyn ja kaasun kohtuullinenkin hinnannousu tuskin tuo vakaata elpymistä, mikä rajoittaa Venäjän merkitystä kaupankäyntikumppanina. Eurostatin mukaan euroalueen talous kasvoi kolmannessa vuosineljänneksessä 0,4% (0,3% EU27) verrattuna sitä edeltävään vuosineljännekseen ja supistui 4,1% (4,3% EU27) vuodentakaiseen verrattuna.

Euroopan keskuspankki on pitänyt ohjauskorkoaan ennätysalhaisella, yhden prosentin tasolla, jolla sen odotetaan pitäytyvän vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla talouden tunnuslukujen ollessa heikot. EKP:n voimatoimet, kuten likviditeetin lisääminen lainaamalla pankeille kiinteillä koroilla, eivät ole saaneet vielä vastaiskua voimakkaan inflaation muodossa. EKP tulee kuitenkin todennäköisesti toistaiseksi välttämään aktiivista rahapolitiikkaa spekulatiivisten kuplien muodostusten välttämiseksi esimerkiksi kiinteistö- ja hyödykemarkkinoilla, joskin joidenkin EU-maiden riskialtis tilanne saattaa edellyttää väliintuloa. Lavean rahan

(M3) määrän vähentyminen ja odotettua paremmat yksityisen lainoituksen luvut antavat toistaan risteäviä signaaleita, joita voidaan pitää merkinä yhä hauraista rahoitusmarkkinoista, jotka eivät kuitenkaan enää kärsi likviditeetin puutteesta.

Suomi

Suomen talous supistui Tilastokeskuksen mukaan 9,1 prosenttia vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä vuositasolla tarkasteltuna ja kasvoi 0,3 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Erityisesti Suomen vientiteollisuus on ollut vaikeuksissa maailmanlaajuisen taantumien myötä, kun Suomen perinteisten vientialttien, kuten esimerkiksi raskaan koneiteollisuuden ja varustamoiden osalta kysyntä on laskenut selvästi. Vienti väheni vuositasolla heinä-syyskuussa 26,6 prosenttia, kun vuosineljänneksen muutos oli 0,3 prosenttia positiivinen. Investoinnit vähenivät 20,0 prosenttia vuodentakaisesta ja 7,9 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Yksityinen kulutus sen sijaan väheni varsin maltillisesti 1,1 prosenttia vuositasolla ja kääntyi kasvuun 0,3 prosentin lukemalla edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Suomen talouden uskotaan yleisesti palautuvan kasvu-uralle vuoden 2010 loppupuolella. Samalla ennusteita on tarkennettu siihen suuntaan, että talouden jyrkimmän laskun uskotaan ajoittuneen vuoden 2009 puolelle, vuoden 2010 sijaan. Taloudellisen toimeliaisuuden kasvun odotetaan kuitenkin olevan maltillista eikä ennen lamaa nähtyihin kasvupyrähdyksiin uskota enää pääsevän. Vuositason harmonisoitu inflaatiolukema oli negatiivinen -1,3 prosenttia marraskuussa, ja positiivinen 0,2 prosenttia edeltäneeseen kuukauteen verrattuna.

Ruotsi

Ruotsin keskuspankin joulukuussa 2009 tarkistetun ennusteen mukaan Ruotsin talouden odotetaan supistuvan 4,5 prosenttia vuonna 2009 ja kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2010. Myös Ruotsi on kärsinyt vientiteollisuuden ahdingosta ja kasvavista työttömyysluvuista, mutta Suomeen verrattuna talouden tila on ollut yleisesti ottaen parempi. Elpyminen alkaa kuitenkin hitaasti orastaa ja Ruotsin keskuspankin, Riksbankenin, ennustetaan pitävän ohjauskorkonsa 0,25 prosentin tasolla vuoden 2010 syksyyn saakka, jolloin talouden toipumisen odotetaan saavan tuulta alleen. Kausitasoitettu työttömyysaste on Eurostatin mukaan noussut 8,9 prosenttiin marraskuussa 2009, joka on 0,3 prosenttiyksikköä korkeampi kolmen kuukauden takaiseen lukemaan ja 2,1 prosenttiyksikköä korkeampi vuoden takaiseen lukemaan verrattuna. Ruotsin kruunun valuuttariskiä lisää Ruotsin altistuminen Baltian markkinoille yritysten ja pankkien sijoitusten kautta, jollon muutokset Baltian talouksissa saattavat näkyä myös Ruotsin kruunun arvonvaihteluina. Euroopan ja IMF:n aktiivinen politiikka Baltian maissa on kuitenkin viimeaikoina vähentänyt tätä riskiä.

Baltia

Taloudelliset näkymät ovat edelleen varsin synkät Baltian maissa, mutta talouksien täydelliseltä romahdukselta on toistaiseksi säästytty. Viro on kuitenkin yltänyt budjettilyijäämään kolmannella vuosineljänneksellä ja muutoin synkistä luvuista huolimatta pitkän ajanjakson näkymät ovat kääntyneet optimistisiksi. Euroopan 27 maan joukosta kurjimmassa kunnossa olevan Latvian talous on pitkälti Euroopan Unionin ja IMF:n tuen varassa. Baltian maista Latvia ja Liettua kärsivät suurista budjettivajeista, kaksinumeroisista BKT:n supistumisluvuista

ja ovat haluttomia turvautumaan devalvointiin euromääräisten lainojen huomattavan määrän vuoksi. Mikäli jokin Baltian valuutoista pakon edessä devalvoituu, tulee tällä olemaan vaikutukset maan suorien sijoitusten arvoon, aiheuttaen lisäksi myös taloudellista tuhoa ja epävarmuutta koko Baltian alueella. Baltian tilanne on pysynyt epävakana ja valuuttariski on edelleen huomattava epävarmuustekijä Baltian maita tarkasteltaessa.

1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Vuosi 2009 on ollut kaupankäyntimäärillä mitattuna todella hiljainen kiinteistökaupan osalta. Sekä Suomessa että koko Euroopassa kaupankäyntimäärät jäivät 2000-luvun alhaisimmille tasoille. Erityisesti vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kaupankäynti oli hyvin vähäistä. Loppuvuoden aikana on ollut havaittavissa markkinan piristymistä erityisesti Euroopan keskeisillä ja suurimmilla markkina-alueilla Brittein saarilla ja Ranskassa. Näissä markkinoissa myös tuottotasot ovat jo monin paikoin kääntyneet laskuun. Tosin vastaavasti myös tuottotasojen nousu vuosina 2007-2008 oli näissä maissa erittäin rajua esimerkiksi Pohjoismaihin verrattuna.

Myös Suomessa kaupankäyntimäärät kääntyivät nousuun vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Viimeisen neljänneksen aikana kauppiaita toteutui arviolta noin 700 miljoonan euron arvosta, kun sitä ennen koko vuoden aikana oli kauppiaita tehty noin miljardin euron arvosta. Koko vuoden kaupankäyntimäärä päättyi Suomessa noin 1,7 miljardiin euroon. Loppuvuoden piristymisestä huolimatta, tämä on selvästi vähemmän kuin mihin viime vuosina on totuttu ja myös alle 2000-luvun alkuvuosien tason.

Kaupankäynnin piristymisestä huolimatta Suomen markkinassa ei ole vielä nähtävissä varsinaista käännettä parempaan tuotto- tai hinta-

tasoissa. Loppuvuoden kaupat kertovat lähinnä, että myyjät ja ostajat ovat löytäneet alkuvuotta paremmin yhteisymmärryksen tämän hetken hintatasosta. Ostajat eivät ole toistaiseksi tulleet merkittävästi vastaan omissa tuottovaateissaan. Loppuvuoteen ajoittuu strategisia ja tilinpäätöstarpeista aiheutuvia kauppiaita, mutta varsinaisia pakotettuja kauppiaita on Suomessa toteutunut edelleen hyvin vähän. Toteutuneet kiinteistökaupat eivät ole sisältäneet pääkaupunkiseudun niin sanottuja prime-kohteita. Maakuntakaupunkien hyvissä liikekiinteistökohteissa toteutuneet tuottotasot ovat asettuneet pääosin tasolle 7-8 prosenttia.

Kotimaiset sijoittajat ovat olleet vahvasti esillä kuluneen vuoden aikana. Syksystä 2008 lähtien ja koko vuoden 2009 selvästi aktiivisimpia liikekiinteistöjen ostajia ovat olleet kotimaiset eläke- ja vakuutusyhtiöt. Tämä trendi on ollut seurausta pankkien luotonannon ehtojen kiristymisestä, jonka myötä suurella vieraan pääoman määrällä operoivien sijoittajien toimintaedellytykset ovat selvästi heikentyneet ja vastaavasti pääomavaltaiten instituutioiden suhteelliset markkina-asetat vahvistuneet. Vastaavasti on ollut havaittavissa paikallisten piensijoittajien profiilin nousemista. Suuret kansalliset ja kansainväliset sijoittajat ovat joko lopettaneet kokonaan maakuntakohteiden ostamisen kokonaan, tai nostaneet riskivaramaansa näissä kohteissa huomattavasti, jolloin paikallismarkkinan erinomaisesti tunteville alueellisille sijoittajille on jälleen auennut hyviä sijoitusmahdollisuuksia.

Markkinoilla on edelleen myös ulkomaista kysyntää ja pääomaa, joka etsii Suomesta ja Pohjoismaista sopivia sijoituskohteita. Nämä tahot tavoittelevat kuitenkin lähtökohtaisesti pääkaupunkiseudun ns. prime-kohteita, joita ei ole markkinoilla ollut suuremmin tarjolla. Vas-

taavasti kansainvälisten sijoittajien lisääntynyt varovaisuus ja reilusti kohonneet tuottovaatimukset maaseutu-kaupunkeihin kohdistuvissa sijoituksissa eivät ole kuluneen vuoden aikana johtaneet kovin useaan toteutuneeseen kauppaan.

Tuottovaateiden nousu on joka tapauksessa loppuvuoden aikana tasaantunut, erityisesti parhaiden, ns. prime-kohteiden, osalta. Tämän hetken suurimmat uhkakuvat sijoituskiinteistöjen osalta kohdistuvatkin vuokramarkkinaan. Toistaiseksi varsinkin liikeltilojen vuokratasot ja käyttöasteet ovat pitäneet pintansa varsin hyvin ja esimerkiksi Pääkaupunkiseudulla on koettu paljon suurempia haasteita toimistojen vuokrausmarkkinan puolella. Kevät 2010 antaa varmasti osviittaa myös liikeltilojen osalta, josko taantuma on jo turvallisesti ohitettu. Uhkakuvissa on, että lisääntyvä työttömyys vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien luottamukseen ja kulutukseen, jolloin paineet myös liikeltilojen vuokratasojen laskuun kasvaisivat.

Kauppakeskusten ja päivittäistavarakauppojen myynnit ovat pitäneet varsin hyvin pintansa vuoden 2009 aikana. Merkittävää muutosta vuoden 2008 myyntilukuihin ei ole havaittavissa. Sen sijaan tilaa vievän kaupan puolella, kuten auto- ja huonekalukaupassa ja kodinelektronikka-alalla, on muutos huonompaan ollut selkeä. Näiden kaupanalojen tiloissa ovat myös vajaa käyttöasteet ja epäselvät vuokrasuhteiden päättymiset lisääntyneet.

Taantumun myötä liikeltilamarkkinan uudistuotanto on rauhoittunut selvästi. Aktiivisia ovat olleet lähinnä Kesko ja S-ryhmä markettiketjujensa laajentamisen myötä. Samoin vanhojen lähiöostoskeskusten ja kauppakeskusten osalta on vireillä muutamia uudistushankkeita. Sen sijaan yhtään suurta uutta kauppakeskushanketta ei ole tällä hetkellä rakenteilla.

1.4 Kehityskohteet

Kehityskohteet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia. Tätä laskentamallia on käytetty tilanteissa, joissa 1) on olemassa Cityconin hallituksen päätös kehityshankkeesta ja 2) käytettävissä on tarpeeksi tietoa hankkeesta, jotta luotettava arviointi on mahdollista toteuttaa. Vaadittava informaatio käsittää mm. projektisuunnitelman, useampia allekirjoitettuja projektinjälkeisiä vuokrasopimuksia ja tietoa kohteen kokonaisinvestoinneista. Lopullisen päätösvalta projektimallin käyttämisestä on arvioijalla.

Projektimalli on 10 vuoden kassavirtatarastelu, joka huomioi myös hankkeen tulevat investoinnit sekä muuttuvat tilaratkaisut ja tulokassavirrat kehityshankkeen jälkeen. Siinä huomioidaan nykyiset kassavirrat kehitysvaiheeseen saakka, ja siirrytään kehityshankkeen jälkeiseen uuteen tilanteeseen rakentamisvaiheen jälkeen.

Projektimallia käytettiin kuluneen arviointikierroksen aikana yhden kohteen arvioinnissa. Tämä kohde oli kauppakeskus Åkersberga Centrum Tukholmassa. Muissa kohteissa on lähtökohtaisesti käytetty normaalia kassavirtamallia, jota on tarpeen mukaan muokattu huomioimaan pienimuotoiset kehityshankkeet kohteiden sisällä. Näissä kohteissa arviointi perustuu vallitsevaan tilajakaumaan ja vallitsevaan vuokratuottoon. Tarpeen mukaan kohteiden kehityspotentiaali on huomioitu laskelmassa kasvavana vuokratuottona tai lisäarvona käyttämättömän rakennusoikeuden muodossa. Samalla tarvittavat kehityskulut on huomioitu investointeina kulupuolella.

Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohtaisesti voimassa olevan kaavatilanteen perusteella. Mikäli kohteessa on ollut vireillä virallinen kaavamuutosprosessi ja sen myötä myös kohteen

käyttötarkoitus ja luonne tulevat selvästi muuttumaan, on kohde voitu arvioida tulevan asemakaavan perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden arvon kautta. Tämän edellytys on, että uuden kaavan voimaantuminen on hyvin todennäköistä ja että uudet kaava-määräykset ovat tarkkaan tiedossa. Tällöin laskelmassa on huomioitu myös kohteen jäljellä oleva (nyky-muotoinen) vuokratuotto sekä nykyisten rakennusten purkukustannukset.

2. TULOKSET

Citycon Oyj:n omistaa kiinteistöjä Suomessa (72 kpl), Ruotsissa (15 kpl) sekä Baltian maista Virossa (2 kpl) ja Liettuaissa (1 kpl). Kaikkiaan yhtiö omistaa kokonaan tai osuuksia 90:stä eri kiinteistöstä. Kiinteistökanta on sekä arvoltaan että laadultaan hyvin heterogeeninen. Omistusten runko muodostuu 30 kauppakeskustiinteistöstä, mutta kokonaisuuteen mahtuu myös vaatimattomia yksittäisiä liikerakennuksia, purettavia kehityskohteita ja mm. yksi rakentamaton tontti.

Kiinteistökannan kokonaisarvo on määriteltä laskemalla yhteen yksittäisten kohteiden markkina-arvot. Erillistä kokonaisarvon korjauskerrointa ei ole käytetty. Arvioinnin tulos ja sen jakautuminen eri maiden ja osa-markkinoiden kesken esitetään tässä kappaleessa. Kiinteistökantaa on kokonaisuuden lisäksi tarkasteltu maantieteellisen jakauman mukaan pienemmissä osissa.

Citycon omistaa pääsääntöisesti liikekiinteistöjä. Vain muutamassa yksittäisessä kohteessa pääkäyttötarkoitus on muu kuin liikekäyttö. Valtaosa kiinteistökannan arvosta (n. 86 prosenttia) muodostuu kauppakeskuksista. Eriyisesti Suomessa Cityconilla on vahva osuus kauppakeskusmarkkinasta, yhtiön omistaessa viisi Suomen kahdestakymmenestä suurimmas-

ta kauppakeskuksesta ja kaikkiaan 22 kauppakeskukseksi luokiteltavaa kiinteistöä.

Citycon on ilmoittanut strategiseksi painopisteekseen olemassa olevan kiinteistökannan kehittämisen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa useita lähiökeskusten vanhoja ostoskeskuksia ja liikekiinteistöjä. Useisiin näistä liittyy merkittäviä kehitys- ja kaavamuu-tossuunnitelmia. Näissä kohteissa on myös odotettavissa merkittäviä kehitys- ja muutostöitä tulevina vuosina ja niiden osalta arviointia tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Mikäli kohteissa astuu voimaan uusi, päivitetty asemakaava ja sen myötä kehitystyön aikataulu selkeytyy, voidaan arvioinnissa siirtyä rakennusoikeuden kautta tapahtuvaan arvioon tai tarvittaessa ns. kehitysmallin (huomioi myös kehitystyön jälkeisen tilanteen) käyttöön. Tämän arviointikierroksen myötä Myllypuron ostoskeskuksen arviointi on Cityconin tekemien tonttikauppojen myötä siirtynyt rakennusoikeuden kautta tapahtuvaksi.

Myös sekä Suomen että Ruotsin useisiin kauppakeskuksiin liittyy kehityspotentiaalia ja -suunnitelmia. Näitä kohteita ovat Ruotsissa mm. Tumba Centrum, Åkersberga Centrum ja Suomessa mm. Lahden Trio (Hansa-puolen osalta), Iso Omena ja Isokristiina. Kohteiden kehitys on aina tapauskohtaista ja etenee usein pienissä erissä. Arvioinnissa tämä kehitys otetaan huomioon, kun siitä on olemassa uskottava suunnitelma ja näyttöä uusien vuokrausten onnistumisesta. Kohteiden arvostuksessa kehityspotentiaali tar-koittaa lähtökohtaisesti kasvavaa vuokratuot-topotentiaalia joko lisääntyvän vuokra-alan tai kasvavan keskivuokran kautta, mikä kuitenkin realisoituaan vaatii rahallisia investointeja sekä riittävän rakennus- ja kehitysajan.

Cityconin kiinteistökannan kokonaisarvo on arvioitu tasolle 2,162 miljardia euroa. Kiinteis-

tökannan arvo on noussut vuoden 2009 neljännen vuosineljänneksen aikana euromääräisesti tarkasteltuna noin 8 miljoonaa euroa (2,154 miljardia euroa Q3 2009). Suhteellinen muutos on ollut noin 0,4 %. Syy positiiviseen arvomuutokseen on ennen kaikkea suurten kehityshankkeiden Liljeholmstorgetin ja Åkersbergan rakentamisen edistyminen. Näissä kohteissa rakentaminen ja vuokraustilanne ovat edenneet, rakennuskustannukset sitoutuneet ja täten niiden markkina-arvot ovat nousseet. Lisäksi Myllypuron Ostoskeskukseen on arvioinnissa tullut huomattavaa lisäarvoa, kun Citycon on solminut kohteessa tonttikauppoja. Näiden kolmen kohteen positiivinen arvonnousu on ollut kuluneen vuosineljänneksen aikana yli 26 miljoonaa euroa. Mikäli nämä kehityskohteet jätetään tarkastelun ulkopuolelle, kiinteistökannan kokonaisarvo on laskenut noin prosentin viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Koko kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on säilynyt tasolla 6,6 prosenttia (6,6 % Q3 2009).

3. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyssanalyyysiä varten on muodostettu ns. portfolio-kassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Markkina-arvon muutoksia on sitten tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaade, vuokratuotto, hoitokulut sekä vajakäyttöaste. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskentaparametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu

ARVIOINTILAUSUNTO

malli, jonka tarkoitus on osoittaa karkeasti eri muuttujien vaikutus kokonaisuuden arvon muodostumisessa.

Herkkyystarkastelu osoittaa, että kiinteistökannan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Mikäli tuottovaade laskee kymmenen prosenttia, portfolion markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 15 prosenttia.

Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille. Kymmenen prosentin kasvu kulutasossa laskee kiinteistökannan kokonaisarvoa alle neljä prosenttia. On lisäksi syytä huomioida, että liikekohteissa kulut ovat myös usein sidoksissa tuloihin vuokralaisilta perittävän hoitovuokran kautta. Mikäli hoitokulut kasvavat, kasvaa myös vuokralaisilta perittävä hoitovuokra. Tämä suhde ei ole täysin yksi yhteen, mutta kyseinen riippuvuus joka tapauksessa laskee hoitokuluriskiä arvonmuodostuksessa.

Vajaakäytön osalta tarkastelussa ei ole käytetty samaa suhteellista skaalaa kuin muissa parametreissa, vaan sitä on muutettu 0,5 tai 1,0 prosenttiyksikköä kerrallaan. Prosentuaalinen muutos on täten huomattavasti enemmän kuin 5 ja 10 prosenttia kerrallaan, kuten muissa kohteissa. Tästä huolimatta vajaakäytön muutoksen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys vajaakäytössä laskee kiinteistökannan markkina-arvoa alle kaksi prosenttia.

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa ja Baltiassa

TUKHOLMAN ALUE



Fruängen Centrum

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 600 m²
Rakennusvuosi 1965.



Åkersberga Centrum

Österåker
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 30 500 m²
Rakennusvuosi 1985.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 1995/1996.



Liljeholmstorget

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 700 m²
Rakennusvuosi 1973.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 2009.



Tumba Centrum

Botkyrkan
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 31 300 m²
Rakennusvuosi 1954.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 2000.



Åkermyntan Centrum

Hässelby
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 8 400 m²
Rakennusvuosi 1977.



GÖTEBORGIN ALUE

Stenungs Torg

Stenungsund
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 36 400 m²
Rakennusvuosi 1967.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 1993.



Jakobsbergs Centrum

Järfälla
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 69 300 m²
Rakennusvuosi 1959.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 1993.



UUMAJA

Strömpilen

Uumaja
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 27 000 m²
Rakennusvuosi 1927.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 1997.

VIRO



Magistral

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 500 m²
Rakennusvuosi 2000.



Rocca al Mare

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 53 500 m²
Rakennusvuosi 1998.
Laajennus- ja/tai uudistusvuosi 2009.

LIETTUA



Mandarinas

Vilna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 8 000 m²
Rakennusvuosi 2005.

CITYCON OYJ

POHJOISESPLANADI 35 AB

00100 HELSINKI

PUH. 0207 664 400

INFO@CITYCON.FI

WWW.CITYCON.FI