

CITYCON



VUOSIKERTOMUS JA
VASTUULLISUUSRAPORTTI
2010

Cityconin kauppakeskukset Suomessa

KESKUSTAN KOHTAAMISPAIKAT



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 16 500 m².
Ankkurivuokralaiset Seppälä,
Vero Moda, Tokmanni,
K-supermarket, Top-Sport



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 19 500 m².
Ankkurivuokralaiset Anttila,
K-market, Alko, Jim&Jill, Voglia



Torikeskus

Seinäjoki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 11 500 m².
Ankkurivuokralaiset
Aleksi 13, KappAhl, Lindex,
Pentik, Top-Sport



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 3 500 m².
Ankkurivuokralaiset Lindex,
Top-Sport, Life



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Ankkurivuokralaiset H&M,
KappAhl, Finnkino, Mc Donald's,
Elosen Konditoria, Seppälä



Trio

Lahti

Cityconin vuokrattava pinta-ala
45 700 m².
Ankkurivuokralaiset
K-supermarket, H&M, Aleksi 13,
Gina Tricot, Kekäle, Top-Sport,
Stadium, Cumulus, Posti



Heikintori

Espoo, Tapiola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Ankkurivuokralaiset KappAhl,
Alko, Posti



Koskikeskus

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 27 700 m².
Ankkurivuokralaiset
Intersport Megastore,
Stadium, Lindex, Gina Tricot,
Seppälä, Moda Aukia

Kauppakeskusten ryhmittelystä kerrotaan lisää sivulla 32.



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 800 m².
Ankkurivuokralaiset H&M,
Intersport, Muksumassi,
Vero Moda, Only, Jack&Jones,
Gina Tricot



Sampokeskus

Rovaniemi

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 700 m².
Ankkurivuokralaiset
Dressmann, Jack&Jones,
MODA, Gina Tricot, Pentik,
Vero Moda, Vila, Duetto



Iso Omena

Espoo, Matinkylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 60 500 m².
Ankkurivuokralaiset K-citymarket,
Prisma, kirjasto, Finnkino, H&M
Kauppakeskus Isoa Omenaa ei ole
ryhmitelty.

PAIKALLISKESKUKSET



Columbus

Helsinki, Vuosaari

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 20 900 m².
Ankkurivuokralaiset
K-citymarket, S-market, Lindex,
Seppälä, Alko, Apteekki



Myyrmäki

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 500 m².
Ankkurivuokralaiset
K-citymarket, Anttila, Apteekki,
Alko, Veikon Kone, Suomalainen
Kirjakauppa, Stadium



Duo

Tampere, Hervanta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 000 m².
Ankkurivuokralaiset
S-market, K-supermarket,
Lidl, Alko, Posti



Tikkuri

Vantaa, Tikkurila

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 12 200 m².
Ankkurivuokralaiset Valintatalo,
Nordea, Dressmann, Aleksi 13,
Seppälä



Koskikara

Valkeakoski

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Ankkurivuokralaiset S-market,
Alko, Vapaa Valinta, Seppälä



Valtari

Kouvola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 600 m².
Ankkurivuokralaiset
Eurokangas, Nordea,
Liikuntakeskus FunFit,
Top-Sport



Lippulaiva

Espoo, Espoonlahti

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 18 500 m².
Ankkurivuokralaiset
Alko, Anttila, Apteekki,
K-supermarket, Lidl, Posti,
Skybowl

SUJUVAN ARJEN KUMPPANIT



Espoontori

Espoo, Espoon keskus

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 200 m².
Ankkurivuokralaiset
K-supermarket, Tarjoustalo,
Posti



Isomyyri

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 900 m².
Ankkurivuokralaiset
S-market, Nordea,
Nooa Säästöpankki,
Huoneistokeskus, SKV



Linjuri

Salo

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 200 m².
Ankkurivuokralaiset
Apteekki, Alko, Anttila,
K-market, Posti



Tullintori

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 000 m².
Ankkurivuokralaiset
Eurokangas, Vapaa Valinta,
Apteekki

Sisällysluettelo

Citycon lyhyesti	2
Toimitusjohtajan katsaus 2010	4
Strategia	6
Toimintaympäristö	9
Olenaisuuden määrittely	11
Cityconin sidosryhmät	12
Kiinteistöomaisuus	15
Tavoitteena monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta	17
Cityconin monialainen osaaminen tukee hankekehitystä	21
Liiketoimintayksiköt: Vähittäiskauppa	29
Cityconin ydinosamista	
Citycon Suomessa	30
Citycon Ruotsissa	33
Citycon Baltiassa	35
Ympäristövastuu	38
Sosiaalinen vastuu	44
Riskit ja riskienhallinta	49
Vastuullisuuden keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	51
Talous ja rahoitus	53
Corporate Governance	55
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille	61
Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön	64
Riippumaton varmennusraportti	67
Sanasto / termit	68



Raportointiperiaatteet

Tämä on Cityconin toinen yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportin tavoitteena on kuvata toimintaympäristön ja taloudellisen, sosiaalisen sekä ympäristövastuun osa-alueet kattavasti.

Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikilla toiminta-alueilla ja kaikissa toimintamaissa. Raportti on laadittu soveltaen kansainvälisen Global Reporting Initiativen (GRI) antamaa suositusta yritysten vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 64-66. Raportti on varmennettu KPMG:n toimesta ja vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa B+. Varmennuslausunto löytyy sivulta 67.

Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösajanjaksoa eli 1.1.-31.12. Seuraava raportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2012. Esitetyt talouden tunnusluvut perustuvat tilintarkastettuun kirjanpitoon ja hyväksyttyyn tilinpäätökseen. Sosiaalisen ja ympäristövastuun tunnuslukujen laskennassa käytetyt periaatteet ja laskentatavat on ilmoitettu kyseisissä osioissa.

Citycon lyhyesti

AVAINLUVUT

	2010	2009
Liikevaihto, Me	195,9	186,3
Liikevoitto, Me	157,7	10,3
% liikevaihdosta	80,5	5,5
Voitto/tappio ennen veroja, Me	102,8	-37,5
Katsauskauden voitto/tappio, Me	90,4	-36,9
Operatiivinen liikevoitto, Me	105,0	107,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 367,7	2 147,4
Tulos/osake, euroa	0,34	-0,16
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,34	-0,16
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,21	0,23
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa*	0,14	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,30
Oma pääoma/osake, euroa	3,47	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ¹⁾	3,79	3,64
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa	3,49	3,35
P/E-luku (hintavoitto -suhde)	9	-19
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,1	-4,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	10,6	-0,5
Omaperäisyysaste, %	37,1	34,2
Nettovelkaantumisaste, %	153,1	169,5
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 386,0	1 312,2
Nettotuotto, %	5,8	6,1
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioijan määrittelemä, %	6,4	6,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,1	95,0
Vähittäiskaupan myynti kauppakeskuksissa, mrd. euroa	1,9	1,7
Kävijämäärät kauppakeskuksissa	123,3	115,6
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	123	117
Henkilöstö kauden lopussa	129	119
Sähkönkulutus, kWh/kävijä	0,85	0,93
Hiilijalanjälki, tCO ₂ e	64 129	56 948
Hiilijalanjälki, tCO ₂ e/vuokrattava pinta-ala	0,06	0,06
Keskimmäinen vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	3,9	4,0
Keskimmäinen jätteiden kierrätysaste, %	77,1	73,9

*) Luku sisältää 0,04 euron osakekohtaisen osingon ja 0,10 euron osakekohtaisen pääoman palautuksen vapaan oman pääoman rahastosta.

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

Tärkeimmät tapahtumat vuonna 2010

- Suur-Tukholman alueella sijaitsevan kauppakeskus Åkersberga Centrumin laajennusosa avattiin 21.10. Uudisosassa on noin 13 000 neliometriä vuokrattavaa liiketilaa, ja siellä avasi noin 20 liikettä. Kauppakeskuksen vanhemman osan uudistaminen jatkuu edelleen. Laajennettu ja uudistettu kauppakeskus avataan kokonaisuudessaan huhtikuussa 2011.
- Kauppakeskus Espoontori remontoitiin vuoden aikana perusteellisesti. Espoon hallinnollisessa keskuksessa, rautatieaseman vieressä sijaitsevan Espoontorin 10 400 neliometrin sisätilat ja pysäköintilaitos uudistettiin. Kauppakeskus avattiin kokonaisuudessaan remontin jälkeen 4.11.
- Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin sisätilat ja kaupallinen konsepti uudistettiin vuoden aikana. Kehityshanke painottui 12 000 neliometrin suuruiseen osaan kauppakeskusta. Kehityshankkeen myötä Forumin tarjonta suuntautui yhä vahvemmin muotipainotteiseen erikois kauppaan. Myös kahvila- ja ravintolamaailmaa kehitettiin voimakkaasti. Forum avattiin uudistettuna 4.12.
- Helsingin Myllypurossa ja Vantaan Martinlaaksossa käynnistettiin arjen palveluita tarjoavien ostarien rakentaminen. Niiden alta purettiin kaupallisesti ja rakennusteknisesti vanhentuneet liikekeskukset. Myllypuron ja Martinlaaksan Ostarit sijaitsevat erinomaisella paikalla, kaupunginosan ytimessä, hyvien liikenneyhteyksien päässä. Martinlaaksan Ostari valmistuu syksyllä 2011, Myllypuron Ostari vaihteittain alkukesän 2011 ja kevään 2012 välillä.



Kestävän kehityksen saavutukset

- Tallinnassa sijaitsevan Rocca al Mare –kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushankkeelle myönnettiin hopeatason LEED®-ympäristösertifikaatti helmikuussa 2010. Tämä oli Baltian maiden ensimmäinen LEED®-sertifikaatti.
- Kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian rakennushanke Tukholmassa sai maaliskuussa ensimmäisenä kauppakeskushankkeena Euroopassa korkeimman mahdollisen, platinatasoisen LEED®-ympäristösertifikaatin.
- Cityconin hallitus hyväksyi Citycon Code of Conductin, joka toimii perustana liiketoiminnassa, ympäristöasioissa, ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa ja suhteissa työntekijöihimme ja sidosryhmiimme.
- Green Shopping Centre Management –ohjelma on ympäristöjohtamisen työkalu, jonka tavoitteena on edistää kestävä kehitys tukevien toimintojen integrointia päivittäisiin toimintoihin. Ohjelmaan liittyvän auditoinnin tulosta ilmaistaan Green Indeksillä. Vuoden 2010 Green Indeksi parani 26 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.
- Ympäristövastuun vuositavoitteet toteutuivat sähkön- ja vedenkulutuksen, jätteiden käsittelyn sekä maankäytön ja kestävä kehityksen mukaisen rakentamisen osa-alueilla.
- Cityconin kauppakeskuksissa toteutettiin useita kestävä kehityksen edistämiseen liittyviä tapahtumia, kuten esimerkiksi Ilmastotalkoot, WWF:n Earth Hour-kampanja ja Lelukeräys-kampanja, joka toteutettiin yhteistyössä Mannerheimin Lastensuojeluliiton kanssa.
- Citycon julkaisee toisen yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, joka on B-tasoinen ja yhtiön ensimmäinen ulkopuolisen tahon varmentama raportti.

Cityconin johtamiskäytäntö

Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmä kuvaa yhtiön johtamisen yleisperiaatteet. Johtamistapoja määrittelevät ja ohjaavat yhtiön visio, missio sekä strategia, yleiset periaatteet ja vastuullisuuden periaatteet (Code of Conduct) sekä organisaatiovastuut. Vastuullisuuden johtamistavat sisältyvät yhtiön yleisiin johtamistapoihin.

Citycon Code of Conduct toimii perustana liiketoiminnassa, ympäristöasioissa, ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa ja suhteissa työntekijöihimme ja sidosryhmiimme.

Cityconin tärkein tehtävä on kehittää ja pitää yllä taloudellisesti vakaata ja menestyvää liiketoimintaa. Yhtiön taloudellinen raportointi ja suunnittelu perustuu konsernin johtamismalliin, vuosiaikatauluihin ja organisaatiovastuihin.

Henkilöstöjohtamista ohjaa ja tukee Cityconin henkilöstöstrategia. Tavoitteiden mukaisen toiminnan ja osaamisen johtamisen työkaluja ovat kehityskeskustelut ja henkilöstötutkimus. Cityconissa pidetään tärkeänä tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä työyhteisössä. Käytännössä henkilöstöjohtaminen toteutuu esimiestyössä organisaatiovastuun mukaisesti. Citycon kunnioittaa ja tukee oman vaikutuspiirinsä rajoissa YK:n ihmisoikeuksien julistukseen kirjattuja periaatteita, joita ovat yhdenvertaisuus, kansalais- ja poliittiset oikeudet sekä taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset oikeudet. Citycon kunnioittaa ja tukee oman vaikutuspiirinsä rajoissa Kansainvälisen työjärjestön (ILO) määrittelemiä työelämän perusoikeuksia.

Ympäristöjohtamista ohjaa ja tukee strategia, pitkän tähtäimen tavoitteet ja ympäristöpolitiikka. Ympäristövastuun eri osa-alueille laaditaan vuositason tavoitteet ja toimenpidesuunnitelma. Ympäristöjohtamisen työkaluna toimii Green Shopping Centre Management -ohjelma ja raportoitavat tunnusluvut.

Cityconin hallinto- ja ohjausjärjestelmää kuvataan sivuilla 55-60. Vastuullisuuden eri osa-alueiden johtamisperiaatteita ja -järjestelmiä käsitellään tämän raportin vastaavissa osioissa. Riskienhallintaa käsitellään erikseen sivuilla 49-51.

Cityconin kauppakeskuksissa myynti kasvoi **7 %**

Myös kävijämäärä kasvoi **7 %**

Toimitusjohtajan katsaus 2010

Cityconin liikevaihto ja nettovuokratuotot kasvoivat vuonna 2010 huolimatta historiallisen kylmästä talvesta, matalasta inflaatiotasosta sekä kehityshankkeiden vuoksi tyhjiällä olevasta tilasta. Ankaran talven aiheuttamat kiinteistöjen hoitokulut hidastivat nettovuokratuottojen kasvua. Myös operatiivinen tulos laski edellisvuodesta lähinnä nousseiden hallinnon kulujen ja rahoituskustannusten vuoksi. Kauppakeskustemme myynti kuitenkin kasvoi ja tilojen käyttöaste nousi hieman.

Vuosi 2010 alkoi edeltävää vuotta selvästi valoisammassa merkeissä. Suomen ja Ruotsin talouskehityksessä nähtiin selvä käänös ja Virossakin nähtiin elpymisen merkkejä, vaikka siellä työttömyys on pysynyt ennätyskorkealla tasolla. Kuluttajien luottamus ja vähittäiskauppa ovat kääntyneet kasvuun kaikissa Cityconin toimintamaissa. Rahoituksen saatavuus on selvästi helpottunut, vaikka velkarahoituksen lainamarginaalit pysyivät melko korkeina. Cityconin pitkä yhteistyö pankkien kanssa on ollut tärkeä tekijä rahoituspäätöksiä tehtäessä. Yhtiö solmi vuoden aikana neljä 50 miljoonan euron viisivuotista lainaa. Lisäksi yhtiö hankki yli 63 miljoonaa euroa suunnatulla osakeannilla syyskuussa 2010. Cityconin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä.

Yhtiömme kasvu jatkui rakentamalla ja peruskorjaamalla kauppakeskuksia. Vuonna 2009 avatut Rocca al Mare Tallinnassa ja Liljeholmstorget Galleria Tukholmassa ovat saavuttaneet kävijämäärä- ja myyntitavoitteensa. Liljeholmstorgetin ensimmäinen toimintavuosi kuitenkin alitti selvästi asetetun tuottotavoitteen, koska vuokralaiskannassa tapahtui merkittäviä muutoksia.

Vuonna 2010 avattiin uudistetut Espoontori, Myyrmäki ja Forum Suomessa sekä Åkersberga Centrumin laajennus Ruotsissa. Rakenteilla ovat uudet Myllypuron Ostari Helsingissä ja Martinlaakson Ostari Vantaalla sekä joukko pienempiä kohteita. Rakennushankkeet heikensivät yhtiön tulosta, koska merkittävä osa keskuksista oli niiden aikana suljettuina. Suunnitteilla on lukuisien muiden keskusten peruskorjaus, koska haluamme parantaa kauppakeskustemme laatua ja kannattavuutta sekä pitää ne jatkuvasti kuluttajien suosiossa.

Rakennushankkeissa näkyy yhtiömme vahva kehittämisosaaminen, joka yhdistyy vankkaan kauppakeskusjohtamiseen. Tarjoamme vuokralaisillemme hyvin suunnitellun ja johdetun kauppakeskuksen, jossa kauppa käy. Citycon johtaa kauppakeskuksiaan yhtenäisin periaattein oman paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Tämä luo tehokkuutta ja varmistaa paikallismarkkinoiden tuntemisen. Näin pystymme vastaamaan asiakkaiden tarpeisiin ja odotuksiin.

Vähittäiskaupan kasvuluvut antavat hyvän syyn uskoa liiketoiminnan kasvumahdollisuuksiin, tilojen käyttöasteiden nousuun ja kannattavuuden parantumiseen. Avainasiakkaidemme kauppa on käynyt erittäin hyvin.

Citycon omisti vuoden lopussa 33 kauppakeskusta ja 49 muuta kauppapaikkaa. Kauppakeskustemme kokonaismyynti oli lähes 1,9 miljardia euroa ja markkinaosuutemme Suomessa oli 22,7 prosenttia (lähde: Entrecor).

Vastuullinen liiketoiminta merkitsee taloudellista tehokkuutta ja tuloksellisuutta, reilua toimin-

taa sekä ympäristöä huomioivia ratkaisuja kaikissa yhtiön toiminnoissa. Cityconissa hyväksyttiin eettiset periaatteet (Code of Conduct) toimimaan perustana liiketoiminnassa, ympäristöasioissa ja henkilöstöasioissa sekä suhteissa sidosryhmiimme. Vastuullisuuden lähtökohtia ovat avoimuus ja läpinäkyvyys. Tämän toteutumiseksi Citycon julkaisee toisen yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, joka on ensimmäistä kertaa ulkopuolisen tahon varmentama.

Yhtiön päämääränä on, että ympäristövastuun toimenpiteet ulottuvat operatiivisen toiminnan alueelle ja integroituvat päivittäiseen tekemiseen osana normaalia käytäntöä. Cityconin Green Shopping Centre Management -ohjelma on työkalu, joka edistää kestävästä kehityksestä mukaista toimintaa yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Ohjelmaan liitettävän auditoinnin tulosta ilmaistaan Green Indeksillä, joka parani 26 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksestä mukaiselle rakentamiselle. Poikkeuksellisen kylmä alkua ja loppuvuosi nostivat lämmönkulutusta edelliseen vuoteen verrattuna. Energiankulutuksen vähentämiselle asetettu 1-2 prosentin vuositavoite sähkönkulutuksen osalta toteutui. Lämmitysenergian lisääntynyt kulutus aiheutti pääosin hiilijalanjäljen kasvun, eikä sen pienentämiseen tähtäävä vuositavoite näin ollen

toteutunut. Vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle asetettu vuositavoite kuitenkin toteutui. Molemmat ympäristövastuun jätteenkäsittelylle asetetut pitkän tähtäimen tavoitteet saavutettiin jo ensimmäisenä vuonna.

Kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja kehityshankkeelle myönnettiin Baltian ensimmäinen LEED-ympäristösertifikaatti, joka oli hopeatasoinen. Liljeholmstorget Galleria -kehityshanke Tukholmassa sai ensimmäisenä kauppakeskuksena Euroopassa platinatasoisen LEED-sertifikaatin.

Yhtiön toimitusjohtajana aloittaa maaliskuussa hollantilainen Marcel Kokkeel. Toivotan hänelle mitä parhaita menestystä ja samalla kiitän osakkeenomistajia sekä yhtiötä yli kahdeksan vuoden miellyttävästä ja tuloksellisesta yhteistyöstä.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme luottamuksesta toimintaamme kohtaan. Kaikkia cityconlaisia kiitän työstä yhtiön ja sen menestyksen hyväksi.

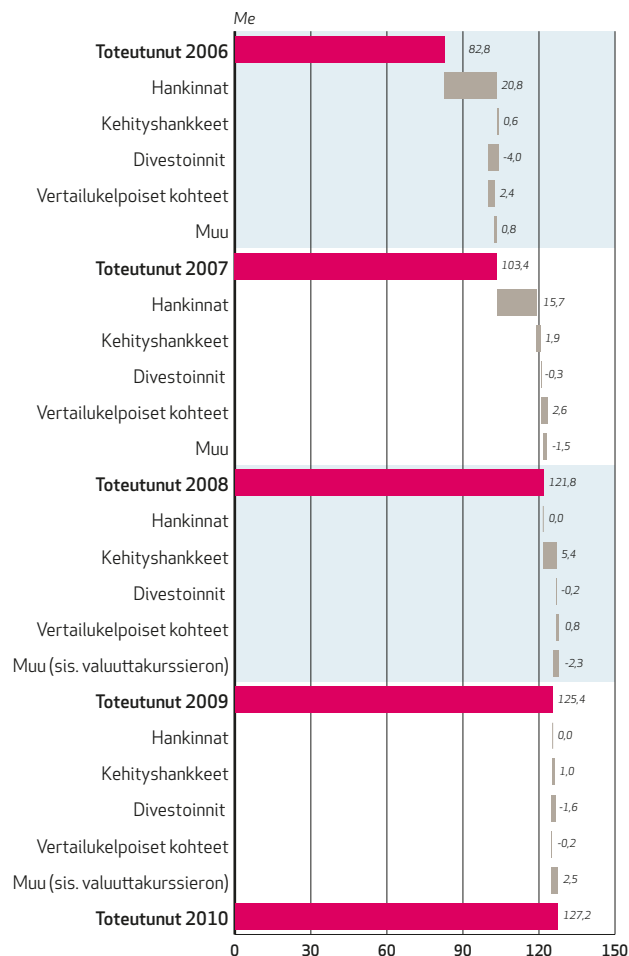
Helsingissä 10. helmikuuta 2011

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja



Strategia

NETTOVUOKRATUOTON KEHITYS 2006-2010



Strategia

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

Missio

Cityconin kauppakeskukset ovat vetovoimaisia kauppapaikkoja, jotka tarjoavat vähittäiskaupalle menestyksellisiä liikepaikkoja. Cityconissa yhdistyy vahva kauppakeskusten ja kiinteistösijoittamisen osaaminen. Monipuolisuutensa ansiosta Citycon on houkutteleva vuokrantaja ja sijoittajia kiinnostava sijoituskohte, 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. Vähittäiskaupan näkökulmasta Cityconin kiinteistöt ovat haluttuja vuokrauskohteita. Citycon on arvostettu työnantaja, jonka palvelukseen monen eri alan ammattilaiset haluavat tulla.

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

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

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.
- Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.

Vesi

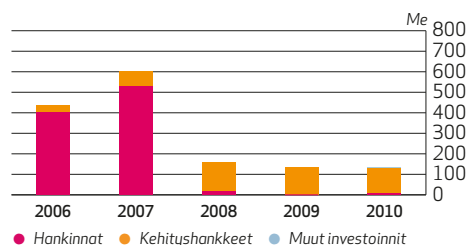
- Veden kulutuksen alentaminen keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.

Jätteet

- Vähintään 75 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.
- Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 25 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä.

Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen

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

INVESTOINTIEN KEHITYS 2006-2010**KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPI'T)****1. Strateginen tavoite: Kasvu valikoitujen kehityskohteiden ja hankintojen avulla**

- **KPI:** Kehityshankkeiden investoidun pääoman tuotto (ROI), kehittämisvoitto (development profit), kohteen markkina-arvo valmistumisen jälkeen, hankkeen kustannukset ja esivuokrausaste. Hankintojen nettotuottoprosentti ja kehitysmahdollisuudet.
- **Tavoitteet 2011–2013:** Jokaiselle hankkeelle määritellään tarkat taloudelliset tavoitteet hankekohtaisesti. Kehityshankkeeseen investoidun pääoman tuoton (ROI) tulee olla selvästi rahoituksen keskimääräisiä kustannuksia (WACC) korkeampi, kehittämisvoiton tulee olla positiivinen ja kohteen markkina-arvon hankkeen valmistumisen jälkeen korkeampi kuin kohteen arvo ennen hanketta/ilman hankkeen toteuttamista.

2. Strateginen tavoite: Kiinteistökannan optimointi sekä kumppanuus ja joint venture -tyyppisten järjestelyjen käyttäminen

- **KPI:** Jatketaan ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä. Ruotsissa on edelleen noin 40 miljoonan euron asuntosalkku. Toteutetaan kiinteistöjen osittaisia myyntejä siten, että omistajiksi otetaan valikoituja kumppaneita ja joint venture -partnereita.
- **Tavoitteet 2011–2013:** Kiinteistökannan optimointi toteuttamalla asuntojen ja muiden ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä sekä kutsumalla joint venture -kumppaneita valikoituihin kohteisiin.

3. Strateginen tavoite: Vajaakäytön hallinta ja arvonnousu hyvällä kauppakeskusjohtamisella

- **KPI:** Vuokrausaste, vapaina olevien tilojen GLA, kohteiden markkina-arvo sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto.
- **Tavoite 2011–2013:** Vuokrausasteen ja kohteiden markkina-arvon nostaminen sekä vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvattaminen.

4. Strateginen tavoite: Kiinteistöjen ylläpidon tehostaminen ja sen laadun parantaminen

- **KPI:** Kiinteistöjen ylläpidon keskittäminen, kustannusten hallinta ja Cityconin standardin mukaisen laatutason saavuttaminen/pitäminen Cityconin kaikissa kohteissa.
- **Tavoitteet 2011–2013:** Citycon on solminut keskitetyn kumppanuussopimuksen kiinteistöhuollosta, vartiointista ja siivouksesta ISS Palvelut Oy:n kanssa. Samantyyppistä hankintojen tehostamista aiotaan laajentaa myös Ruotsiin. Kiinteistöjen laatutason nostamista Citycon-standardin mukaiseksi jatketaan.

5. Strateginen tavoite: Kestävä kehitys liiketoiminnassa

- **KPI:** Energiankulutus, energiatehokkuus, vedenkäyttö, jätteiden kierrätys, ympäristösertifikaatit, Green Shopping Centre Management -ohjelma, GRI-viitekehyksen mukainen varmennettu vastuullisuusraportti.
- **Tavoitteet:** Ympäristövastuun tavoitteet on esitelty oheissa.

6. Strateginen tavoite: Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka

- **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 2011–2013:** Lainasitoumusten tavoitteissa pysyminen, pitkän aikavälin omavaraisuusaste 40 %, konservatiivinen rahoituspolitiikka, rahoitusinstrumenttien optimaalinen ja monipuolinen käyttö.



Kauppakeskusten vuokratuotoista suurin osa tulee pukeutumisesta

Kauppakeskuksen menestys lähtee erinomaisesta sijainnista ja monipuolisista, asiakaskysyntään vastaavista liikkeistä sekä palveluista. Cityconin kauppakeskuksissa on laaja muodin tarjonta. Espoon Isossa Omenassa avattiin Suomen ensimmäinen, laadukkaita italialaisia 7camicie-paitoja myyvä liike.

Toimintaympäristö

Vuosi 2010 alkoi edeltävää vuotta selvästi valoisimmissa merkeissä kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maailmanlaajuinen taantuma vaikutti edelleen selvimmin Baltiassa, mutta Suomen ja Ruotsin talouksissa nähtiin selkeää käännös alkuvuodesta. Osakemarkkinat painuivat kevät-kesällä eurooppalaisen luottokriisin seurauksena, mutta elpyivät taas loppuvuotta kohden selvästi. Samalla kuluttajien luottamus omaan talouteensa vahvistui kaikissa Cityconin toimintamaissa, Ruotsissa ja Suomessa kuluttajien luottamus nousi ennätysvahvaksi. Myös työttömyys taittui Pohjoismaissa kesällä, mutta Virossa ja Liettuassa työttömyys jatkui korkeana koko vuoden.

Vähittäiskauppa vahvistui selvästi Ruotsissa ja Suomessa. Vähittäiskauppa piristyi myös Virossa, se kääntyi kasvuun syyskuussa ja pysyi positiivisena koko loppuvuoden. Myös Liettuan vähittäiskauppa kääntyi positiiviseksi vuoden 2010 lopulla.

Päivittäistavarakaupan myynti on jatkanut kasvuaan Suomessa ja Ruotsissa, Virossa päivittäistavarakauppa kääntyi kasvuun loppuvuodesta. Inflaatio on ollut verrattain alhainen vuoden aikana, mutta on lähtenyt loppuvuodesta kasvuun kaikissa toimintamaissa.¹⁾²⁾³⁾⁴⁾

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketoiminnasta saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden aikana. Joulukuun lopussa inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 2,3 prosenttia ja Virossa 3,0 prosenttia.¹⁾²⁾⁴⁾

Viime vuosina vallinnut maailmanlaajuinen rahoitusmarkkinoiden epävakaus vaikutti edelleen vuonna 2010 rahoituksen hintaan ja saatavuuteen.

Rahoituksen saatavuus tosin parantui edellisvuoteen verrattuna, mutta velkarahoituksen lainamarginaalit pysyivät melko korkeina. Cityconin pitkä yhteistyö pankkien kanssa on ollut tärkeä tekijä rahoituspäätöksiä tehtäessä. Cityconin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Cityconin taloutta ja rahoitusta käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 53-54.

Vähittäiskaupan näkymät

Reaalitalouden suhdannemuutokset ovat heijastuneet vuoden aikana myös vähittäiskauppaan. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi vuonna 2010 Suomessa 3,8 prosenttia ja Ruotsissa 3,7 prosenttia. Virossa vähittäiskauppa laski 4,0 ja Liettuassa 2,9 prosenttia.¹⁾³⁾⁴⁾⁵⁾

Suomessa kaupan toimijoista S-ryhmä säilytti markkinaosuutensa päivittäistavarapuolella, sen

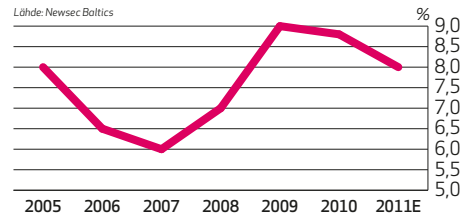
Kauppakeskuskäynnin hiilijalanjälki

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 Sompakeskus, joissa taas yksityisautoilun osuus oli suurin. Näiden kohteiden asiakaskäynnin synnyttämää hiilijalanjälkeä verrattiin kuvitteellisen kauppakeskuksen synnyttämään hiilijalanjälkeen. Kuvitteellinen kauppakeskus sijaitsee asutuskeskittymien ulkopuolella (keskimääräinen asiointimatka kymmenen kilometriä suuntaansa) ja pääasiallinen liikkumistapa (75 %) 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.

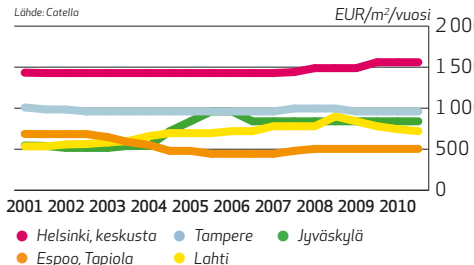
KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET VIROSSA

Lähde: Newsec Baltics



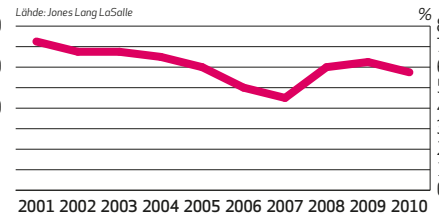
LIIKETILOJEN VUOKRATASOT SUOMESSA

Lähde: Catella



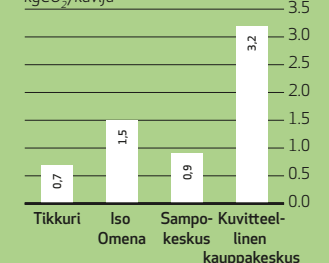
KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET HELSINGIN ALUEELLA

Lähde: Jones Lang LaSalle



KAUPPAKESKUSKÄYNNIN AIHEUTTAMA HIILIJALANJÄLKI

kgCO₂/kävijä



osuus oli yli 40 prosenttia koko maan päivittäistavarakaupasta. Keskon markkinaosuus oli noin 35 prosenttia ja konserni on markkinaosuudeltaan Suomen toiseksi suurin. Muista toimijoista Suomen Lähikauppa Oy:n (ent. Tradeka) markkinaosuus oli noin kymmenen prosenttia. Muut markkinat ovat jakautuneet useamman toimijan kesken.⁴⁾⁶⁾

Ruotsin päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on ICA lähes 45 prosentin osuudellaan. COOPin markkinaosuus oli noin 20 prosenttia ja Axfoodin noin 17 prosenttia⁷⁾. Viron päivittäistavarakaupan suurimmat toimijat ovat 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.

Citycon on strategiansa mukaisesti keskittynyt kauppakeskuksiin, joiden ankkurivuokralaisena on

päivittäistavarakauppa tai arjen erikoistavarakaupan toimijoita. Yhtiön kauppakeskusvuokralaisista 21,0 prosenttia on päivittäistavarakaupan toimijoita.

Kiinteistömarkkinat

Ruotsin kiinteistömarkkinat piristyivät vuoden aikana ja transaktiovolyymit kasvoivat selvästi. Aktiivisimpia ostajia olivat saksalaiset ja norjalaiset sijoittajat. Suurimpina syinä markkinoiden aktivoitumiseen on helpottunut velkarahan saatavuus, ulkomaisten pankkien paluu lainamarkkinoille, vakaa vuokrataso ja sijoittajien positiivinen näkemys Ruotsin talouden tulevaisuudesta.⁸⁾

Suomessa kiinteistökauppaa käytiin edelleen vähän, sillä kansainvälisiä sijoittajia eniten kiinnostavat ykköskohteet eivät ole olleet myynnissä. Aktiivisimpina markkinoilla ovat olleet omaa pääomaa sijoittavat kotimaiset eläkeyhtiöt ja

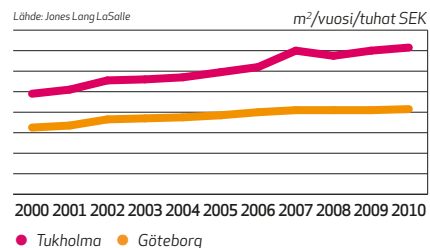
muut paikalliset sijoittajat. Ostajien ja myyjien hintanäkemykset ovat kuitenkin eronneet selvästi toisistaan. Aiemmin laskeneet kiinteistöjen arvot tasaantuivat vuoden aikana ja merkkejä tuotto-vaatimusten laskusta on ollut havaittavissa suurimmissa kaupungeissa. Sekä Suomen että Ruotsin kiinteistömarkkinoiden odotetaan piristyvän rahoituksen saatavuuden lisääntyessä ja prime kohteiden hintatason elpyessä.⁹⁾

Baltian maissa kaupankäyntivolyymi säilyi enätysalhaisena ja koko vuoden euromääräinen transaktiovolyymi näissä kolmessa maassa oli alle 30 miljoonaa euroa. Kauppoja tehtiin etupäässä paikallisten instituutioiden ja/tai yksityisyrityksen kesken. Suomalaiset ja ruotsalaiset sijoittajat ovat osoittaneet kiinnostusta Baltian kiinteistömarkkinoita kohtaan, mutta merkittäviä kauppooja ei ole toteutunut. Kansainvälisen kiinnostuksen odotetaan säilyvän lähitulevaisuudessaakin maltillisena.⁹⁾

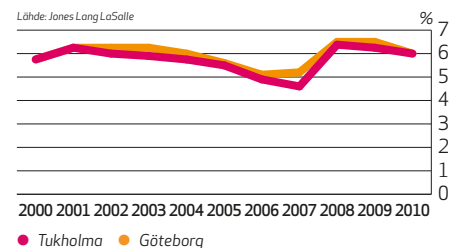
Rakennuskustannukset ovat edelleen historiallisesti maltillisella tasolla kaikissa Cityconin toimintamaissa, mikä tukee Cityconin kiinteistökehitystoimintaa. Kustannukset ovat kuitenkin nousseet sekä Ruotsissa että Suomessa vuoden aikana. Baltiassa rakennusala oli edelleen lamassa ja uusia hankkeita on aloitettu vähän.¹⁾³⁾⁹⁾

- 1) Tilastokeskus
- 2) Päivittäistavarakauppa ry
- 3) Statistiska Centralbyrån
- 4) Statistics Estonia
- 5) Statistics Lithuania
- 6) A.C.Nielsen
- 7) Fri köpenskap
- 8) Newsec Property Update, 2010
- 9) Baltic Property Market Report, Autumn, 2010 – Winter, 2011, Newsec, ReSolution

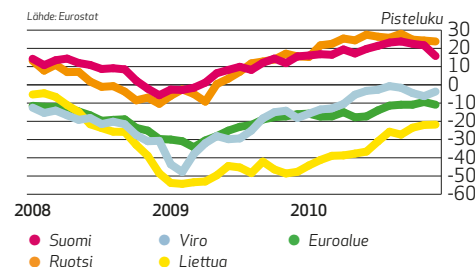
KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATASOT TUKHOLMAN JA GÖTEBORGIN ALUEELLA



KAUPPAKESKUSTEN TUOTTOVAATIMUKSET TUKHOLMAN JA GÖTEBORGIN ALUEELLA



KULUTTAJAIEN LUOTTAMUS- INDIKAATTORIN TULOKSET



Olennaisuuden määrittely

Tähän yhdistettyyn vuosikertomukseen ja vastuullisuusraporttiin on pyritty valitsemaan ne olennaiset aiheet taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun alueilta, jotka ovat merkittäviä Cityconin liiketoiminnan ja sen sidosryhmien kannalta. Olennaisuusmatriisiin aiheet käsiteltiin ja valittiin laajennetussa johtoryhmässä. Aiheiden merkittävyys vaihtelee sidosryhmien välillä.

Kuluttajien odotukset kauppakeskuksia kohtaan vaihtelevat kuluttajasegmenttien, mutta myös vallitsevien taloussuhdanteiden mukaan merkittävästi. Tutkimusten mukaan kuluttajien ympäristötietoisuus on kasvanut selvästi ja tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutukset ja eettisyys vaikuttavat yhä useammin ostopäätöksiin (lähde: Redera ja Kuulas Milward Brown, Ilmastotalkoot 2009). Kuluttajien Cityconille antama palaute ei vielä ulotu kiinteistöjen ekologisuuteen. Sen sijaan kauppakeskusten ympäristötietoisuuden lisäämiseen tähtäävät kampanjat ovat saaneet positiivista palautetta. Cityconin tavoitteena on ylläpitää ja kehittää kauppakeskuksiaan siten, että ne täyttävät kuluttajien tarpeet.

Vuokralaiset arvostavat ensisijaisesti kauppapaikan menestystä, sijaintia ja saavutettavuutta sekä kustannustehokasta resurssien käyttöä. Ympäristötietoisuus ja vuokralaisten omien ympäristöohjelmien taso ja laajuus vaihtelevat vuokralaisten keskuudessa huomattavasti. Cityconin sidosryhmätutkimukseen liittyvissä haastatteluissa useimmat vuokralaiset näkevät Cityconin ympäristöohjelmat kannatettavina ja ehdottomasti tulevaisuuden suuntana, johon on hyvä varautua. He eivät kuiten-

kaan näe niiden siirtyvän mielikuvaeduksi omassa liiketoiminnassaan. Lyhyellä aikavälillä ohjelmien toivottiin nimenomaan vaikuttavan kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin ja hyödyttävän sitä kautta kaikkia osapuolia. Cityconin tavoitteena on kehittää vuokralaisten kanssa pitkäjänteistä yhteistyötä mm. energiatehokkuuden lisäämiseksi ja vuokralaisten raportointitarpeiden tyydyttämiseksi.

Menestyvät kauppapaikat sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Cityconin kauppapaikat sijaitsevat kaikki rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Citycon pyrkii jatkuvasti kehittämään kauppakeskuksen saavutettavuuteen liittyviä liikennetarkoituksia yhteistyössä alueen viranomaisten kanssa. Sidosryhmähaastatteluissa tuli esiin, että Cityconin toiminta erityisesti jo olemassa olevien kauppapaikkapaikkojen kehittäjänä oli huomattu. Yhteistyön lisääminen esimerkiksi lähiöhankeissa nähtiin toivottuna suuntana.

Omistajien ja rahoittajien ensisijaiset odotukset ovat kannattavuudessa ja kasvussa. Kuluneen vuoden aikana sijoittajien kiinnostus vastuullisuuteen on kasvanut.

Työtyytyväisyyden ja osaamisen kehittämisen lisäksi myös yrityksen menestyminen on henkilöstön tärkeimpiä odotuksia yhtiötä kohtaan.

Alihankintaketjujen toimivuudella on merkittävä vaikutus niin kauppakeskusten päivittäisessä johtamisessa kuin kestävän kehityksen mukaisessa rakentamisessakin. Cityconin tavoitteena on kehittää alihankintaketjun hallintaan ja ohjaukseen liittyviä menetelmiä.

OLENNAISUUSMATRIISI

Merkityksen taso sidosryhmille +++ + +	Paikallisyhteisön kehittäminen	Turvallisuus ja terveys kauppakeskuksissa Maankäyttö ja kaavoitus Kestävän kehityksen mukainen rakentaminen Luotettavuus ja läpinäkyvyys	Menestyvät kauppapaikat Kustannustehokas resurssien käyttö päivittäisessä johtamisessa Kannattavuus ja kasvu Jatkuva kiinteistöjen kehittäminen
	Liikenne	Sidosryhmäsuhteiden hallinta Alihankintaketjun kehittäminen Henkilöstön osaamisen kehittäminen	Kauppakeskus tuotteena täyttää kuluttajien tarpeet Kauppapaikkojen sijainti ja saavutettavuus Corporate governance Hiilijalanjälki Eettiset periaatteet (Code of Conduct)
	Kulttuuriperinne Biodiversiteetti	Ympäristötietoisuuden lisääminen	Henkilöstön työtyytyväisyys Ilmastonmuutoksen riskit
+ Merkittävyys Cityconin toiminnassa +++			

● Aiheista raportoidaan kattavasti ● Aiheista raportoidaan, painopiste niiden kehittämisessä ● Aiheista raportoidaan

Kaikki yllä olevassa taulukossa esitetyt aiheet sisältyvät tähän raporttiin.

Kauppapaikkojen kehittämisen yhteydessä otetaan huomioon paikallisyhteisöjen tarpeet, alueen tai rakennuksen kulttuuriperinne. Hankkeiden kaavoituksen yhteydessä arvioidaan sen ympäristövaikutukset luonnon monimuotoisuuteen. Citycon pyrkii lisäämään tapoja parantaa kehityshankkeissa kommunikaatiota paikallisyhteisöjen kanssa.

Turvallisuus ja terveys kauppakeskuksissa ovat kaikille sidosryhmille merkittävä ja erittäin merkittävä tekijä myös kauppakeskusten päivittäisessä johtamisessa.

Luotettavuus, läpinäkyvyys ja hyvä hallintotapa ovat tärkeitä arvoja kaikille eri sidosryhmille.

Tämän yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin tavoitteena on lisätä läpinäkyvyyttä taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun alueilta.

Vastuullisuuden riskit arvioidaan lyhyen ja pitkän aikavälin tarkastelussa yhtiön riskienhallintaprosessin yhteydessä. Lyhyen aikavälin tarkastelussa energian, veden ja jätteen käsittelyn hintojen korotukset sekä kulutusmuutokset näkyvät ylläpidon vuosisuunnittelussa. Hankkeiden suunnittelussa tutkitaan edelliseen liittyen mahdollisuuksia uusiutuvien energiamuotojen tuottamiseen rakennuksissa.

Cityconin sidosryhmät

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

Sidosryhmien odotuksia yhtiötä kohtaan on arvioitu sekä kokemuseräisesti että saadun palautteen pohjalta. Syksyllä 2010 käynnistettiin tutkimus, jossa eri sidosryhmien edustajien näkemyksiä ja odotuksia Cityconia kohtaan selvitetään yksityiskohtaisemmin syvähaastatteluiden avulla. Lyhyen tähtäimen tavoitteena on kehittää tapoja, joiden avulla voidaan jatkossa helposti kartoittaa eri si-

dosryhmien vuorovaikutuksen tasoa. Sidosryhmien odotuksia ja vuorovaikutusvälineitä sekä keskeisiä tuloksia vuodelta 2010 on kuvattu sivuilla 12-14.

Cityconin ja sidosryhmien välisen vuorovaikutuksen kanavina toimivat vuosi- ja osavuositarkastukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet, yhtiökokoukset, www-sivut, asiakastytytyväisyystutkimukset, tapahtumat kauppakeskuksissa, markkinaselvitykset, kuluttajatutkimukset, tiedotustilaisuudet, henkilöstön kehityskeskustelut ja henkilöstötyytyväisyystutkimukset sekä myös yrityksen edustajien esiintymiset eri tilaisuuksissa.

Cityconin sidosryhmät ovat:

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

VUOKRALAISET

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
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	• Kauppakeskusten asiakasmäärät ja myynnit kehittivät positiivisesti kaikissa maissa. Kauppakeskusten asiakasvirta ja myynnin kehitys pysyi keskimäärin vakaana, katso maakohtaiset luvut 30, 32 ja 34. Kauppapaikkojen kehittämiseen investoitiin 125,3 milj. euroa. • Vähittäiskaupan toimijoiden tyytyväisyyttä mittaavia tutkimuksia käytettiin apuna kauppakeskusten liiketoimintasuunnitelmien tekemisessä. • Vuokralaiskokoontalon muutosten vaikutusta alettiin arvioida tarkemmin. Merkittävimmät syyt laskevaan asiakasvirtaan ja/tai myynnin kehitykseen olivat joko merkittävä muutos vuokralaiskokoontalon tai alueen markkina- tai kilpailutilanteesta. • Kauppakeskuksissa seurattiin OCR%:n kehittymistä sekä toimialoitteita että keskuksittain. OCR%:t toimialoitteita olivat linjassa toimialojen kannattavuusrakenteiden kanssa. Citycon on tietoinen toimialojen vuokratasojen kannattavuudesta. • Suurten poikkeamien tapauksissa vuokralaisten kanssa neuvoteltua korjaustoimenpiteistä, esim. markkinointitoimista. • Säännöllinen yhteydenpito ja keskusteluyhteys vuokralaisten kanssa. • Vuokralaisten haastattelutulokset antoivat aihioita asiakassuhteiden kehittämiseen ja asiakastytytyväisyystutkimuksen valmisteluun. Suomessa vuokralaisten osallistamista parantavan portaaliprojektin implementointi käynnistettiin. Portaalien tavoitteena on helpottaa päivittäistä kanssakäyntiä vuokralaisten ja Cityconin välillä. • Kaikkia kauppakeskuksia arvioitiin yhteisin Green Shopping Centre Management -ohjelman kriteerein. Auditointeja mittaava Green Index parani 26 %. • Yhtiö jatkoi ympäristöasioihin liittyvien toimintatapojensa viemistä käytäntöön ja seurasi strategisen tavoitteiden kuten hiilijalanjäljen, energian- ja vedenkulutuksen sekä jätteen tuotannon seurantaa. Katso sivut 38-43. • Suomessa aloitettiin kiinteistönhoidon, vartiointin ja siivouksen osalta kumppanuusmallin mukainen yhteistyö ISS Palvelujen kanssa. Sen tarkoitus on parantaa kauppakeskusten kiinteistönhoidon laatua ja kustannustehokkuutta. • Julkaistiin Citycon Creating Green -opas.

KULUTTAJAT

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
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	- Cityconin kauppakeskukset tunnettiin hyvin useiden tutkimusten mukaan. Suomessa Cityconin kauppakeskukset kuuluvat pääkaupunkiseudulla parhaiten tunnettujen keskusten joukkoon (Taloustutkimus: Pääkaupunkiseudun kauppakeskukset 2010 -tutkimus). - Ruotsin kuusi Cityconin kauppakeskusta oli mukana kahdessa puolueetomassa tutkimuksessa. Toinen mittasi kuluttajien tyytyväisyysindeksiä (NKI) ja toinen vähittäiskaupan toimijoiden tyytyväisyyttä (Centrumbarometern). Kuluttajaindeksi nousi yhdellä prosentilla NKI indeksilukuun 58 (Ruotsin kauppakeskusten keskiarvo 61). - Rocca al Mare valittiin "Kuluttajaystävällisimmäksi" kauppakeskukseksi Tallinnan Teknillisen yliopiston opiskelijoiden tekemän tutkimuksen mukaan. - Citycon houkutteli kauppakeskuksiinsa uusia kansainvälisiä vähittäiskaupan ketjuja, erityisesti muodin brändejä. Esimerkiksi Baltian ensimmäinen O'Neill -liike avattiin Rocca al Maressa, tanskalainen Pieces-ketju avasi ensimmäisen Suomen liikkeen Isossa Omenassa. Norjalainen Cubus saapui Suomen markkinoille avaamalla kaksi liikettä, joista toinen tulee Myyrmanniin. Cityconissa panostettiin asiakkassuhteiden rakentamiseen ulkomaisten vähittäiskaupan ketjujen kanssa niiden houkuttelemiseksi yhtiön kauppakeskuksiin, esimerkiksi osallistuminen MAPIC-messuille ja yhtiön internetsivustoja kehittäminen vastaamaan vähittäiskaupan ketjujen tarpeita. - Kauppakeskusten klusteri-näkökulman kehittäminen jatkui ja Sujuvan arjen kumppani klusteriin kuuluva Ostari-konsepti lanseerattiin Suomessa. - Ruotsissa otettiin käyttöön kauppakeskusten klusterimalli markkinoinnin toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Myös markkinointitiimin vastuut organisoitiin klusteristrategian mukaiseksi. - Suomessa siisteys ja viihtyisyys -auditointia kehitettiin edelleen. Ruotsissa kehitettiin ja otettiin käyttöön "Mall Walk"-kierros, jossa kauppakeskuksen siivouksen, turvallisuuden ja kaupallisen yleisilmeen laatua arvioidaan. - Kuluttajaindeksin mukaan Ruotsissa kohteiden vahvuuksia olivat pysäköintimahdollisuudet, saavutettavuus ja turvallisuus (lähde: Centrumbarometern 2010, CFI Group). Paikoitustilojen riittävyys katsottiin Cityconin pääkaupunkiseudun kohteiden vahvuudeksi (Taloustutkimus: Pääkaupunkiseudun kauppakeskukset 2010 -tutkimus).

KULUTTAJAT (JATKUU)

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
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	- Suomessa julkisen liikenteen infotauluja on lisätty kauppakeskuksiin. Rocca al Maren ja Tallinnan sataman välillä jatkui menestyksellinen ilmainen bussikuljetus. - Ruotsin Strömpilenin kauppakeskukseen avattiin uusi säännöllinen bussireitti ja Citycon rakensi tässä yhteydessä bussipysäkin turvallisuuden ja mukavuuden takaamiseksi. - Kaikki Cityconin kauppakeskukset sijaitsivat rakennetussa ympäristössä hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla. - Åkersberga Centrumin laajennusosa avattiin lokakuussa, uudistetut Espoontori marraskuussa ja Jyväskylän Forum joulukuussa. Suomessa ja Ruotsissa oli meneillään useita kauppakeskusten uudistushankkeita ja pienempiä muutostöitä. - Baltian ensimmäinen LEED-sertifikaatti myönnettiin kauppakeskus Rocca al Maren kehitys- ja laajennushankkeelle Tallinnassa. Liljeholstorget Galleria sai korkeimman mahdollisen, platinatason LEED-sertifikaatin ensimmäisenä kauppakeskukseksi Euroopassa. - Kauppakeskusten oheispalvelujen (mm. saniteetti-, pysäköintitilat ja polkupyörätelineet) konseptointiin panostettiin Suomen kauppakeskuksissa. - Kauppakeskuksessa tehtiin näkyvää kampanjointia ympäristön hyväksi ja sosiaalisen vastuun osa-alueella, esim. Lelukeräys, Ilmastotalkoot, Earth Hour, No Plastic Bags ja kierrätyskampanjat: esimerkiksi Paristojenvaihtopäivä Rocca al Maressa, lisäksi Columbuksessa ja IsoKarhusa järjestettiin sähkö- ja elektroniikkalaitteiden ja metalliromun (SER) kierrätystapahtuma. Liljeholmstorgetissa järjestettiin vaatteiden ja hehkulamppujen kierrätystapahtuma.

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
Sopimuskäytäntö Pitkäaikaiset toimittajasuhteet Maine ja luotettavuus Ammattimainen prosessijohtaminen	- Suomen liiketoimintayksikössä hyväksyttiin uusi alihankintapolitiikka. - ISS yhteistyömalli käynnistettiin kiinteistöhuollossa, vartiointissa ja siivouksessa kaikissa Suomen kauppakeskuksissa. - Ruotsissa kehitettiin puitesopimusmalli pienempien hankkeiden toteuttamiseen. Myös kiinteistön hoidon, vartiointin ja siivouksen yhteistoimintamallia kehitettiin.

SIIJOITTAJAT, RAHOITTAJAT JA ANALYYTIKOT

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
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 osakeantteihin - sijoittajien luonne ja sijainti Sijoittajasuhteet - omistajien odotusten tiedostaminen - avoin keskusteluyhteys sijoittajien ja yhtiön välillä Vastuullisuus - taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu	- Nettovuokratuotto ja liikevaihto kasvoivat, osinko ja pääomanpalautus on säilynyt samalla tasolla jo seitsemän vuotta. Vertailukelpoisten kiinteistökohteiden nettovuokratuotto pieneni 0,3 % pääasiassa nousseiden kiinteistöjen hoitokulujen takia. Vallitsevan matalan inflaatiotason takia vuokrankorotukset ovat olleet maltillisia. Myös yhtiön operatiivinen tulos heikkeni. - Kehityshankkeita on käynnistetty suunnitellusti vuokratuottojen ja kiinteistöomaisuuden arvon kasvattamiseksi. - Suunnattu osakeanti syyskuussa oli menestys. Se toteutettiin yhden illan aikana ja anti ylimerkittiin. Merkintähinta oli 2,87 euroa, vain hieman alle edellisen päivän päätöskurssin. - Uusia analyytikkoja aloittanut yhtiön seurannan, osittain yhtiön avoimuuden johdosta. - Kotimaisten omistajien osuus (=rekisteröityjen) kasvanut. - Suurin osakkeenomistaja on pitänyt omistuksestaan kiinni vuodesta 2004. - Sijoittajatapaamisia joka vuosineljänneksen jälkeen sekä kotimaassa että ulkomailla. - Kolmas pääomamarkkinapäivä järjestettiin 22.9.2010. - Citycon on yksi nopeimmista tulosraporttoijista Helsingin pörssissä. Kolmannen vuosineljänneksen osalta Citycon oli ensimmäinen osavuositiedotusten julkistaja. - Sijoittajien kiinnostus vastuullisuuteen lisääntyi merkittävästi. - Citycon sai EPRA:n Best Practices Recommendations kultatason tunnustuspalkinnon vuoden 2009 vuosikertomuksestaan ja yhteiskuntavastuun raportistaan. - Cityconin sijoittajasuhdeammattilaiset saivat kansainvälistä tunnustusta: Thomson Reuters Extel 2010 kyselyssä Eero Sihvonon valittiin Suomen toiseksi parhaaksi talousjohtajaksi Suomessa ja Hanna Jaakkola Suomen neljänneksi parhaaksi sijoittajasuhdeammattilaiseksi. Citycon yhtiönä valittiin toiseksi parhaaksi Suomessa.

HENKILÖSTÖ

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
Työtyytyväisyys - haastavat monipuoliset tehtävät - työkyvyn ylläpito Palkitseminen - kilpailukykyinen palkka, palkkiot Osaamisen kehittyminen Johtamiskäytännöt	- Henkilöstötutkimus uudistettiin. Sen mukaan kokonaistyöttyväisyysindeksi oli 63,2, johtamista kuvaava indeksi 71,2, ja työntekijöiden sitoutuneisuusindeksi 72,3 sadan ollessa korkein lukema. Kyselyn vastausprosentti oli 88,2. - Uusia työsuhteita tehtiin 29 kpl. - Koulutukseen käytetty aika oli 3,6 kokonaista työpäivää/työntekijä. Lisäksi henkilöstö osallistui lukuisiin lyhyempiin koulutustilaisuuksiin, joita ei tilastoida. - Henkilöstöstä 92,6 % kävi kehityskeskustelun esimiehensä kanssa vähintään kerran kuluneena vuonna ja 48,4 % kaksi kertaa. - Sairauspoissaoloprosentti oli 1,2. - Keskeisiä HR-prosesseja kehitettiin edelleen ja dokumentoitiin, mm. perehdytysprosessi ja -ohjelma. - Turvallisuusteema oli esillä mm. räätälöidyssä turvallisuus- ja kriisikoulutuksessa kaupapaikkaorganisaatiolaisille. - Hallitus hyväksyi yhtiön eettiset periaatteet (The Citycon Code of Conduct).

VIRANOMAISET JA PAIKALLISYHTEISÖT

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
Maankäyttö ja kaavoitus - viihtyisä ympäristö - vuorovaikutteinen suunnittelu Paikallisyhteisön kehittäminen Viestintä ja avoin keskustelu Lainmukainen vastuullinen toiminta Corporate Governance Sunnuntiaukioloajat (Suomi)	- Kaikki käynnissä olevat hankkeet ovat olemassa olevien kauppakeskusten laajennus- ja/tai uudistushankkeita, jotka sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. - Aktiivinen yhteistyö viranomaisten kanssa jatkui kaikissa toimintamaisissa, mm. yhteistyö- ja kaavoituspalaverien muodossa. - Yhteistyö Helsingin kaupungin Lähiö-projektin kanssa liittyen Myllypuron Ostari-hankkeeseen. - Matinkylän metrokeskus -hankkeen suunnittelussa tehtiin yhteistyötä metrolinjaa rakentavan Länsimetron ja Matinkylä-seuran kanssa ja järjestettiin tiedotustilaisuudet lähialueen asukkaille.

MEDIA, TOIMIALAJÄRJESTÖT JA KANSALAIJÄRJESTÖT

Sidosryhmän odotukset Cityconia kohtaan	Keskeiset tulokset 2010
Avoin ja luotettava viestintä Toimialan kehittäminen	- Mediaosumia seurattiin systemaattisesti. - Käynnistettiin laaja Cityconin sidosryhmä-odotuksia koskeva selvitystyö. Suunnitellusta noin 20 teemahaastattelusta on tehty puolet. - Sosiaalisen median pilottiprojektit Isossa Omenassa ja Forumin. - Edustukset ja jäsenyydet Rklissa, Kauppakeskushdistyksessä, EPRA:ssa, ICSC:ssa, NCSC:ssa, SIPAssa ja muissa alan järjestöissä. Citycon on anonut FiBS-jäsenyyttä (Finnish Business Society), joka on European Business Network CSR:n jäsen. - Osallistuminen Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennusalan raportoinnin kehittämisprojektiin. - Citycon on perustajajäsen Suomen Green Building Councilissa. Petri Olkinuora valittiin ensimmäisen hallituksen jäseneksi ja yrityksen edustaja toimi myös FiGBC:n viestintä- ja luokitustoimikunnissa.

Kiinteistöomaisuus

Citycon omistaa yhteensä 33 kauppakeskusta. Näistä 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 49 muuta kauppapaikkaa, joista 42 sijaitsee Suomessa ja seitsemän Ruotsissa. Suomessa Citycon omistaa näiden lisäksi yhden rakentamattoman tontin.

Vuonna 2010 Citycon keskittyi omistamiensa kauppakeskusten kehittämiseen ja laajentamiseen. Uusia kauppakeskuksia ei ostettu tai myyty. Yhtiön strategiaan kuulumattomien asuntojen myyntejä sen sijaan jatkettiin.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Citycon myi tammikuussa Suomesta uuden Myllypuron Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeudet ja niitä varten perustetut yhtiöt kolmelle eri asutussijoittajalle. Toukokuussa myytiin rakenteilla olevan uuden Martinlaakson Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen osakkeet Skanska Talonrakennus Oy:lle 2,3 miljoonalla eurolla.

Ruotsissa Citycon myi 25 prosenttia kauppakeskus Jakobsbergs Centrumissa sijaitsevista asunnoista noin 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla). Asunnot myytiin vasta perustetulle asukasyhdistykselle sopimuksella, jolla asukasyhdistys osti Cityconin ruotsalaisen tytäryhtiön Tenrot Fastighets AB:n kaikki osakkeet. Kesällä 2009 sovitun Liljeholmstorgetin asuntojen myynti toteutui huh- tikuussa, ja asunnot myytiin 176 Ruotsin kruunulla (n. 18,5 milj. eurolla) Heba Fastighets AB:lle. Heinä- kuussa toteutui Åkersberga Centrumiin yhteydessä olevien asuntojen myynti Tegeltornet AB:lle 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 19 milj. eurolla).

Asuntodivestointien lisäksi Citycon myi Suomessa omistamansa yhdeksän prosentin osuuden Helsingin Autotalo Oy:n osakkeista 4,5 miljoonalla eurolla.

Citycon osti joulukuussa Vantaalta Kiinteistö Oy Asematie 3:n kaikki osakkeet noin kahdella miljoonalla eurolla. Hankinta liittyy kauppakeskus Tikkurin suunnitteilla olevaan laajennushankkeeseen. Citycon osti joulukuussa samaan kehityshankkeeseen liittyen myös As Oy Kassatalon osakkeita noin 0,3 miljoonalla eurolla.

Kiinteistöjen arviointi

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 muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Tuorein, vuoden 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto löytyy oheisen tilinpäätöksen sivulta 60. Arvioinnin on tehnyt Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy, joka on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelema arviointipalveluiden tarjoaja Suomessa. Arviointilausunnosta ilmenevät arviointiprosessi, arviointiin vaikuttavat tekijät ja arvioinnin tulokset sekä herkkyysanalyysi.

Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien ja selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Kehitys-

hankkeiden arviointiin sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyysiä tai erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia. Myös arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunnossa.

Realia Management Oy määritteli Cityconin koko kiinteistökannan vuoden lopun keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 6,4 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,4 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,1 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 tulospaikut, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä sekä uusin, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Arvon kehitys vuonna 2010

Vuoden lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa ja se nousi 220,3 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta. Arvon nousu johtui pääasiassa kehityshankkeiden etenemisestä ja investointien sitoutumisesta näihin kohteisiin, tuottovaateiden laskusta sekä Ruotsin kruunun vahvistumisesta euroon nähden. Keskimääräinen tuottovaade laski 0,2 prosenttiyksikköä 6,4 prosenttiin. Tämä johtui yleisistä markkinamuutoksista kuten talouden elpymisestä ja kysynnän viriämisestä parhaissa kohteissa sekä kehityshankkeiden etenemisestä.

Käyvän arvon muutos, eli markkina-arvojen muutos investoinnit ja valuuttakurssimuutokset poislukien oli 50,8 miljoonaa euroa vuoden aikana. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 95,7 miljoonaa euroa 39 kohteessa ja arvonalennusta yhteensä 44,9 miljoonaa euroa 39 kohteessa. Yhteensä muutosten nettovaikutus tulokseen oli siis 50,8 miljoonaa euroa.

MARKKINA-ARVON JAKAUTUMINEN 31.12.2010

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	52 %	7
80-100	-	-
60-80	15 %	5
40-60	8 %	4
20-40	7 %	6
10-20	9 %	16
5-10	5 %	17
0-5	3 %	28

KIINTEISTÖKANNAN MARKKINA-ARVO 31.12.2010

Koko kiinteistö-omaisuus	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2010 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, eur/m ² /kk 31.12.2010	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpito-kulu, eur/m ² /kk 31.12.2010	Keskimääräinen alkutuotto, (%) 31.12.2010	Keskimääräinen tuotto markkina-vuokille, (%) 31.12.2010
		31.12.2010	31.12.2009	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.2010	31.12.2009				
Suomi												
Pääkaupunkiseutu	31	845,9	791,6	45,7	-33,2	12,5	6,1	6,3	25,8	6,3	5,8	6,4
Muu Suomi	34	687,0	650,4	19,9	-8,0	11,9	6,8	6,8	21,1	4,7	6,5	7,4
Suomi yhteensä	65	1 533,0	1 442,0	65,6	-41,2	24,5	6,4	6,6	23,6	5,5	6,1	6,9
Ruotsi												
Tukholman alue ja Uumaja	9	584,9	479,1	20,2	0,0	20,2	5,9	6,3	25,6	7,3	5,8	6,6
Göteborgin alue	6	83,7	69,7	5,0	-2,4	2,6	7,1	7,2	13,4	4,8	7,2	8,3
Ruotsi yhteensä	15	668,6	548,8	25,3	-2,4	22,8	6,1	6,4	24,1	7,0	6,0	6,8
Baltia												
Viro	2	156,5	145,9	4,8	-0,1	4,6	8,0	8,0	21,7	4,3	7,9	8,2
Liettua	1	9,6	10,7	0,0	-1,1	-1,1	9,5	9,3	17,6	6,8	9,0	10,7
Baltia yhteensä	3	166,1	156,6	4,8	-1,2	3,5	8,1	8,1	21,4	4,4	7,9	8,3
Kaikki yhteensä	83	2 367,7	2 147,4	95,7	-44,9	50,8	6,4	6,6	23,6	5,9	6,2	6,9

Vertailukelpoiset kohteet	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2010 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, eur/m ² /kk 31.12.2010	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpito-kulu, eur/m ² /kk 31.12.2010	Keskimääräinen alkutuotto, (%) 31.12.2010	Keskimääräinen tuotto markkina-vuokille, (%) 31.12.2010
		31.12.2010	31.12.2009	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.2010	31.12.2009				
Suomi												
Pääkaupunkiseutu	25	612,8	585,5	29,8	-6,9	22,9	6,1	6,3	26,1	6,4	6,0	6,3
Muu Suomi	30	458,1	446,3	13,9	-7,9	6,0	7,0	7,1	19,8	4,8	6,9	7,7
Suomi yhteensä	55	1 070,9	1 031,8	43,7	-14,8	28,9	6,5	6,6	23,4	5,7	6,4	6,9
Ruotsi												
Tukholman alue	7	271,0	233,6	13,2	0,0	13,2	6,3	6,5	15,8	5,5	6,7	7,2
Göteborgin alue	6	83,7	69,7	5,0	-2,4	2,6	7,1	7,2	13,4	4,8	7,2	8,3
Ruotsi yhteensä	13	354,7	303,3	18,3	-2,4	15,8	6,5	6,6	15,3	5,3	6,8	7,5
Baltia												
Viro ja Liettua	2	21,7	22,9	0,0	-1,2	-1,2	9,4	9,2	15,8	5,7	9,0	10,4
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	70	1 447,3	1 358,1	62,0	-18,5	43,5	6,5	6,7	21,3	5,6	6,5	7,1

Tavoitteena monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta

Cityconin tavoitteena on pitää omistamansa kiinteistöt houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Tähän tarvitaan monipuolista ja tehokkaasti hallittavissa olevaa vuokrasopimuskantaa.

Solmittavan vuokrasopimuksen sopimustyyppi ja kesto riippuvat muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä, kymmenen tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti kolmesta viiden vuoden mittaisiksi, jotta pystytään turvaamaan kaupapaikkojen aktiivinen kehittäminen ja vuokralaiskoonpanon optimointi.

Suurin osa vuokrasopimuksista on määräaikaista
Pääsääntöisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina. Poikkeuksen tähän muodostavat

lähinnä asuntovuokrasopimukset, jotka solmitaan toistaiseksi voimassaolevina lainsäädännöllisistä syistä, ja varastotilojen sekä yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimukset.

Cityconin kiinteistökannasta toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia on noin 14 prosenttia (17 %), ja näistä 83 prosenttia (81 %) on Suomessa, 16 prosenttia (19 %) Ruotsissa ja yksi prosentti (1 %) Baltiassa. Toistaiseksi voimassaolevien sopimusten prosentuaalinen osuus koko kannasta on laskenut kuluneen vuoden aikana Ruotsissa toteutuneista asuntokaupoista johtuen. Myös Suomessa toistaiseksi voimassaolevien sopimusten määrä on laskenut.

Ruotsissa kaikki liiketilojen vuokrasopimukset ovat määräaikaista. 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 18 prosenttia (21 %) vuokrasopimuskannasta. Näiden sopimusten tyypillinen irtisanomisaika on 3-12 kuukautta.

Lyhyestä irtisanomisajasta huolimatta toistaiseksi voimassaolevat sopimukset saattavat olla kestoaltaan hyvinkin pitkiä. Vuodenvaihteessa voimassaolevista, toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista yli 30 prosenttia on solmittu ennen vuotta 2000 ja vanhimmat näistä yli 30 vuotta sitten. Suomen liiketoimintojen suhteellisen korkean toistaiseksi voimassaolevien sopimusten lukumäärä selittyy sillä, että ne ovat aiemmin olleet suomalaisten vuokramarkkinoiden erityispiirre.

Joissain tapauksissa toistaiseksi voimassa oleva tai lyhyt määräaikainen sopimus on järkevä. Esimerkiksi ennen suunniteltua kehityshanketta Cityconin ei ole tarkoituksenmukaista sitoa itseään vuokrasopimuksiin pitkäaikaisesti. Suomessa vuonna 2010 solmituista vuokrasopimuksista noin

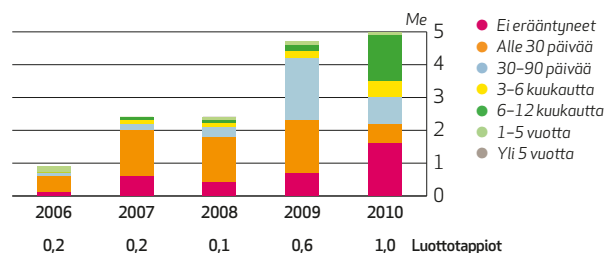
16 prosenttia (noin 10 %) on toistaiseksi voimassa olevia. Tilanne selittyy juuri sillä, että Suomessa on useissa kohteissa joko suunnitteilla tai käynnissä olevia kehityshankkeita.

Vuokrasopimusten kesto on pidentynyt

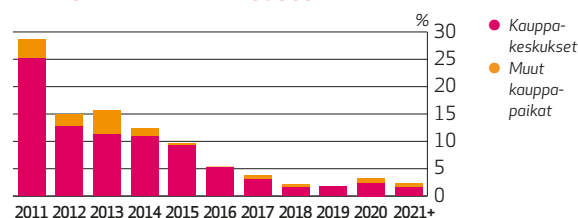
Suomessa ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan pitkiä, jopa yli kymmenen vuoden mittaisia sopimuksia. Ketjuasiakkaiden kanssa neuvotellaan useimmiten 5-7 vuoden mittaisista sopimuksista. Erityisesti muodin toimijat ovat halukkaita sopimaan aiempaa pidemmistä sopimusjaksoista.

Ruotsissa vuokrasopimukset ovat yleensä 3-5 vuoden pituisia, jonka jälkeen vuokralainen voi halutessaan irtisanoa tai esittää uusia sopimusehtoja. Alueen markkinavuokraa korkeampaa vuokratasoa ei voi vaatia, sillä vuokralainen voi halutessaan riitauttaa vuokrankorotuspyynnön vuokralautakunnan (Hyresnämnden) käsiteltäväksi. Kiistatilanteessa vuokranantajan on kyettävä

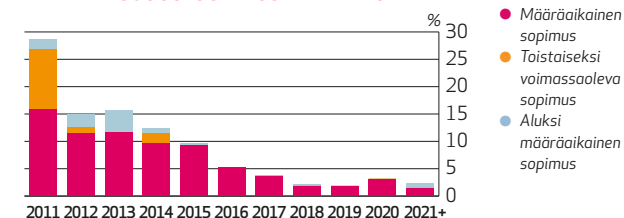
MYYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA



VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI



VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI SOPIMUSTYYPIN MUKAAN



VUOKRAUSTOIMINTA

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /kuukaudessa
Suomi				
Tilanne 1.1.2010	1 682	587 650	509 770	19,7
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	368	650	94 350	18,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	61	-1 100	13 620	27,6
Ostot	8	2 660	1 950	7,1
Päättäneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	185		42 200	23,8
Päättäneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	186		58 640	14,8
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	64	3 780	18 340	19,2
Myynnit	23	6 100	3 500	13,8
Tilanne 31.12.2010	1 661	579 980	497 010	20,3
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2010	2 245	302 500	281 210	13,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	293	300	37 812	14,2
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	23	13 000	9 067	15,0
Päättäneet vuokrasopimukset:				
Päättäneet vuokrasopimukset	442		38 971	13,3
Myynnit	335	24 300	23 613	9,6
Tilanne 31.12.2010	1 784	291 500	265 505	15,9
Baltia				
Tilanne 1.1.2010	308	71 000	70 041	17,1*
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	44		5 366	12,9
Päättäneet vuokrasopimukset:				
Päättäneet vuokrasopimukset	44	200	5 225	13,2
Tilanne 31.12.2010	308	70 800	70 182	17,8

* Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorkvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukauden 1.1.2010 keski vuokraan.

osoittamaan, esimerkiksi viimeaikaisten sopimusten perusteella, että alueen vastaavien kohteiden markkinavuokrataso on noussut.

Baltiassa isoimpien ankkurivuokralaisten sopimukset tehdään vähintään kymmeneksi vuodeksi, pienemmillä toimijoilla on noin kolmen vuoden pituisia sopimuksia. Viiden vuoden mittaisten sopimusten määrä nousi vuonna 2010.

Vuodenvaihteessa vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta). Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika nousi lähinnä kehityshankkeiden valmistumisen ja asuntojen myyntien myötä.

Vaikeat sääolot kallistivat kiinteistöjen ylläpitoa

Vuokralaisiin kohdistuvia riskejä hallitaan Cityconin kauppakeskuksissa paikan päällä toimivan johdon avulla. Suurimmalla osalla vuokralaisista on velvollisuus raportoida kauppakeskuksen johdolle myyntilukunsa kuukausittain. Jos vuokralaisen vuotuinen vuokra suhteessa liikkeen myyntiin (Occupancy cost ratio, OCR) poikkeaa kauppakeskuksen vas-

taavien yritysten keskiarvosta tai neliökohtainen myynti on liian alhainen, johto reagoi asiaan välittömästi. Vuonna 2010 OCR oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 8,4 prosenttia.

Citycon pyrkii tehostamaan erityisesti kiinteistöhuoltoa, koska sen kustannukset aiheuttavat painetta vuokralaisten maksamiin ylläpitokorvauksiin. Vuoden 2010 poikkeuksellisen ankara talvi ja kuuma kesä nostivat kiinteistöjen hoitokuluja. Ruotsissa osa nousseista kuluista voitiin siirtää ylläpitokorvauksiin, mutta Suomessa ylläpitokorvauksissa ei ole mukana tasotusjärjestelmää.

Cityconin bruttovuokrat ovat lähellä markkinavuokratasoa. Vuokrasopimuksissa on usein liikevaihtosidonnainen osa, mutta minimipääoma-vuokran tasosta johtuen se ei ole kovin merkittävä lisävuokratulon lähde. Vuoden vaihteessa noin 43 prosenttia (36 %) Cityconin vuokrasopimuskannasta oli liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin yhden prosentin (1 %) vuokratuotoista.

Vuoden vaihteessa
liikevaihtosidonnaisia
sopimuksia oli
43,0 %

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2010

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrat- tava pinta-ala, m ²	Vuokra- sopimusten lukumäärä	31.12.2010	Markkina-arvo, Me 31.12.2009	taloudellinen, eur 31.12.2010	Vuokrausaste, % m ² 31.12.2010
Suomi							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu							
Columbus	Helsinki	20 900	72	76,7	74,1	99,6	98,7
Espoonatori	Espoo	17 200	46	47,7	29,8	94,8	93,3
Heikintori	Espoo	5 800	36	8,5	10,5	90,5	80,8
Isomyyri	Vantaa	10 900	15	16,6	17,6	88,8	79,4
Iso Omena	Espoo	60 500	196	322,4	299,7	99,3	98,9
Lippulaiva	Espoo	18 500	49	68,7	63,5	99,7	99,3
Myyrmanini	Vantaa	40 500	106	150,1	152,3	93,5	92,5
Tikkuri	Vantaa	12 230	54	30,2	26,0	94,6	90,6
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu yhteensä		186 530	574	721,0	673,6	97,2	94,8
Kauppakeskukset, muu Suomi							
Duo	Tampere	13 000	43	31,8	29,8	94,3	92,4
IsoKarhu	Pori	14 800	46	46,7	43,1	98,9	95,9
IsoKristiina	Lappeenranta	19 500	61	35,8	34,8	95,4	91,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	63	14,4	14,5	93,0	93,3
Forum	Jyväskylä	16 500	77	74,0	55,2	97,1	94,5
Koskikara	Valkeakoski	5 800	36	5,3	5,3	96,5	96,1
Koskikeskus	Tampere	27 700	156	121,8	113,4	96,8	94,3
Linjuri	Salu	9 200	11	15,9	15,1	94,7	94,0
Galleria	Oulu	3 500	30	8,2	8,2	95,6	93,2
Sampokeskus	Rovaniemi	13 700	84	22,8	23,2	84,3	79,7
Torikeskus	Seinäjoki	11 500	60	11,7	11,9	88,8	84,7
Trio	Lahti	45 700	160	150,6	143,2	92,7	89,6
Tullintori	Tampere	10 000	42	7,7	8,4	88,3	84,5
Valtari	Kouvola	7 600	20	4,6	4,8	83,6	80,5
Kauppakeskukset, muu Suomi yhteensä		204 300	889	551,3	510,8	94,1	90,4
Kauppakeskukset, Suomi yhteensä		390 830	1 463	1 272,3	1 184,3	95,7	92,5
Muut kauppapaikat yhteensä		189 150	198	260,7	257,7	87,6	83,8
Suomi yhteensä		579 980	1 661	1 533,0	1 442,0	94,0	89,7
Ruotsi							
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	92	18,8	13,9	99,0	98,7
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	60 700	542	108,5	99,8	96,8	96,7
Liljeholmsstorget	Tukholma	41 000	142	239,6	205,3	96,0	96,6
Strömpilen	Uumaja	27 000	32	47,1	40,4	98,1	97,5
Tumba Centrum	Tukholma	31 400	339	62,1	51,4	99,7	99,9
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 500	38	13,1	10,8	97,7	97,0
Åkersberga Centrum	Österåker	27 500	127	74,3	40,2	92,4	89,9
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja yhteensä		210 700	1 312	563,6	461,7	96,8	96,5
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	312	55,5	43,8	98,4	97,0
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		247 100	1 624	619,1	505,6	97,0	96,6
Muut kauppapaikat yhteensä		44 400	160	49,5	43,2	91,7	88,4
Ruotsi yhteensä		291 500	1 784	668,6	548,8	96,4	95,3
Baltia							
Viro							
Rocca al Mare	Tallinna	53 300	194	144,4	133,7	99,7	99,4
Magistral	Tallinna	9 500	57	12,1	12,2	99,8	99,6
Liettua							
Mandarin	Vilna	8 000	57	9,6	10,7	100,0	100,0
Baltia yhteensä		70 800	308	166,1	156,6	99,7	99,5
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		942 280	3 753	2 367,7	2 147,4	95,1	92,2

Vuokraustoiminta

YHTENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Markkina-arvo, Me		Vuokrausaste, %	
			31.12.2010	31.12.2009	taloudellinen, eur	m ² 31.12.2010
Suomi						
Pääkaupunkiseutu	190 990	513	612,8	585,5	96,3	92,2
Muu Suomi	252 660	738	458,1	446,3	91,9	86,7
Suomi yhteensä	443 650	1 251	1 070,9	1 031,8	94,2	89,1
Ruotsi						
Tukholman alue	153 200	1 047	271,0	233,6	98,2	97,9
Göteborgin alue	69 800	468	83,7	69,7	94,2	91,0
Ruotsi yhteensä	223 000	1 515	354,7	303,3	97,1	95,8
Baltia						
Tallinna ja Vilna	17 500	114	21,7	22,9	99,7	99,8
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	684 150	2 880	1 447,3	1 358,1	95,1	91,6

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ MARKKINA-ARVOLLA MITATTUNA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2010	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2010	Bruttovuokratuotto, Me Vuosi 2010	Nettovuokratuotto, Me Vuosi 2010	Markkina-arvo, Me Vuosi 2010	Nettotuotto, % Vuosi 2010	Vuokrausaste, % taloudellinen, eur Vuosi 2010
Iso Omena	1,8	369	21,8	16,6	322,4	5,5	99,3
Liljeholmstorget	4,4	298	11,1	6,1	239,6	2,7	96,0
Myrmannt	2,9	314	11,2	8,1	150,1	5,5	93,5
Rocca al Mare	5,0	238	11,5	9,9	144,4	7,3	99,7
Trio	2,5	284	10,5	8,0	150,6	5,6	92,7
Viisi suurinta kohdetta yhteensä	3,2	303	66,1	48,8	1 007,2	5,1	96,8

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2010	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2010	Bruttovuokratuotto, Me Vuosi 2010	Nettovuokratuotto, Me Vuosi 2010
Koko kiinteistöomaisuus				
Suomi				
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu	2,8	308	52,4	37,7
Kauppakeskukset, muu Suomi	2,9	252	45,1	32,1
Muut kauppapaikat	3,5	159	24,6	17,0
Suomi yhteensä	3,0	243	122,1	86,7
Ruotsi				
Kauppakeskukset	3,1	201	44,4	25,8
Muut kauppapaikat	3,0	133	5,5	3,0
Ruotsi yhteensä	3,1	191	49,8	28,7
Baltia yhteensä	4,6	214	13,9	11,8
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä	3,2	224	185,9	127,2

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2010	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2010	Bruttovuokratuotto, Me Vuosi 2010	Nettovuokratuotto, Me Vuosi 2010
Vertailukelpoiset kohteet				
Suomi				
Pääkaupunkiseutu	2,5	274	43,4	31,7
Muu Suomi	3,3	197	49,5	34,3
Suomi yhteensä	2,9	231	93,0	66,0
Ruotsi				
Tukholman alue	2,2	175	25,1	15,1
Göteborgin alue	2,7	144	9,2	5,2
Ruotsi yhteensä	2,3	166	34,2	20,3
Baltia	3,3	140	2,4	1,9
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	2,7	207	129,6	88,2

Cityconin monialainen osaaminen tukee hankekehitystä

Citycon on kiinteistöjen aktiivinen omistaja ja kehittäjä. Useimpia Cityconin kauppakeskuksia on mahdollista kehittää tai laajentaa. Cityconilla on käynnissä useita hankkeita ja monet muut on valmisteltu pitkälle, jolloin ne voidaan käynnistää nopeasti, kun hankkeen käynnistämisen edellytykset täyttyvät. Tärkeimpiä edellytyksiä on kehityshankkeeseen investoidun pääoman tuoton ja hankkeen rahoituskulujen vertailu sekä kaavoitustilanne ja vuokrausaste. Pitkän aikavälin alustavia suunnitelmia on tehty sellaisissakin kohteissa, joiden kehittämiseen liittyy esimerkiksi kaavoituksellista tai kiinteistön omistusrakenteeseen liittyviä epävarmuustekijöitä.

Cityconin kohteita kehitetään samanaikaisesti rakennusteknisestä, kaupunkikuvallisesta ja kaupallisesta näkökulmasta käsin. Hankesuunnittelun tueksi kartoitetaan tarkoin kunkin kohteen kaupallinen vaikutusalue, ympäröivän alueen kysyntäpotentiaali ja kilpailutilanne.

Cityconin vahvuus on monipuolinen kaupallinen osaaminen ja suhteet keskeisiin vähittäiskaupan toimijoihin. Näin suunnitteilla olevista hankkeista ja niiden alustavista aikatauluista voidaan keskustella keskeisten ankkurivuokralaisten kanssa jo hyvin varhaisessa vaiheessa. Tämä on tärkeää, sillä kunkin keskuksen oikea vuokralaiskoonpano on olennaista sen menestyksen kannalta.

Cityconin oma henkilökunta johtaa itse kaikkia yhtiön omistamia kauppapaikkoja, joten tieto kauppapaikkojen ajasta, kuluttajien ostokäyt-

täytymisen muutoksista, nykyisten vuokralaisen menestyksestä ja kunkin kauppapaikan erityispiirteistä liikkuu tehokkaasti uusia sopimuksia neuvottelevaan vuokraustiimiin ja kiinteistökehitykseen päin. Hankkeiden suunnittelussa, priorisoinnissa ja läpiviennissä käytetään koko Cityconin osaamista. Vuonna 2010 Citycon aloitti Suomessa perusteelliset uudistamishankkeet Forumissa ja Espoontorissa. Kirkkonummella käynnistettiin vanhan marketkohteen uudistaminen Kirkkonummen Ostariksi. Helsingin Myllypurossa ja Vantaan Martinlaaksossa aloitettiin uusien sujuvan arjen kumppani -klusteriin kuuluvien kauppakeskusten rakentaminen aiemmin purettujen vanhojen ostoskeskusten paikalle.

Vantaan Myyrmannin, Lahden Trioon liittyvän Hansa-osion ja Porin Isolinnankadun sekä Porin Asema-aukion liiketilojen uudistaminen etenivät. Seinäjoen Torikeskuksen uudistaminen on keskeytetty vuokraustilanteen takia.

Ruotsissa jatkettiin vuonna 2009 käynnistynyttä Åkersberga Centrumin laajennus- ja uudistamishanketta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettiin uudisosa, joka avattiin asiakkaille lokakuussa 2010. Kehityshanke jatkuu vanhan osan uudistamisen osalta vielä huhtikuuhun 2011. Baltiassa ei ollut käynnissä kehityshankkeita.

Lisätietoja valmistuneista, käynnissä tai suunnitteilla olevista sekä potentiaalisista hankkeista löytyy sivujen 23-27 taulukoista.



Kauppakeskus Espoontori uudistui perusteellisesti

Citycon uudisti vuoden 2010 aikana perusteellisesti noin 10 400 neliömetrin suuruisen osan kauppakeskus Espoontorista ja sen pysäköintihallin. Kauppakeskus sijaitsee Espoon hallinnollisessa keskuksessa, aivan vilkkaan Espoon keskuksen rautatieaseman vieressä, merkittävän työpaikka- ja asuinalueen sydämessä. Kehityshanke käynnistyi tammikuussa, ja kokonaan uudistettu Espoontori avattiin vuoden aikana vaihteittain marraskuun alkuun mennessä. Citycon investoi hankkeeseen 20,5 miljoonaa euroa.

Espoontoria voidaan edelleen laajentaa viereiselle tontille. Parhaillaan tutkitaan myös mahdollisuutta kytkeä Espoontori viereiseen kauppakeskus Entresseen kadun ylle rakennettavan liikekäytävän avulla. Yhdessä nämä kaksi keskusta ja laajennusosa muodostaisivat merkittävän kaupallisen kokonaisuuden, joka nousisi vetovoimaltaan ja pinta-alaltaan Espoon suurimpien kauppapaikkojen joukkoon.

Espoon keskuksen ympäristöön rakennetaan jatkuvasti lisää asuntoja, joten yhdessä erinomaisten liikenneyhteyksien ja alueen vahvan työpaikkaomavaraisuuden kanssa Espoon keskus on erittäin ostovoimainen alue.



Åkersberga Centrumin laajennus avattiin lokakuussa

Suur-Tukholman alueella Österåkerin kunnassa sijaitsevassa Åkerberga Centrumissa on käynnissä euromääräisesti laskettuna Cityconin tällä hetkellä suurin kehityshanke, joka pitää sisällään kauppakeskuksen laajennuksen ja uudistuksen.

Noin 13 000 neliömetrin suuruinen laajennusosa avattiin lokakuussa 2010, ja nyt hanke jatkuu vanhemman osan uudistamisella. Ensimmäisessä vaiheessa avasi 20 liikettä, ankkurina on iso päivittäistavarakauppa ICA Kvantum. Uudistettavaan osaan sijoittuu erityisesti muotikauppaa. Se avataan huhtikuussa 2011.

Valmiissa Åkersberga Centrumissa on 27 500 neliömetriä vuokrattavaa tilaa ja siellä toimii noin 70 liikettä. Hankkeen kokonaisinvestointi on noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 51,1 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

Österåkerin alueen vahva ostovoima saadaan kehityshankkeen myötä kanavoitua nykyistä paremmin Åkersberga Centrumiin.

Forumissa tehtiin "Iloinen remppa"

Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitseva kauppakeskus Forum uudistettiin vuoden 2010 aikana täysin. Kauppakeskuksen sisätilat modernisoitiin perusteellisesti ja keskuksen lisättiin liukuportaita ja hissejä, jotka mahdollistavat nyt esteettömän kulun Forumin kaikkiin kerroksiin ja parkkihalliin.

Forumissa raikastettiin myös kaupallista konseptia vastaamaan paremmin keskustasijainnin kysyntää. Erikoiskaupan, erityisesti muodin, tarjontaa lisättiin selkeästi. Myös kauppakeskuksen kahvila- ja ravintolamaailmaa monipuolistettiin. Uudistuksen myötä Forumiin ja samalla Jyväskylään sijoittui kymmenkunta sellaista liikettä, jotka ovat alueella kokonaan uusia.

Remontti kattoi koko kauppakeskuksen, mutta painottui 12 000 neliömetrin suuruiseen osaan Forumia. Citycon investoi hankkeeseen noin 16 miljoonaa euroa. Uudistettu Forum avattiin joulukuun alussa ja se sai heti erittäin myönteisen vastaanoton Jyväskylässä.



VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2009-2010

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo, Me 31.12. 2010	Pinta-ala, m ² 1)	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais-investointi (milj. euroa) 2)	Kumulatiiviset toteutuneet brutto-investoinnit tilikauden lopussa (milj. euroa)	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua, % 3)	Lisätieto
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	144,4	28 600	53 500	53,8	53,8	9,9	1998 rakennettu kauppakeskus on täysin uudistettu ja laajennettu merkittävästi. Kauppakeskuksessa on yli 170 vuokralaista ja ankkurivuokralaisena on Viron suurin Prisma-hypermarket. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä ja sille on myönnetty hopeatason LEED-sertifikaatti. Alkuperäinen kustannusarvio oli noin 68 milj. euroa. Valmistui kokonaisuudessaan suunnitellusti marraskuussa 2009. Ankkurivuokralaiset: Prisma, Marks&Spencer, NewYorker, Lindex, Reserved, Sportland
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	239,6	20 100	41 000 sis. 27 600 vähittäiskaupan tiloja + 13 400 toimistoja	154,8	154,8	6,2	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. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekteista kiinteistöjen kestävässä kehityksessä ja sille on myönnetty platinatason LEED-sertifikaatti. Valmistui lokakuussa 2009 suunnitelmien mukaan. Ankkurivuokralaiset: ICA Kvantum, Willy's, H&M, Systembolaget, SATS, Claes Ohlson, MQ, Lindex
Forum	Jyväskylä, Suomi	74,0	15 100	15 100	16,0	16,0	11,2	Vuoden mittainen kauppakeskuksen sisätilojen (12 000m ²) perusteellinen uudistamishanke. Forumiin lisättiin liukuportaita ja hissejä, jotka mahdollistavat esteettömän kulun kaikkiin kerroksiin ja parkkihalliin. Erikoiskaupan, erityisesti muodin, tarjontaa lisättiin selkeästi. Myös kauppakeskuksen kahvila- ja ravintolamaailmaa monipuolistettiin. Ankkurivuokralaiset: Seppälä, Vero Moda, Tokmanni, K-supermarket, Top-Sport
Espoonatori	Espoo, Suomi	47,7	16 500	16 400	25,8	22,2	6,9	Citycon uudisti vuoden 2010 aikana perusteellisesti 10 400 neliömetriä liiketiloja ja pysäköintihallin. Kauppakeskus sijaitsee Espoon hallinnollisessa keskuksessa, aivan vilkkaan Espoon keskuksen rautatieaseman vieressä, merkittävän työpaikka- ja asuinalueen sydämessä. Muutamia tiloja viimeistellään kevään 2011 aikana. Ankkurivuokralaiset: K-supermarket, Tarjoustalo, Posti

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma. 3) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuotena hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi



KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo Me 31.12. 2010	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonais-investointi-arvio, Me ²⁾	toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi tavoite	Esi-vuokraus-aste ³⁾	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ⁴⁾	Lisätietoa
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	74,3	20 000	27 500	51,1 ⁵⁾	44,5	2011	86 %	7,3	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. Vähemmistöosakkaana (25%) kauppakeskuksessa on kunnan omistama kiinteistö-sijoitusyhtiö. Ankkurivuokralaiset: ICA, KappAhl, Lindex, Kirjasto, Systembolaget
Myllypuro	Helsinki, Suomi	12,6	7 700	7 300	21,3	14,3	2012	53 %	7,4	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen vanhan tilalle Myllypuron metroaseman viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan maanalainen pysäköintihalli. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, jotka Citycon on myynyt. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa. Ankkurivuokralaiset: S-market, Apteekki, Seppälä, Helsingin kaupungin Mediatila, HOK-ravintolat
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	8,7	3 800	7 300	22,9	7,2	2011	73 %	7,4	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen vanhan tilalle Martinlaakson rautatieaseman ja bussiterminaalin viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös asuntoja, Citycon on myynyt asuntorakennusoikeuden. Ankkurivuokralaiset: S-market, Lidl, Sampo Pankki, HOK-ravintolat
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	150,6 ⁶⁾	11 000	11 000	8,3	5,0	2011	15 %	6,6	Trion yhteydessä olevan Hansa-kiinteistön liiketilojen (5 700 m ²) uudistushanke, jolla kiinteistö saataisiin liitettyä paremmin ja kaupallisemmin kauppakeskus Trioon. Kaavamuutos viereillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdys sillalle Vapaudenkadun päälle. Ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: Tokmanni (Robinhood), Manhattan Steakhouse
Myyrmanni	Vantaa, Suomi	151,1	8 400	8 400	4,8	4,2	2010	75 %	-	Anttilan muutettua pienempiin tiloihin siltä vapautuvat tilat uudistetaan toisessa kerroksessa. Samanaikaisesti ensimmäisessä kerroksessa tehdään vuokralaismuutostöitä. Ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: Stadium, Veikonkone, Suomalainen Kirjakauppa, Anttila, Cubus, H&M
Kirkkonummen liike-keskus (Aseman Ostari)	Kirkkonummi, Suomi	7,1	5 000	5 000	4,0	1,6	2011	62 %	-	Kirkkonummen keskustan vanha market-kiinteistö uudistetaan paikallisostariksi, joka tarjoaa erilaisia arjen asiointiin liittyviä palveluita. Ankkurivuokralaiset: Posti, Nordea, Huoneistokeskus, Seppälä, Dressmann
Isolinnankatu	Pori, Suomi	4,3	7 600	7 600	3,0	1,5	2010	100 % (1. osa)	-	Liiketilojen kaksiosainen uudistushanke, ensimmäinen 1,5 milj. euron ja 2 500 m ² :n vaihe on valmis ja toisen vaiheen vuokraus meneillään. Ankkurivuokralaiset: K-supermarket, Alko
Porin asema-aukio (Aseman Ostari)	Pori, Suomi	14,8	8 000	8 000	2,5	0,3	2012	-	-	Aseman Ostari sijaitsee aivan Porin rautatieaseman vieressä. Päivittäistavarakauppaa, muita arjen palveluita sekä 580 pysäköintipaikkaa. Vuokraus alkuvaiheessa. Ankkurivuokralaiset: K-supermarket, Apteekki, Lounas Forum
Torikeskus	Seinäjoen, Suomi	11,7	11 300	11 500	4,0	2,7	2011	100 % (1.&2. osa)	-	Sisätilojen uudistushanke. Kaksi ensimmäistä vaihetta on täyteen vuokrattu, viimeinen osa käynnistetään vuokrauksen edetessä. Ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: KappAhl, Aleksi 13, Lindex

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala 2) Cityconin osuus hankkeeseen sitoutuvasta uudesta pääomasta 3) Allekirjoitetut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste 4) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuotena hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi 5) Koko hankkeen kustannusarvio 6) Sisältää koko Trion

Martinlaaksossa ja Myllypurossa rakennetaan uusia Ostareita

Citycon päätti purkaa Vantaan Martinlaakson ja Helsingin Myllypuron vanhat 1960-luvun ostoskeskukset, jotka olivat päässeet pahoin rapistumaan sekä rakennusteknisesti että kaupallisen konseptinsa osalta.

Molemmat ostoskeskukset sijaitsivat kuitenkin loistavalla paikalla, toinen metro- ja toinen rautatieaseman vieressä, aivan kaupunginosan sydämessä. Niinpä Citycon aloitti uusien kauppakeskusten rakentamisen niiden tilalle. Myllypuron Ostarin rakentaminen alkoi tammikuussa ja Martinlaakson Ostarin toukokuussa. Molempien kauppakeskusten tarjonta keskittyy päivittäistavaroihin ja lähipalveluihin ja niissä on noin 7 300 neliötä vuokrattavaa liiketilaa. Tämän lisäksi niihin tulee merkittävä määrä uutta pysäköintitilaa.

Myllypuron Ostari valmistuu vaiheittain kesän 2011 ja kevään 2012 välillä. Citycon aikoo investoida hankkeeseen noin 21,3 miljoonaa euroa. Ostarin yhteyteen rakennetaan myös 255 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joiden rakennusoikeudet Citycon on myynyt kolmelle asuntosijoittajalle.

Martinlaakson Ostarin rakentaminen käynnistyi toukokuussa 2010, ja se valmistuu syksyllä 2011. Martinlaakson Ostarin yhteyteen rakennetaan omistusasuntoja, joiden rakennusoikeudet Citycon on myynyt. Martinlaakson Ostarin rakentamiseen Citycon aikoo investoida 22,9 miljoonaa euroa.



Ison Omenan laajennusta suunnitellaan

Cityconilla ja NCC Property Development Oy:lla on suunnitteluvaraus, joka koskee Länsimetron ensimmäisen vaiheen pääteaseman, Matinkylän Metrokeskuksen rakentamista. Suunnitteluvaraus pitää sisällään metroaseman yhteyteen tulevan linja-autoliikenteen liityntäterminaalin sekä merkittävän määrän uutta liiketilaa, josta muodostuu toteutuessaan kauppakeskus Ison Omenan laajennusosa.

Kehitys- ja laajennushankkeen myötä kauppakeskus Ison Omenan vuokrattavan liiketilan määrä kasvaa yli puolella nykyisestä. Metroasema ja liityntäterminaali tekevät Matinkylän alueesta yhden Espoon vilkkaimmista keskuksista, sillä ne keskittävät alueelle merkittävän määrän espoolaisten päivittäistä liikkumista. Metrokeskuksen yhteyteen on varattu myös paikka Matinkylän uudelle uimahallille, mutta sen rakentaminen edellyt-

tää kaupungilta erillistä päätöstä. Matinkylään on lisäksi suunnitteilla uutta asuntorakentamista.

Matinkylän Metrokeskus -hanke monipuolistaa ja laventaa Ison Omenan valikoimaa sekä lisää samalla sen kaupallista vetovoimaa entisestään. Tavoitteena on kehittää Isona Omenasta selkeästi Espoon ykköskauppakeskus.

Metrokeskuksen ja kauppakeskuslaajennuksen rakentaminen lomittuu metron rakentamisen aika-

taulujen kanssa. Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt vuonna 2012.

Rakentamisen aloittaminen edellyttää kuitenkin Cityconin hallituksen investointipäätöksen, jota ei ole vielä tehty. Singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö GIC Real Estate omistaa 40 prosenttia nykyisestä Isona Omenasta.

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

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

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2010, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² (1)	Arvioitu investointi- tarve, Me (2)	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Lippulaiva	Espoo	Suomi	68,7	35 000	60-70	2012	2014	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Iso Omena	Espoo	Suomi	322,4	25 000- 30 000 (4)	110-130	2012 (3)	2014	Suunnitteluvaraus yhdessä rakennusyhtiö NCC:n kanssa kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron Matinkylän metrokeskukseen. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuonna 2015. Aikaisin mahdollinen aloitus 2012, aikataulussa on huomioitu mahdollinen kaavavalitusprosessi.
Myymanni	Vantaa	Suomi	150,1	5 000 (4) 20 000 (4)	15 50-60	2012 (3)	2013 2014	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa riippuen yllä mainitun metrokeskushankkeen päätöksestä. Kauppakeskuksen laajennushanke keskuksen kahdelle eri puolelle. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille ja HOK-Elanolle suunnitteluvarauksen kauppakeskuksen vieressä oleville nk. terveystalon ja Paalutorin tonteille. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Myymannin yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket.
Galleria	Oulu	Suomi	8,2	17 000	50-55	2012 (3)	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. Kaupunki on tehnyt päätöksen kallioon louhittavan pysäköintihallin toteuttamisesta omalla investointinaan. Pysäköintihankkeen toteutus alkaa 2012.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	121,8	17 000	25	2011	2012	Kauppakeskuksen sisätilojen perusteellinen uudistus. Vuokrattava pinta-ala laajenee hiukan.
Heikintori (5)	Espoo	Suomi	8,5	6 000	12	2012	2012	Sisätilojen peruskorjaus suunnitteilla, koko peruskorjauksen kustannusarvio noin 17 milj. euroa. Lisäksi suunnitteilla merkittävä laajennus- ja uudistushanke, jonka kaavoitus ei ole edennyt aiemmin suunnitellulla tavalla sillä kauppakeskusyhtiön osakkailla ei ole yhteistä kantaa asiaan.
Laajasalon liikekeskus	Helsinki	Suomi	3,7	8 000	25-30	2012 (3)	2013	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen. Suunnitteluvaraus yhdessä Keskon ja HOK-Elannon kanssa.
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	35,8	25 000	50-60	2012	2014	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Citycon osti viereisen tontin laajennusta varten helmikuussa 2009. Kaupallinen konsepti ja kaavoitus valmiit.
Isomyyri	Vantaa	Suomi	16,6	5 000	5-7	2012	2013	Cityconin omistamien tilojen uudistaminen. Kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään.
Lauttasaaren liikekeskus (5)	Helsinki	Suomi	2,5	2 600	10-15	2012 (3)	2014	Ostoskeskuksen uudistaminen tai mahdollinen purkaminen ja uudisrakentaminen. Tulevan länsimetron (valmis 2015) sisäänkäynti tontilla. Kaavoituksen edellyttämä suunnittelu meneillään, kataulussa huomioitu mahdollinen kaavavalitusprosessi. Suunnitteilla 10 000m ² asuntoja. Citycon kiinteistön vähemmistöomistaja.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2010, Me pinta-ala, m ² ¹⁾	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi- tarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Kielotien liikekeskus (Vantaan Säästötalo)	Vantaa	Suomi	13,4	9 700	9-11	2011	2012	Tavaratalokiinteistön sisätilojen uudistaminen.
Tikkuri	Vantaa	Suomi	30,2	20 000	45-50	2012 ³⁾	2014	Laajentaminen suunnitteilla. Citycon on hankkinut naapurikiinteistön, sekä osuuden vieressä olevasta "kassatalosta" mahdollista laajennusta varten.
Magistral	Tallinna	Viro	12,1	10 000	8-10	2011	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
StenungsTorg ⁶⁾	Stenungsund	Ruotsi	55,5	15 000	33-35	2011	2013	Uudistushankkeen toinen osa, joka sisältää laajennuksen. Suunnitteilla osittain uusi pohjaratkaisu, uudet julkisivut ja uudistettu logistiikkajärjestely, myös pysäköintitilat ja viemäristö uusistaan. Uusi kaupallinen konsepti. Rakennuslupa kolmannen vaiheen vähittäiskaupan tilojen laajennukseen ja asuntorakentamiseen vaatii kaavamuutoksen.
Strömpilen ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	47,1	25 000	53-55	2011	2014	Kauppakeskuksen laajennushanke kahdessa vaiheessa. Uusi kaupallinen konsepti suunnitteilla. Voimassa oleva kaava sisältää 45 000 m ² rakennusoikeutta.
Länken ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	14,9	3 350	4	2011	2012	Olemassa olevan market-kiinteistön laajennus. Kaavamuutos lainvoimainen ja rakennusluvan odotetaan vahvistuvan maaliskuussa 2011. Vuokralaisneuvottelut käynnissä. Hankkeen mahdollinen valmistuminen 7 kk vuokrasopimusten allekirjoittamisesta.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	13,1	10 000	7	2011 ³⁾	2012	Kauppakeskuksen kaksivaiheinen uudistus- ja laajennus sekä kaupallisen konseptin uudistaminen. Toinen vaihe sisältää mahdollisesti palveluiden ja asuntojen rakentamisen.
Backa	Göteborg	Ruotsi	6,2	8 400	8	2011 ³⁾	2012	2 900 m ² :n uudistus terveydenhuollon käyttöön, vähittäiskaupan tilojen uudistus (5 500 m ²) sekä vuokralaiskokoontalon muutos sisältäen mahdollisesti päivittäistavarakaupan. Kaavoitusta ja kiinteistön kehityspotentiaalia analysoidaan, yleiskäyttöä käsittelevässä Göteborgin kaupungissa.
Fruängen Centrum	Tukholma	Ruotsi	18,8	15 000	8	2012	2014	Kauppakeskuksen uudistushanke, vuokralaiskokoontalon uudistamista. Kohteen uudistus yhteistyössä kaupungin viranomaisten kanssa. Asuinrakentamisen lisäämistä suunnitellaan.
Lindome	Göteborg	Ruotsi	7,5	1 500	1-2	2011	2012	Julkisivun uudistus suunnitteilla vuoden 2011 alkupuoliskolla. Kiinteistön laajennus ja mahdollinen asuinrakentaminen on suunnitteilla yhdessä Mölndalin kunnan kanssa.
Tumba Centrum	Botkyrka	Ruotsi	62,1	6 000 - 8 000	43-45	2013	2014	Kaksiosainen uudistus ja laajennushanke. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistettiin ja laajennettiin hieman (noin 6 milj. euroa). Toisessa vaiheessa on tarkoituksena laajentaa keskusta noin 6 000-8 000 neliöllä ja asunnoilla. Keskustelut kaavoituksesta meneillään kunnan kanssa.

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 31.12.2010, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	Suomi	4,4	0	Rakentamaton noin 42 000m ² suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000m ² asuntorakennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa.
Valtari	Kouvola	Suomi	4,6	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Runeberginkatu 33	Porvoo	Suomi	11,4	6 300	Citycon omistaa kolmasosan Porvoon keskustan korttelista. Alustava selvitys kohteen kaupallisesta kehittämisestä on meneillään.
Columbus	Helsinki	Suomi	76,7	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	Suomi	22,8	13 600	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Kaarinan liiketalo	Kaarina	Suomi	6,2	9 400	Nykyisen liiketalon jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Tullintori	Tampere	Suomi	7,7	10 300	Kohteen uudistamista harkitaan.
Hakunilan Keskus	Vantaa	Suomi	4,5	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Forum	Jyväskylä	Suomi	74,0	17 500	Viereisen, Osuuspankin omistuksessa olevan, kiinteistön parempaa kaupallista yhdistämistä kauppakeskus Forumiin selvitetään.
Liljeholmstorget	Stockholm	Ruotsi	239,6	20 000	Kauppakeskuksen laajentamista metron raiteiden päälle sekä asuinrakentamista suunnitellaan yhdessä Tukholman kaupungin ja mahdollisen asuntokehittäjän kanssa. Kaavoitusprosessin aloittaminen odottaa lääninhallituksen päätöstä maankäytöstä.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	108,5	12 000	Laajennus- ja uudistushanke suunnitteilla toteuttaa vuosina 2012-2014 (hankkeen toinen ja kolmas osa), myös lisää asuinrakennusoikeutta suunnitteilla.



Palveluiden määrä kauppakeskuksissa kasvaa

Erilaiset yksityiset ja julkiset palvelut ovat tärkeä osa kauppakeskusten tarjontaa. Useista kauppakeskuksista löytyy esimerkiksi pankki- ja vakuutuspalveluita. Kiinteistövälitysketju Kiinteistömaailmalla on Cityconin kauppakeskuksissa yhteensä viisi toimipaikkaa.

Vähittäiskauppa Cityconin ydinosaamista

Citycon on Suomessa kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja ainoa vähittäiskaupan tiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Ruotsissa Cityconilla on vakaa asema erityisesti pääkaupungin Tukholman alueella. Baltian markkinoilla Cityconilla on jalansija. Viron pääkaupungissa Tallinnassa Citycon on markkinajohtaja, noin neljänneksen osuudella kauppakeskusmarkkinoista.

Citycon tuntee vähittäiskaupan

Cityconin vahvuus on monipuolinen vähittäiskaupan tuntemus ja kauppakeskusosaaminen. Yhtiössä on laaja ja pitkä kokemus kauppakeskusjohtamisesta ja kehittämisen osaamisesta.

Cityconin päätuote ovat kauppakeskukset ja yhtiön ydinliiketoiminta on kauppakeskusten kehittämistä sekä johtamista. Cityconin brändilupausten mukaisesti liiketoiminnan keskeinen tavoite on luoda vähittäiskaupalle menestyvä liikepaikka. Cityconin liiketoimintoihin kuuluvat liikelajien tehokas vuokraus, markkinointi ja ylläpito.

Jokaisella kauppakeskuksella on paikallinen johto, joka tuntee tarkasti paikallisen kuluttajakäytännön rakenteen ja alueen kauppapaikkojen kilpailutilanteen sekä muut paikalliset erityispiirteet.

Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa muita kauppapaikkoja, jotka täydentävät tilatarjontaa ja

ovat tärkeä osa kiinteistösalkkua. Osana näistä on kooltaan suurempia kuin pienemmät kauppakeskukset.

Suomessa kauppakeskusten markkinointia ja ketjuvuokrausta hoidetaan keskitetysti. Nimetyt vastuhenkilöt hoitavat keskitetysti yhden toimialan tärkeimpien asiakkaiden vuokrausta.

Muoti ja päivittäistavara painottuvat vuokralaisissa

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 30,7 prosenttia vuokratuotoista (vuonna 2009 34,7 %). Vuokrasopimukset ovat myymäläkohtaisia, Keskon ja Cityconin välillä oli 70 sopimusta yhteensä 39 kohteessa. Keskon ohella S-ryhmä on merkittävä vuokralainen. Muita isoja vuokralaisia ovat muoti- ja vaatetusalaalla Lindex, KappAhl, Seppälä ja H&M.

Ruotsissa vuokralaisrakenteen on hyvin samankaltainen kuin Suomessa. Päivittäistavarakaupan

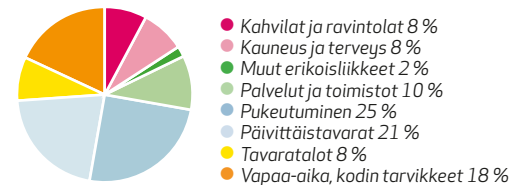
ketjuista isoimmat vuokralaiset ovat Ruotsin markkinoiden isot toimijat: ICA, COOP ja Axfood. ICA avasi syksyllä Åkersberga Centrumsissa ison ICA Kvantum –myymälän, ja vuosi sitten Liljeholmsstorget Galleriassa avattu ICA Kvantum on myös ollut menestys.

Erikoiskaupan puolella vuokralaisina on samoja vahvoja muoti- ja vaatetusalan ketjuja kuin Suomessa. Eron Suomen vuokralaisrakenteeseen tekee se, että Ruotsissa kauppakeskuksen yhteyteen sijoittuu useammin julkishallinnon toimintoja. Siksi yksi merkittävä vuokralainen on Stockholms Läns Landsting eli Tukholman lääninhallinto.

Baltiassa Rocca al Mare on vahva erikoiskaupan painotus, ja vuokralaisina on useita muotikaupan vahvoja brändejä. Esimerkiksi Marks & Spencer menestyy hyvin ja on jo laajentanut toimintaansa ensimmäisen vuoden aikana. Suurin yksittäinen vuokralainen on silti suomalainen, S-ryhmään kuuluva hypermarket Prisma.

Baltian pienemmissä kauppakeskuksissa Tallinnan Magistralissa ja Vilnan Mandarinaksessa on isoimpana vuokralaisena ruotsalainen ICA-ketjuun kuuluva päivittäistavaraketju RIMI.

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2010 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



KIINTEISTÖOMAISUUS ALUEITTAIN 31.12.2010

Me		Yhteensä
Suomi	Pääkaupunkiseutu	845,9
	Muut alueet	687,0
Ruotsi	Tukholman alue ja Uumaja	584,9
	Göteborgin alue	83,7
Baltia	Viro ja Liettua	166,1
Yhteensä		2 367,7

Erittelyn pohjana kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2010

CITYCONIN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan,	%
Kesko	19,9 %
S-ryhmä	4,9 %
ICA	3,6 %
Stockmann	3,3 %
Tokmanni	1,8 %
5 suurinta yhteensä	33,5 %

KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2010

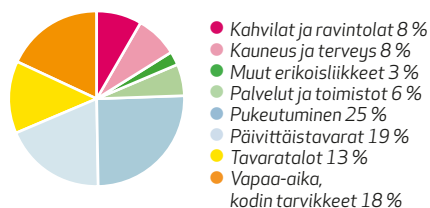
	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	579 980	291 500	70 800	942 280
Bruttovuokratuotot, Me	122,1	49,8	13,9	185,9
Nettovuokratuotot, Me	86,7	28,7	11,8	127,2
Nettotuotto - %	6,0	4,8	7,5	5,8
Nettotuotto - %, vertailukelpoiset kohteet	6,5	6,4	8,7	6,5

VUOKRASOPIMUSKANTA LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	429	316	44	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	107 970	46 879	5 366	160 215
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,0	96,4	99,7	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,1	4,6	3,2

Citycon Suomessa

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2010 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



SUOMI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
Kesko	30,7 %
S-Ryhmä	5,9 %
Stockmann/Seppälä/Lindex	3,6 %
Tokmanni	2,8 %
Nordea	2,0 %
5 suurinta yhteensä	45,0 %

SUOMI, AVAINLUVUT

	2010	2009
Bruttovuokratuotot, Me	122,1	126,5
Liikevaihto, Me	126,5	131,3
Nettovuokratuotot, Me	86,7	92,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	24,5	-65,1
Liikevoitto, Me	107,5	21,2
Bruttoinvestoinnit, Me	76,3	24,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 533,0	1 442,0
Nettotuotto-%	6,0	6,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	6,5

Citycon on Suomen kauppakeskusmarkkinoiden suurin toimija noin 22,7 prosentin markkinaosuudellaan (lähde: Entrecon). Yhtiö omistaa Suomessa 22 kauppakeskusta ja 42 muuta kauppapaikkaa. Näiden lisäksi yhtiö on aloittanut kahden uuden Sujuvan arjen kumppani-kauppakeskuksen, Myllypuron ja Martinlaakson Ostareiden, rakentamisen. Cityconin Suomen kauppakeskuksissa kävi viime vuonna 81,5 miljoonaa asiakasta. Vuoteen 2009 verrattuna kävijämäärä pysyi samalla tasolla, vaikka useassa kauppakeskuksessa oli käynnissä kehityshanke, minkä takia liiketiloja oli tilapäisesti pois käytöstä.

Kaikki yhtiön kauppakeskukset sijaitsevat kasvukeskuksissa: joko suurimpien kaupunkien ydinkeskustoissa tai aluekeskuksissa erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ulottuvilla. Citycon on Suomen markkinoilla uniikki toimija kilpailijoihinsa verrattuna, koska se on ainoa vähittäiskaupan tiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö. Citycon kehittää ja johtaa itse kaikkia omistamiaan kauppakeskuksia oman, ammattitaitoisen henkilökuntansa voimin.

Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa Suomessa 42 muuta vähittäiskaupan kohdetta ja yhden rakentamattoman tontin lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää. Näissä kohteissa toimii erikokoisia market- ja myymäläliikkeitä. Isoimmat näistä ovat hypermarketteja ja pienimmät yksittäisiä päivittäistavaramyymälöitä.

Vuosi 2010

Useat kansainväliset ketjut ovat taantuman jälkeen taas aktivoineet laajentumissuunnitelmansa, osa

on ilmoittanut julkisestikin halustaan etabloitua Suomen markkinoille.

Cityconin kauppakeskukset ovat hyvin päivittäistavara- ja -palveluvetoisia ja tästä syystä ne pärjäsivät kohtuullisen hyvin myös vuosien 2008 ja 2009 talouden notkahduksen aikana. Viime vuosi oli jo lähes normaali ja vuokrauksen aktiviteetti kohtuullinen. Neuvottelut isojen ketjutoimijoiden kanssa ovat kuitenkin hitaita ja vuokrauspäätösten saaminen vie edelleen aikaa. Citycon on tehostanut vuokraustoimintoja ja vahvistanut vuokraustiimiään muun muassa rekrytoimalla lisää työvoimaa. Vuokrauksen tehostamistoimet jatkuvat edelleen vuonna 2011.

Kauppakeskusten tarjonta on laajentunut Suomessa viime vuosina enemmän palveluiden suuntaan. Esimerkiksi erilaiset hyvinvointiin ja kauneuteen liittyvät palvelut sekä erilaiset julkiset palvelut ovat lisääntyneet aktiivisesti kauppakeskuksissa. Myös kauppakeskusten ravintola- ja kahvilatarjonta on monipuolistunut. Citycon ottaa huomioon kauppapaikkojen kehittämisessä huomioon kuluttajien toiveet, jotta kuhunkin kauppakeskukseen löytyy monipuolinen palveluiden ja liikkeiden kokonaisuus. Aina on kuitenkin tärkeää, että keskus pysyy kaupallisesti vilkkaana ja kiinnostavana.

Citycon on lisännyt panostusta myös speciality leasing -toimintoihin. Loppuvuodesta 2009 lanseeratun Citycon Median (www.cityconmedia.fi) toiminta käynnistyi kunnolla alkuvuodesta. Citycon Media tarjoaa sähköisen kauppapaikan ja varausjärjestelmän, jonka kautta voi varata keskitetysti kaikkien Cityconin Suomen 22 kauppakeskuksen

promootiopaikat, alle kolmen kuukauden kestoiset myyntipaikat, äänimainontaa, videonäyttöjä tai erikoismainospaikkoja kauppakeskuksen sisällä. Cityconin pitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa speciality leasingin osuus kauppakeskusten vuokratuotoista noin viiden prosentin tasolle. Cityconin vahvuutena on markkinajohtajuus: se on Suomessa ainoa kauppakeskustoimija, jolla on valtakunnallisesti kattava kauppakeskusverkosto. Tämän avulla Cityconin keskuksissa voi toteuttaa mittavan speciality leasing-kanaviin pohjautuvan kampanjan.

Suomessa vähittäiskaupan ja kauppakeskusten kokonaismyynnin lukuihin vaikuttaa 1.7.2010 voimaan astunut arvonlisäverotusta koskevan lainsäädännön uudistus. Yleinen arvonlisäverokanta nousi yhden prosenttiyksikön 23 prosenttiin, ravintoloiden ja kahviloiden muu kuin alkoholinmyyntiä koskeva arvonlisäverokanta sen sijaan laskettiin alennettuun verokantaan, 13 prosenttiin, eli samalle tasolle ruokakaupan kanssa. Muutoksen odotetaan lisäävän ravintola- ja kahvila-asiointia, ja toimialan yritysten liikevaihtoa.

Toinen merkittävä lainsäädännöllinen uudistus Suomessa oli 1.12.2009 voimaan astunut asetus, joka lisäsi mahdollisuutta vähittäiskaupan sunnuntaiaukioloon ja toi uusia mahdollisia kauppapäiviä. Cityconin kauppakeskuksissa sunnuntaiaukiolot harkitaan kauppakeskuskohtaisesti paikallisen markkina- ja kilpailutilanteen mukaan, käytäntöä voi tarvittaessa muuttaa vastaamaan paremmin alueellisia tarpeita. Periaatteena on, että sunnuntai auki olevan kauppakeskuksen kaikki liikkeet ovat auki.

Cityconin kauppakeskuksissa sunnuntaiaukioloja on toteutettu melko laajalti. Useimmat kauppakeskukset ovat olleet avoinna kaikkina mahdollisina sunnuntaipäivinä. Kauppakeskuspäälliköiden saamat kommentit vuokralaisilta ovat olleet pääsääntöisesti myönteisiä. Cityconin arvion mukaan sunnuntaiaukiolot ovat lisänneet myyntiä ja asiakkaiden keskiostos on ollut hiukan arkipäivää korkeampi.

Muutamissa kauppakeskuksissa sunnuntaikävijöiden osuus on hienoisesti noussut koko vuoden ajan, mutta useissa keskuksissa sunnuntaikävijämäärät ovat olleet varsin tasaiset läpi vuoden. Asiakkaat ovat oppineet luottamaan siihen, että kauppakeskus palvelee jokaisena päivänä. Selvitystemme mukaan sunnuntaiaukiolo ei ole vaikuttanut minkään yksittäisen kauppapäivän kävijämääriin.

Edelläkävijyyttä kauppakeskusjohtamisella

Cityconissa keskityttiin kauppapaikkajohtamiseen; tavoitteena on ottaa yhä vahvemmin markkinajohtajan rooli, joka näkyy myös ulospäin hyvin hoidettuina kauppakeskuksina. Kauppapaikan elämyksellisyys pyritään ulottamaan koko asiakkaan vierailun ajaksi: Cityconissa on aloitettu muun muassa saniteettitilojen ja pysäköintihallien laatu- ja palvelutason konseptointi.

Kauppakeskusjohtamisessa pyritään keskitettyyn malliin, joka luo kauppakeskusten laatutason Citycon-standardin. Osa tätä tavoitetta on standardisoida kauppapaikkojen kiinteistöhuollon ja -palveluiden taso. Citycon solmi pitkän laatu- ja hintaan perustuvan kilpailutuksen päät-

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET SUOMESSA 31.12.2010

Kohde	Koko kohde								Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²
	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m ²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspohja *)	
				2010	2009	2010	2009		
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	20 900	19 200	96,2	96,1	7,8	7,7	95 800	20 900
Iso Omena	Espoo	60 500	48 500	236,8	224,0	8,8	8,2	148 000	60 500
Espoontori ^{1), 2)}	Espoo	23 700	11 900	12,5	22,7	1,6 ¹⁾	2,9	58 000	17 200
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	19,8	20,2	1,9	2,0	138 700	5 800
Lippulaiva	Espoo	18 500	16 400	90,4	72,4	4,2	3,7	45 300	18 500
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	22,6	27,7	2,0	2,2	54 100	10 900
Myyrmanni	Vantaa	42 000	32 000	155,2	158,5	7,8	7,1	97 600	40 500
Tikkuri ³⁾	Vantaa	15 200	8 000	30,8	30,7	3,1	2,9	133 700	10 600
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	7 600	21,5	22,1	4,4	4,2	141 700	5 800
Forum ²⁾	Jyväskylä	22 000	19 000	51,3	65,2	6,0	6,9	142 200	16 500
Trio	Lahti	48 900	34 600	77,3	73,5	6,4	6,4	123 900	45 700
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	48,4	46,4	2,1	2,0	58 000	19 500
Galleria	Oulu	4 200	2 600	6,8	7,1	0,9	0,9	188 300	3 500
IsoKarhu	Pori	14 800	12 300	35,2	33,9	3,3	3,2	111 000	14 800
Koskikeskus	Tampere	30 400	24 900	115,7	115,6	5,8	5,5	342 000	27 700
Tullintori	Tampere	23 500	9 000	15,8	15,9	2,3	2,8	133 000	10 000
Duo ⁴⁾	Tampere	13 500	11 900	52,4	53,1	4,0	3,9	38 500	13 000
Sampokeskus	Rovaniemi	13 700	7 800	17,1	17,4	2,3	2,3	53 900	13 700
Torikeskus	Seinäjoki	11 500	7 100	18,4	17,5	1,3	1,3	117 600	11 500
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	33,7	34,0	2,1	2,1	19 900	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 400	4,4 ¹⁾	4,0 ¹⁾	0,5	0,5	31 300	7 600
Linjuri ⁴⁾	Salo	10 500	8 100	35,7	34,8	3,0	2,7	40 200	9 200
Yhteensä		447 900	327 200	1 197,9	1 192,9	81,5	81,5	-	389 200

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan ja Asematorin 2) Kehityshanke 3) Pinta-ala ei sisällä Asematie 3:a eikä Kassataloa 4) Vuoden 2009 myynnit tarkistettu *) Arvio

teeksi kumppanuussopimuksen, jonka perusteella Cityconin Suomen kauppapaikkojen siivous, var-
tiointi, kiinteistötekniset palvelut ja jätehuol-
lon operatiiviset toiminnot on keskitetty ISS
Palveluille. Aiemmin vastaavia tehtäviä hoiti
48 eri yritystä.

ISS-kumppanuussopimuksen tavoitteena on parantaa ja harmonisoida näiden pal-
veluiden tasoa kauppakeskuksissa. Citycon
tilaa ISS:ltä sovittua laatutasoa, ei yksittäisiä
työsuoritteita. Tavoitteena ovat myös kustan-
nussäästöt. Kumppanuussopimuksen malli
kannustaa ISS:ää tehokkuuteen, he ovat kou-
luttaneet esimerkiksi monipalvelutyöntekijöi-
tä, jotka voivat siirtyä joustavasti eri tehtäviin
sen mukaan, mihin on kulloinkin tarvetta.

Näkymät Suomessa

Kauppapaikkajohtamisen kehitystyö jatkuu
voimakkaasti myös vuonna 2011. Cityconin
tavoitteena on vahvistaa Suomessa markkina-
johtajan asemaansa. Kasvua haetaan erityisesti
olemassa olevien kauppakeskusten kehittämisen
kautta, mutta yhtiö on kiinnostunut myös hankki-
maan uusia kauppapaikkoja.

Kauppakeskuksen rooli kuluttajan elämässä

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

	Keskustojen kohtaamispaikat	Paikalliskeskukset	Sujuvan arjen kumppanit
	Forum • Galleria • Heikintori IsoKarhu • IsoKristiina Jyväskeskus • Koskikeskus Sampokeskus Torikeskus • Trio	Columbus • Duo • Koskikara Lippulaiva • Myyrmanni Tikkuri • Valtari	Espoontori • Isomyyri Linjuri • Tullintori
Rooli ihmisten elämässä	Kaupungin sykkivä sydän, joka tarjoaa shoppailun sietämätöntä keveyttä.	Ympäristölleen läheinen koko perheen tarpeiden tyydyttäjä.	Kiireisen ihmisen arjen huoltamo.
Ominaisuudet	Viihteellisyys. Enemmän syvyyttä kuin laajuutta tarjoomassa. Sopii hengailuun.	Laaja, vaan ei välttämättä syvä, tarjooma. Julkiset palvelut.	Mutkaton. Nopea. Rajoitettu tarjooma. Kompakti koko.
Maailma, jossa liikumme	Vapaa-aika. Sosiaalinen kanssakäyminen.	Perheen arki ja juhla.	Arjen rutiinit.
	KESKUSTAN KOHTAAMISPAIKKOJEN LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 31.12.2010  - Kahvilat ja ravintolat 11 % - Kauneus ja terveys 9 % - Muut erikoisliikkeet 6 % - Palvelut ja toimistot 6 % - Pukeutuminen 35 % - Päivittäistavarat 6 % - Tavaratalot 5 % - Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 22 %	PAIKALLISKESKUSTEN LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 31.12.2010  - Kahvilat ja ravintolat 6 % - Kauneus ja terveys 5 % - Muut erikoisliikkeet 2 % - Palvelut ja toimistot 7 % - Pukeutuminen 14 % - Päivittäistavarat 27 % - Tavaratalot 24 % - Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 15 %	SUJUVAN ARJEN KUMPPANIN LIIKEPINTA-ALA TOIMIALOITTAIN 31.12.2010  - Kahvilat ja ravintolat 5 % - Kauneus ja terveys 7 % - Muut erikoisliikkeet 2 % - Palvelut ja toimistot 15 % - Pukeutuminen 9 % - Päivittäistavarat 25 % - Tavaratalot 19 % - Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 18 %

Citycon Ruotsissa

Citycon on keskittynyt voimakkaasti pääkaupunki Tukholman ja Göteborgin alueille, missä Citycon omistaa seitsemän kauppakeskusta ja kuusi muuta liikekiinteistöä. Näiden lisäksi yhtiö omistaa Uumajassa kauppakeskuksen ja yhden muun liikekiinteistön. Citycon on Ruotsissa yhdeksänneksi suurin kauppakeskustoimija (lähde: Fastighetsvärlden, 2009).

Vuosi oli selkeästi edellisvuotta virkeämpi. Vuokrausmarkkinoiden tilanne on lähellä normaali-tilannetta ja tilojen kysyntä selvästi edellisvuotista vilkkaampaa. Useat kansainväliset ketjut ovat nyt aktiivisia Ruotsin markkinoilla. Tämä tuo markkinoille uusia ja kiinnostavia liikkeitä, ja toisaalta lisää

liiketilojen kysyntää. Taantuman jälkeisestä tilanteesta kertoo kuitenkin se, että vuokrausneuvottelut vievät edelleen aiempaa pidemmän ajan. Vuokralaiset ovat kriittisiä sijoittumapaikkapäätösten suhteen ja kokevat neuvotteluasemansa vahvaksi.

Rahoitusmarkkinat ovat kireämmät eikä uuden liiketoiminnan aloittamiseen ole helppo löytää rahoitusta. Tämä hidastaa erityisesti uusia yrittäjiä, ja vaikeuttaa osin myös jo toiminnassa olevien yritysten liiketoiminnan laajentamissuunnitelmia.

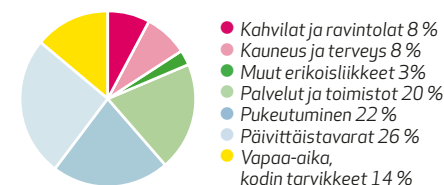
Vuosi 2010

Tärkein tavoite Ruotsissa oli lokakuussa 2009 avatun Liljeholmstorget Gallerian toiminnan vakiin-

nuttaminen. Tässä edistytettiin; kauppakeskuksen myynti ja kävijämäärät nousivat syksyn aikana jopa enemmän kuin oli ennakoitu. Erityisesti viereisen joukkoliikenneterminaalin läpi kulkevat matkustajat on tavoitettu hyvin.

Liljeholmstorgetin tarjontaa on jouduttu muokkaamaan ensimmäisen toimintavuoden aikana jonkun verran. Tärkeitä uusia vuokralaisia ovat muun muassa kodinelektronikka- ja pienrautaketju Clas Ohlson ja muotiketju Indiska, joka avasi koko vuoden ainoan uuden Ruotsin liikkeensä Liljeholmstorgetissa. Ravintolamaailmaa on kehitetty, ja nyt tarjolla on houkuttelevampia vaihtoehtoja. Muutosten jälkeen Liljeholmstorgetiin on tullut enemmän

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2010 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



RUOTSI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
ICA	11,2 %
Axfood	4,4 %
Coop	3,3 %
Stockholms Läns Landsting	3,0 %
Systembolaget	2,5 %
5 suurinta yhteensä	24,4 %

RUOTSI, AVAINLUVUT

	2010	2009
Bruttovuokratuotot, Me	49,8	39,3
Liikevaihto, Me	52,8	41,0
Nettovuokratuotot, Me	28,7	23,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	22,8	-19,6
Liikevoitto, Me	46,7	0,3
Bruttoinvestoinnit, Me	50,6	95,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	668,6	548,8
Nettotuotto-%	4,8	4,7
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,5

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET JA SUURIMMAT MUUT KAUPPAPAIKAT RUOTSISSA 31.12.2010

	Koko kohde								Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuksessa liikealaa yhteensä, m²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukaspohja (*	
				2010	2009 (**	2010	2009		
Tukholman alue									
Åkersberga Centrum	Österåker	27 500	23 400	60,5	56,3	4,4	4,1	37 000	27 500
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 500	6 600	26,9*	26,1*	1,2*	1,2*	32 000	8 500
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	60 700	27 400	76,3	72,3	5,3	5,3	82 800	60 700
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	6 600	27,6*	26,6*	-	-	33 400	14 600
Liljeholmstorget	Tukholma	41 000	27 600	105,8	22,2	8,1	1,7	150 000	41 000
Tumba Centrum	Botkyrka	31 400	13 700	44,6	42,3	3,6	3,4	58 600	31 400
Uumaja									
Strömpilen	Uumaja	27 000	23 600	106,8	105,4	4,1*	4,0*	109 800	27 000
Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	17 600	59,9	57,9	3,3	3,2	74 000	36 400
Yhteensä		247 100	146 500	508,4	409,1	30,0	23,0	-	247 100

^{*)} Arvio ^{**)} Vuoden 2009 myynnit tarkistettu ja esitetty muunnettuna vuoden 2010 valuuttakurssiin

myös lounasasiakkaita läheiseltä Marieevikin toimistoalueelta.

Suuri osa Liljeholmstorgetin asiakaskunnasta tulee lähialueelta, ja lähiseudun asukkaat ovatkin löytäneet keskuksen erittäin hyvin. Lisäkasvun potentiaali ovat hieman kauempana asuvat, autolla liikkuvat perheet. Liljeholmstorgetin markkinointiin panostetaan edelleen voimakkaasti, mutta kauppakeskus on vakiinnuttanut asemansa Tukholman markkinoilla.

Toinen merkittävä ponnistus Ruotsissa oli suur-Tukholman alueella sijaitsevan Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen valmistuminen. Laajennusosa avattiin lokakuussa, ja uudistettu vanha osa avataan huhtikuussa 2011 (lisää sivulla 22). Laajennusosan ankkurivuokralaisia ovat ICA Kvantum ja muotiketju KappAhl. Uudistettavassa osassa on vahva muotipainotus, ja sinne sijoittuu muun muassa Esprit, MQ, H&M ja kirjasto.

Ruotsissa toteutettiin vuoden aikana konsernirakenteen muutos, jossa osa tytäryhtiöistä fuusioitiin keskenään. Tavoitteena oli selkeyttää ja yksinkertaistaa yhtiörakennetta, muutoksilla ei ollut henkilöstö- tai tulosvaikutuksia. Sulautuneet tytäryhtiöt on esitetty tilinpäätöksen sivulla 42.

Näkymät Ruotsissa

Ruotsin kauppakeskusmarkkinoiden tilanteen odotetaan pysyvän vakaana. Cityconin kauppakeskuksissa on ollut vähän vuokralaisten konkurssseja, myöskään heikosta kannattavuudesta johtuvia vuokranalennuspyyntöjä ei juuri ole. Vuokratasot ja tilojen kysyntä ovat pysyneet vakaina.

Ruotsissa divestoititiin reilut 340 asuntoa, ja asuntojen myyntiä aiotaan jatkaa, kun sopivia ostajia ja myynnin mahdollisuuksia tulee eteen. Ruotsin asuntomarkkinoilla on hyvä kysyntätilanne, joten edellytykset myynneille ovat hyvät. Aktiivisia myyntitoimia tehdään varsinkin niissä kohteissa, joihin ei liity kehityshankkeita.

Cityconin kaikki kauppakeskukset mukana Earth Hour -kampanjassa

Earth Hour on WWF:n järjestämä maailmanlaajuinen ilmasto-kampanja, jossa ihmiset ympäri maapalloa sammuttavat valonsa tunniksi samana päivänä. Earth Hour innostaa ihmisiä ilmastotoimiin ja viestii päättäjille, että ilmastokriisi on torjuttava. Valojen sammuttaminen symboloi yhteistä huolta ilmastomuutoksen kiihtymisestä.

Vuoden 2010 Earth Hour järjestettiin 27. maaliskuuta ja kaikki Cityconin 33 kauppakeskusta Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa osallistuivat kampanjaan. Citycon vähensi kauppakeskustensa valaistusta Earth Hour -tunnin aikana muun muassa mainosvaloja sammuttamalla. Kampanjan toteutus vaihteli hieman kauppakeskuksittain, jotta kussakin kohteessa voitiin taata yleinen turvallisuus.

Citycon Baltiassa

Citycon omistaa Baltiassa kolme kauppakeskusta: Virossa Tallinnan suurimman kauppakeskuksen Rocca al Maren ja pienemmän Magistralin. Liettuassa, Vilnassa Citycon omistaa arjen lähipalveluita tarjoavan Mandarinaksen. Citycon on noin 25 prosentin markkinaosuudellaan Tallinnan kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja. Citycon on lisäksi Virossa ainoa vähittäiskaupan kiinteistöjen omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Talouden taantuma koettelee edelleen kaikkia Baltian maita, mutta ensimmäisiä merkkejä talouden kääntymisestä on jo näkyvissä erityisesti Virossa. Maan työttömyysluvut taittuivat laskuun syksyllä (lähde: Statistics Estonia). Viro liittyi vuoden 2011 alussa euro-alueeseen, ja tämän odotetaan piristävän maan taloutta selvästi sekä lisäävän kansalaisten ostovoimaa.

Vuosi 2010

Citycon avasi vuoden 2009 keväällä toisen ja saman vuoden lopussa Rocca al Maren uudistus- ja

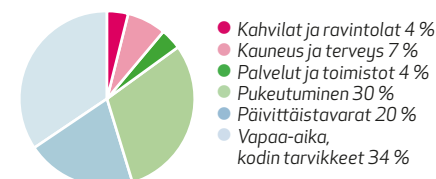
laajennushankkeen kolmannen vaiheen. Nyt kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke on valmis ja Rocca al Mare on vakiinnuttanut asemansa Tallinnan kauppakeskusmarkkinoilla. Rocca al Marelle myönnettiin helmikuussa Baltian ensimmäinen LEED-ympäristösertifikaatti, joka oli hopeatasoinen (aiheesta lisää sivulla 43).

Rocca al Mare on toiminut avaamisestaan saakka lähes täyteen vuokrattuna. Vuokralaisvaihdoksia on tapahtunut jonkun verran, mutta kauppakeskuksen kaupallinen konsepti on toiminut erittäin hyvin. Tilapäisiä vuokralanennuksia on myönnetty lähinnä hyville, paikallisille vuokralaisille, joita on haluttu auttaa taantumasta yli. Rocca al Mare on lisäksi markkinoitu voimakkaasti sekä perinteisin että erilaisin tapahtumamarkkinoinnin keinoin. Kampanjat ovat tuottaneet tulosta, Rocca al Mare valittiin syksyllä 2010 puolueettomassa tutkimuksessa Tallinnan asiakasystävällisimmäksi kauppakeskukseksi (Tallinn Technical University, 2010).

Ankkurivuokralaisena toimii suomalainen hypermarket-ketju Prisma. Rocca al Maressa on myös useiden kansainvälisten ketjujen Viron ensimmäinen myymälä. Esimerkiksi Marks & Spencer on jo ehtinyt laajentaa ja tuoda myymälänsä yhteyteen deli-konseptinsa. Tänä vuonna Rocca al Maressa ovat avanneet myös Mango, Lindex ja Euronics-elektroniikkaketjun Tallinnan suurin liike. Rocca al Maressa on lisäksi Tallinnan ensimmäinen kauppakeskuksen sisällä oleva yhtenäinen ravintolamaailma, jonka myös kauppakeskuksen asiakkaat ovat löytäneet erittäin hyvin. Kauppakeskuksessa on lisäksi iso kenkäkaupan keskittymä.

Rocca al Maressa paikallisen ostovoiman tilapäistä laskua on loiventanut Suomesta tulevien matkustajien tuoma pirstysruiske. Kauppakeskusta on markkinoitu Tallinnan lisäksi Suomessa, ja erityisesti Suomesta saapuville risteilymatkustajille. Laivaterminaalista järjestetään ilmainen bussikuljetus Rocca al Mareen. Matkustajat ovat löytäneet palvelun ja itse kauppakeskuksen hyvin.

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2010 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



BALTIA, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
S-ryhmä (Prisma)	13,1 %
ICA (Rimi)	7,2 %
Stockmann	4,5 %
Kaubamaja Group	3,2 %
Baltman	2,4 %
5 suurinta yhteensä	30,4 %

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET JA SUURIMMAT MUUT KAUPPAPAIKAT BALTIASSA 31.12.2010

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Keskuksessa liiketiloja yhteensä, m ²	Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		Vaikutusalueen asukas pohja ¹⁾	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²
				2010	2009 ²⁾	2010	2009		
Viro									
Rocca al Mare	Tallinna	53 300	52 900	113,3	92,5	6,4	5,4	340 000	53 300
Magistral	Tallinna	9 500	9 400	15,9	17,9	3,1	3,3	64 000	9 500
Liettua									
Mandarin	Vilna	8 000	7 900	17,1	18,4	2,3	2,4	50 000	8 000
Yhteensä		70 800	70 200	146,3	128,8	11,8	11,1	-	70 800

¹⁾ Arvio ²⁾ Sisältäen arvonnäisäveron

BALTIA, AVAINLUVUT

	2010	2009
Bruttovuokratuotot, Me	13,9	12,0
Liikevaihto, Me	16,7	14,0
Nettovuokratuotot, Me	11,8	9,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	3,5	-12,7
Liikevoitto/-tappio, Me	14,1	-3,8
Bruttoinvestoinnit, Me	6,0	13,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	166,1	156,6
Nettotuotto-%	7,5	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,7	8,2

Noin joka kymmenes asiakas on suomalainen, ja suomalaisten asiakkaiden osuus kauppakeskuksen myynnistä on noin 15 prosenttia.

Baltian muilla keskuksilla, Tallinnan Magistralilla ja Vilnan Mandarinaksella, on molemmilla vakaa asema lähipalveluita tarjoavina keskuksina. Molemmissa on ankkurivuokralaisena päivittäistavarakauppa Rimi. Kummastakin löytyy myös pankki ja Baltiassa erittäin tärkeä lähipalvelu posti, jonka kautta maksetaan muun muassa eläkkeet. Paikalliskeskuksen tarjonta toimii hyvin myös taantumassa, koska ostovoiman taittuminen ei iske päivittäisasiointiin yhtä voimakkaasti kuin erikoistavarakauppaan. Magistralia ja Mandarinasta on vahvistettu tänä vuonna erityisesti palveluiden osalta, Magistralin ravintolatarjontaa on monipuolistettu ja Mandarinaksessa muotiliikkeitä on korvattu erilaisilla arkea helpottavilla palveluilla.

Näkymät Baltiassa

Näyttää siltä, että Baltian maista Viro kärsi taantumasta hieman Liettuaa ja Latviaa lievemmin, ja se myös nousee muita nopeammin takaisin kasvuralle. Kauppakeskuskehittämisen markkinat ovat kaikissa Baltian maissa hyvin hiljaiset. Erityisesti Liettuassa kauppakeskusmarkkinoilla on selvää yltärintontaa, ja osa juuri ennen taantumaa avatuista isoista muotipainotteisista keskuksista kärsii vakavista vajaakäyttöongelmista. Myös Tallinnassa kauppakeskusmarkkinat ovat melko täynnä, syksyllä avattiin vielä Kristiine-keskuksen laajennus. Uusia isoja hankkeita ei odoteta tästä syystä nähtävän, vaikka suhdannetilanne paranisikin.

Baltian maiden pääkaupungeissa ei ole kuitenkaan vielä nähty mittavia kauppakeskuskiinteistöjen pakkomyynnejä, sillä vahvat rahoittajapankit eivät ole halunneet ryhtyä niihin. Myyntiin tulleet keskukset ovat olleet pääosin erittäin riskipitoisia kohteita.

Kauppakeskusten kehittäminen ja uusien vuokralaisten löytäminen on edelleen työlästä. Yrittäjien on vaikea saada Baltian maissa rahoitusta liiketoiminnan aloittamiseen, ja tämä hidastaa erityisesti franchise-periaatteella toimivien ketjujen aloittamista ja kasvua.

Cityconilla on Baltiassa edelleen kasvustrategia, joka voi toteutua ostamalla uusia tai laajentamalla jo omistuksessa olevia keskuksia. Mielenkiinto kohdistuu pääkaupunkeihin, myös Latvian pääkaupunki Riikaan. Citycon suunnittelee käynnistävänsä Magistralissa noin 3 000 neliömetrin suuruisen laajennuksen keväällä 2011. Myös Rocca al Marella on vielä kaavallinen mahdollisuus noin 4 000 neliömetrin suuruisen laajennukseen. Cityconin vahvuutena on Baltian kauppakeskusmarkkinoiden syvällinen tuntemus. Myyntiin mahdollisesti tulevat kohteet ja markkinoiden kilpailutilanne tunnetaan hyvin kaikissa kolmessa pääkaupungissa.

Rocca al Marella järjestettiin "Paristonvaihtopäivä"

Kauppakeskus Rocca al Marella Tallinnassa järjestettiin toukokuussa "Paristonvaihtopäivä", jonka tavoitteena oli kannustaa ihmisiä kierrättämään käytettyjä paristoja. Tempaus onnistui hyvin, sillä päivän aikana saatiin kerättyä talteen noin 10 000 käytettyä paristoa. Paristot ovat ongelmajätettä väärin käsiteltyinä, ja näin ne saatiin turvallisesti kierrätykseen.

Tapahtumapäivä oli suosittu myös Rocca al Maren vuokralaisten keskuudessa. Lisäksi monet paikalliset ympäristöviranomaiset osallistuivat tapahtumaan. Niinpä tarjolla oli myös muun muassa kierrätysneuvontaa ja ympäristöaiheinen kierrätystesti. Kauppakeskuksen yritykset osallistuivat tempaukseen markkinomalla erilaisia ympäristöystävällisiä tuotteita.



Kuntosali löytyy yhä useammin kauppakeskuksesta

Hyvinvointi ja terveys ovat kasvavia toimialoja, useissa kauppakeskuksissa toimii nykyään muun muassa kuntosalikeskus. Sats-kuntokeskus toimii Espoon Isossa Omenassa ja Tukholman Liljeholmstorgetissa.



Ympäristövastuu

YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISET TAVOITTEET

	Tavoitteet vuodelle 2010	Tulokset 2010
Ilmastonmuutos		
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta	2 %	ei saavutettu
Energia		
Energiankulutuksen (sähkö ja lämpö) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna	1-2 %	sähkö saavutettu, lämpö ei saavutettu
Energiatehokkuuden parantaminen	-	käynnissä
Uusiutuvan energian käyttöön-ottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen	-	käynnissä
Vesi		
Veden kulutuksen alentaminen keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi	3,9 l/kävijä	saavutettu
Jätteet		
Vähintään 75 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä	70 %	saavutettu
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 25 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	30 %	saavutettu
Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen		
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti	Kaikki 2010 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED-kriteereillä	saavutettu
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla	100 %	saavutettu

Kiinteistöt tuottavat noin 30 prosenttia maailman kasvihuonekaasupäästöistä, ja siksi kiinteistö- ja rakennustoimiala voi merkittävästi vaikuttaa päästöjen ehkäisemiseen ja vähentämiseen (lähde: UNEP Common Carbon Metric). Toimialan parhaat keinot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen kiinteistön energiantuotannossa sekä -hankinnassa.

Rakennetun ympäristön osuus energiasta on 40 prosenttia, raaka-aineista 30 prosenttia, vedestä 25 prosenttia, kiinteän jätteen kokonaismäärästä 25 prosenttia ja maankäytöstä 12 prosenttia. Rakennettu ympäristö vaikuttaa myös ekosysteemeihin. (Lähde: UNEP Common Carbon Metric)

Miksi Citycon toimii vastuullisesti?

Kestävän kehityksen mukainen toiminta on Cityconin strateginen valinta. Ilmastonmuutoksen ja sen seurausten myötä etenkin energiaan ja päästöihin liittyvä lainsäädäntö sekä verotus kiristyvät, ja myös materiaalikustannukset kasvavat. Kuluttajien tietoisuus ekologisuudesta kasvaa ja sekä vuokralaiset että sijoittajat odottavat yrityksiltä toimia näiden asioiden suhteen. Myös eri sidosryhmien kiinnostus ja vaatimukset toiminnan läpinäkyvyyteen ovat ohjanneet strategista valintaa. Ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasiat ovat nousseet työntekijöiden arvostuksessa korkealle. Kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen motivoivat kestävän kehityksen mukaiseen liiketoimintaan.

Ympäristöjohtamisen periaatteet

Cityconin ympäristöjohtamista ohjaa ja tukee strategia, pitkän tähtäimen tavoitteet ja ympäristöpolitiikka.

Cityconin johto ja henkilöstö ovat sitoutuneet toimimaan yhtiön asettamien ympäristöpäämäärien ja -tavoitteiden saavuttamiseksi. Citycon noudattaa seuraavia periaatteita ympäristöpäämääriensä saavuttamiseksi:

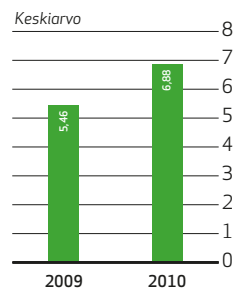
- toimii ympäristövastuullisesti kaikissa operatiivisissa toiminoissaan,
- noudattaa lainsäädäntöä ja varautuu ennalta tuleviin lainsäädäntöuudistuksiin seuraamalla aktiivisesti yhteiskunnan muutoksia,
- kehittää jatkuvasti ympäristöasioidensa hallintaa, johtamista ja raportointia,
- edellyttää yhteistyökumppaneiltaan toimintaa, joka tukee Cityconin ympäristöpäämäärien toteutumista,
- huolehtii siitä, että yhtiön ympäristöpolitiikan linjaukset ovat sidosryhmien saatavilla,
- ohjaa henkilöstöään vastuullisuuteen ympäristökysymyksissä koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla.

Green Shopping Centre Management -ohjelma

Yhtiön päämääränä on, että ympäristövastuun toimenpiteet ulottuvat operatiivisen toiminnan alueelle ja integroituvat päivittäiseen tekemiseen osana yhtiön normaaleja käytäntöjä. Cityconin kehitystyön tuloksena syntyi Green Shopping Centre Management -ohjelma, joka on työkalu kestävän kehityksen mukaisen toiminnan edistämiseen yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Ohjelman avulla kauppakeskusten johtamista arvioidaan vuosittain seuraavilla osaluilla:

- energiankulutus ja energiatehokkuus
- vedenkulutus
- jätehuolto ja kierrätys
- kylmäaineet
- hankinnat ja yhteistyösopimukset
- liikenne
- markkinointi ja ulkoinen viestintä

GREEN INDEKSI



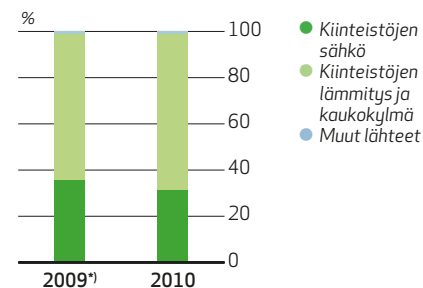
- koulutus ja sisäinen viestintä
- seuranta ja raportointi.

Vuoden 2010 tarkastuksen yhteydessä käytiin läpi kauppakeskuskohtaiset ympäristövastuun tulokset ja määriteltiin kullekin kauppakeskukselle yrityksen ympäristövastuun tavoitteisiin liittyvä toimenpideohjelma. Green Shopping Centre Management -ohjelman tulosten arviointia varten kehitettiin ns. Green Indexi, jonka avulla vuoden 2010 tuloksia pystyttiin vertaamaan edellisen vuoden tuloksiin. Keskimääräinen Green Indexi on parantunut 26 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Päästöt

Cityconin aiheuttama hiilijalanjälki¹⁾ vuonna 2010 oli yhteensä 64 129 hiilidioksidiekvivalenttitonniä, ja päästöt jakautuivat oheisen taulukon mukaisesti.

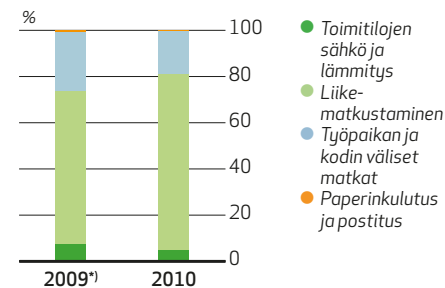
Päästöistä suurin osa (98,6 %) aiheutui kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutuksesta. Päästöjen laskennassa on myös otettu huomioon jätelogisti-

PÄÄSTÖJEN (CO₂e) JAKAUMA

kan, vedenkulutuksen ja Cityconin muun toiminnan aiheuttamat päästöt.

Hiilijalanjälki kasvoi 12,6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna, joten vähentämiseen tähtäävä vuositasoite ei toteutunut pääasiallisesti lämmitysenergian kulutuksen noususta johtuen.

Hiilidioksidipäästöjen lisäksi olennaisia ilmastopäästöjä aiheuttaa energiantuotannossa vapautuvista typen ja rikin oksideista, jotka mm. happamoittavat vesistöjä, hidastavat kasvien kasvua ja syövyttävät rakennuksia. Cityconin käyttämän energian osalta happamoittavien päästöjen on arvioitu olevan yhteensä 249 tuhatta kiloa rikkidioksidiekvivalenttia. Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien typen oksidien tai rikkidioksidipäästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotantoprofiilien perusteella. Cityconin toiminnan aiheuttaman liikenteen osalta happamoittavia päästöjä ei laskettu. Cityconin ostaman ydinsähkön tuotannosta syntyi yhteensä 63 kiloa radioaktiivista jätettä.

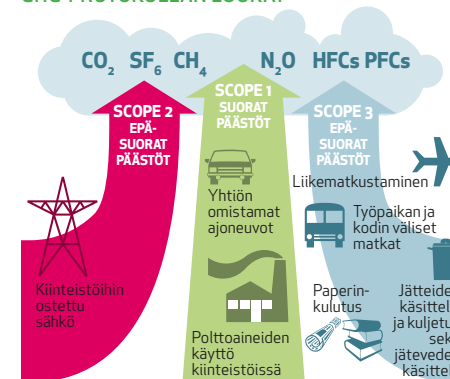
TOIMITILOJEN JA MATKUSTAMISEN AIHEUTTAMAT PÄÄSTÖT (CO₂e)

Ilmastomuutos

Cityconin keinot ilmastomuutoksen ehkäisyyn ovat:

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

PÄÄSTÖJEN LUOKAT	2010		2009	
	tnCO ₂ e	%	tnCO ₂ e	%
Scope 1, suora	0	0,0	0	0,0
Scope 2, epäsuora	63 255	98,6	56 269	98,8
Scope 3, epäsuora	874	1,4	679	1,2

GHG-PROTOKOLLAN LUOKAT¹⁾

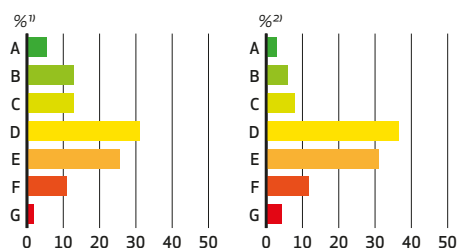
PÄÄSTÖJEN JAKAUMA	2010		2009	
	tnCO ₂ e	%	tnCO ₂ e	%
Kiinteistöjen sähkö	20 191	31,5	20 424	35,9
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	43 035	67,1	35 845	62,9
Toimitilojen sähkö ja lämmitys	29	0,0	30	0,1
Kiinteistöjen jätevedet	212	0,3	210	0,4
Kiinteistöjen jätteet	67	0,1	58	0,1
Liikematkustaminen	475	0,7	271	0,5
Työpaikan ja kodin väliset matkat	117	0,2	106	0,2
Muut oman toiminnan tuottamat päästöt	2	0,0	3	0,0
Yhteensä	64 129	100,0	56 948	100,0

1) Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudatetaan Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiön (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol -ohjeistusta.

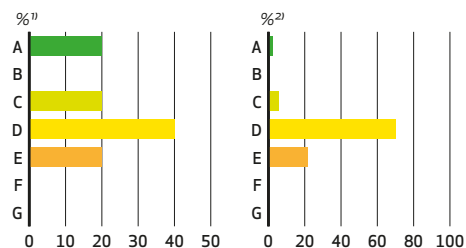
^{*)} Vuoden 2009 luvut tarkistettu

ENERGIATEHOKKUUSLUOKITUS

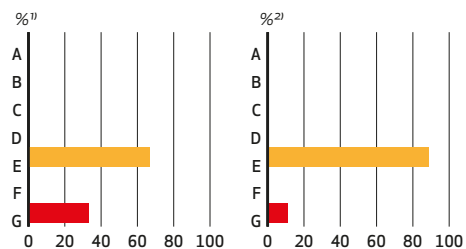
96 % Suomen kiinteistökannasta



33 % Ruotsin kiinteistökannasta



100 % Baltian kiinteistökannasta



1) Prosentuaalinen osuus kiinteistöjen lukumäärän mukaan

2) Prosentuaalinen osuus bruttoalojen suhteen

Energia

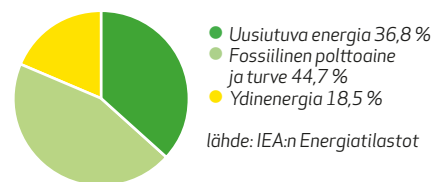
Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on kokonaan epäsuoraa energiankulutusta eli kiinteistöissä ei ole lämpölaitoksia, joiden käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena. Vuonna 2010 Citycon käytti sähköä yhteensä 104,7 gigawattituntia ja lämpöä 170,7 gigawattituntia. Käytetyn energian alkuperä käy ilmi oheisesta graafista. Primäärienergiaa³⁾ Citycon käytti yhteensä 1 430 terajoulea.

Energiankulutukseen vaikutti vuonna 2010 Suomessa sunnuntaiaukioloaikojen lisääntyminen, mikä kasvatti kiinteistöjen käyttöaikoja. Energia-koelmiolla teetetyt tutkimuksen mukaan aukioloaikojen muutoksen vaikutus kauppakeskusten vuosikulutuksiin oli vähäinen, noin 1,5 prosenttia. Muutoksen vaikutus oli kaksisuuntainen, tammi-huhtikuun ja syys-lokakuun kulutuksissa näkyi selkeämpi nousu 1,5–3,5 prosenttia ja kesäkuukausien kulutuksissa tapahtui puolestaan laskua. Suomen kiinteistöjen sähköenergian kulutus laski aukioloaikojen lisääntymisestä huolimatta neljä prosenttia, Ruotsissa se kasvoi yhden prosentin ja Baltiassa neljä prosenttia.

Energiankulutuksen vähennykselle asetettu 1-2 prosentin vuositavoite toteutui sähköenergian kulutuksen osalta. Poikkeuksellisen kylmä alkuvuosi nostivat lämmönkulutusta 21 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Säänormeerattu lämmönkulutus nousi vain neljä prosenttia 121,9 gigawattituntiin.

Raportoitu energiankulutus kattaa kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut

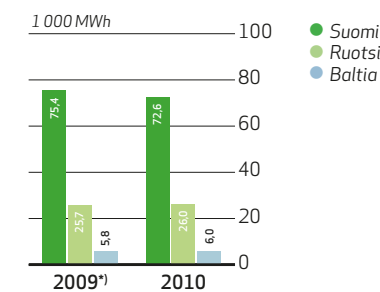
ENERGIAN ALKUPERÄ



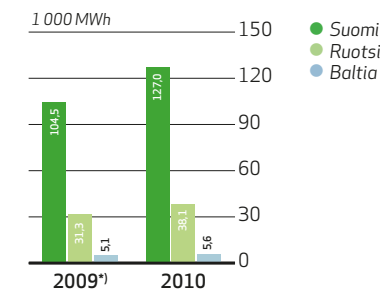
kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Tämä vastaa 96 prosenttia Cityconin omistamasta vuokrattavasta pinta-alasta. Raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukuportaiden ja kiinteistötekniikan järjestelmien sähkönkulutuksen. Vuokralaisten tiloissa on pääsääntöisesti omat sähkömittarit.

Energiatohokkuuden parantaminen on haasteellista vanhoissa rakennuksissa, joissa rakennustavat ja rakentamisajankohdan viranomaismääräykset ovat nykyiseen tasoon ja olosuhdevaatimuksiin nähden vaatimattomia. Uudisrakentamis- ja perus-

SÄHKÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS



LÄMPÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS

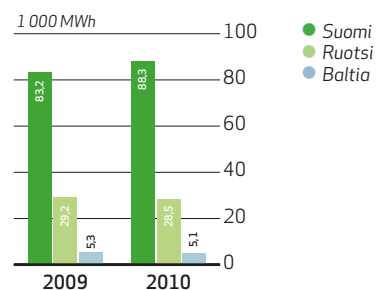


3) Primäärienergian määrä on arvioitu laskemalla sähkön alkuperäjakauksen niiden sähköntoimittajien kohdalta, jotka sen ovat ilmoittaneet. Sähkön alkuperä tunnetaan 94 prosentin osalta Cityconin ostamasta sähköstä. Sähkön myyjiltä ei laskentaa suoritettaessa tammikuussa 2011 ollut saatavissa vuoden 2010 ympäristöprofiilia. Tästä syystä laskennassa on käytetty kunkin yhtiön ilmoittamaa myydyin sähkön vuoden 2009 ympäristöprofiilia. Muille pohjoismaisille sähköyhtiöille alkuperäjakauksen on arvioitu Nord Pool -pörssisähkön mukaisesti. Baltian osalta primäärienergian alkuperäjakauksen perustuu IEA:n maakohtaisiin tilastoihin, joista raportointiajankohdalla saatavilla oli vuoden 2008 tiedot.

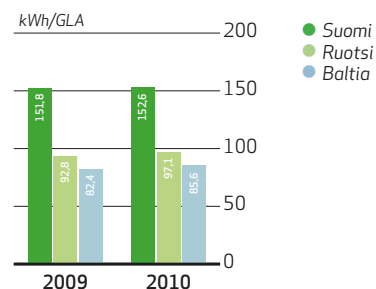
Lämmön alkuperäjakauksen on arvioitu IEA:n maakohtaisten tilastojen perusteella. Primäärienergiakertoimena on käytetty EU:n CHP-direktiivin ja EN 15603-standardin kertoimia varovaisuuden periaatetta noudattaen. Fossiilisista lähteistä peräisin olevalle sähkölle on käytetty kivihiilen referenssikerrointa ja lämmölle maakaasun kerrointa. Uusiutuvassa energiassa on IEA-tilastojen perusteella arvioitu Nord Pool -alueen sekä Baltian maiden vesi- ja tuulisähkön osuus uusiutuvasta energiasta. Muun osan uusiutuvasta energiasta on oletettu olevan peräisin biomassasta, jolle on käytetty puun referenssikertoimia. Näin lasketuissa kertoimissa ei ole huomioitu sähkön ja lämmön yhteistuotantoa, joten varovaisuuden periaatetta noudattaen laskettu primäärienergian kulutus kuvaa maksimia.

*) Vuoden 2009 luvut tarkistettu.

SÄÄNORMEERATTU LÄMMÖNKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



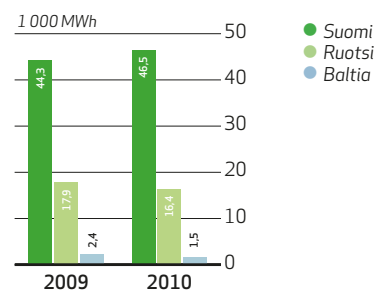
SÄHKÖENERGIAN OMAISKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



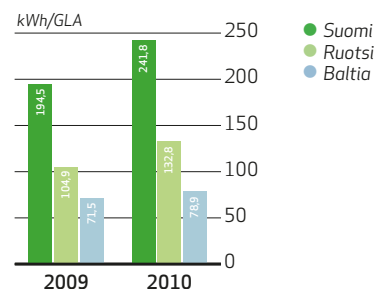
korjaushankkeissa Citycon pyrkii jatkossa asettamaan energiankulutukselle tavoitteet, joita valvotaan suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käytön aikana.

Cityconin Suomessa oleville kiinteistöille laaditaan vuosittain energiatodistukset. Ruotsin lainsäädäntö edellyttää energiatodistusten laatimista kymmenen vuoden välein ja kiinteistön myyntiti-

SÄHKÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS, VERTAILUKELPOISET KAUPPAKESKUKSET

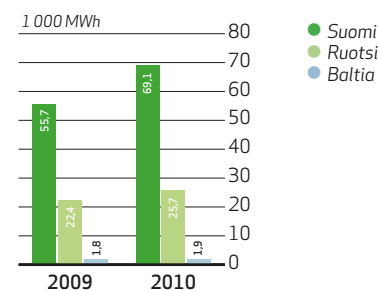


LÄMPÖENERGIAN OMAISKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



lanteessa. Energiatodistus kertoo kiinteistön kokonaisenergiankulutuksen, joka muodostuu lämmitysenergian, kiinteistösähkön ja jäähdytysenergian kulutuksesta. Kokonaiskulutuksen suhteuttaminen bruttoalaan kertoo rakennuksen energiatehokkuusluvun. Kohdekohtaiset energiansäästötoimenpiteet määritellään kulutustietojen, energiakatselmusten ja laitteiden elinkaarianalyysien perusteella.

LÄMPÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS, VERTAILUKELPOISET KAUPPAKESKUKSET



Kylmäaineet

Päivittäistavarakaupan ja kiinteistöjen jäähdytys- ja ilmanvaihrolaitteissa sekä lämpöpumpuissa käytetään kylmäaineita. Cityconin kiinteistöissä sijaitsevien päivittäistavara-kauppojen kylmälaitteet ovat pääsääntöisesti vuokralaisen vastuulla olevia laitteita.

Suomessa CFC-yhdisteiden käyttö on kiellettyä kylmälaiteissa. Myös tällä hetkellä CFC-yhdisteitä korvaavien HCFC-yhdisteiden käyttö kielletään vuoden 2015 alusta alkaen. Haitallisten yhdisteiden tilalle on kehitetty korvaavia aineita tai menetelmiä, jotka ovat turvallisia otsonikerrokselle, eivätkä vaikuta ilmastoon lämpenemiseen.

Citycon on perustanut keskitetyn kylmäainerekisterin, johon listataan kiinteistöjen jäähdytyslaitteet ja niissä käytetyt kylmäaineet. Otsonikatoa aiheuttavista kylmäaineista luovutaan viimeistään lain edellyttämässä aikataulussa.

Elektroniikkalaitteet kiertoon

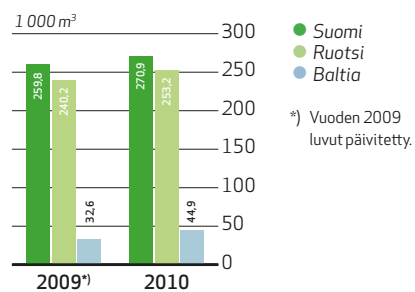
Cityconin omistamassa kauppakeskus Columbuksessa Helsingin Vuosaaresa järjestettiin toukokuussa sähkö- ja elektroniikkalaitteiden (SER) sekä metalliromun kierrätyskampanja.

Kaksipäiväisen kampanjan aikana kauppakeskus Columbuksessa saatiin kerättyä SER-ja metalliromua 2,5 merikontillista. Keräykseen sai tuoda ilmaiseksi kodinkoneita ja muuta metalliromua.

Stena Technoworldin henkilökuntaa oli vastaanottamassa kierrätysmateriaalia molempien päivien aikana ja neuvomassa samalla kierrätysasioissa. Kierrätys toteutettiin ISO 14001-ympäristöjärjestelmän mukaisesti.

SER-keräys järjestettiin samaan aikaan myös Cityconin omistamassa kauppakeskus IsoKarusissa Porissa.

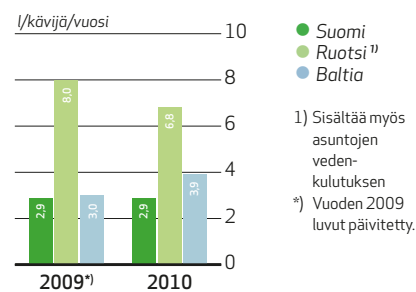
VEDEN KOKONAISKULUTUS



Vesi

Cityconin veden kokonaiskulutus vuonna 2010 oli 569 021 kuutiometriä. Raportoitu vedenkulutus kattaa kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Tämä vastaa 96 prosenttia Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta pinta-alasta. Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on korkeimmillaan päivittäistavaliikkeissä, ravintoloissa ja kahviloissa, parturi-kampaamoissa, pesuloissa sekä autonpesupaikoissa. Kohdekohtaisissa toimenpidesuunnitelmissa tavoitteena on lisätä vesimittareita siten, että käyttäjäkohtaista kulutusta voidaan mitata ja seurata. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen, kuten esimerkiksi asiakas-WC-tilojen vedenkulutus, sekä siivoukseen, kiinteistöhuoltoon ja viherkasvien kasteluun käytettävä vesi.

KESKIMÄÄRÄINEN VEDENKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET

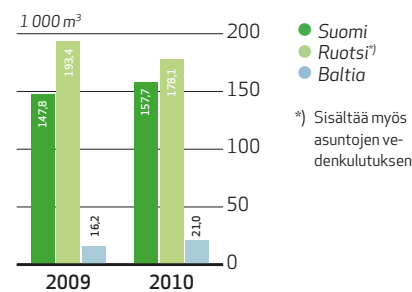


Poikkeuksellisen lämmin kesä aiheutti vedenkulutukseen selvän piikin kesä-elokuun aikana, koska hellejakson aikana ilmanvaihdon ja päivittäistavarakaupan kylmälaitteiden jäähdytyskapasiteettia parannettiin sadettamalla lauhduttimia. Näin ollen veden vuosikulutus nousi 6,8 prosenttia. Cityconin pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuonna 2010 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli keskimäärin 3,9 litraa. Vedenkulutuksen kävijämääräiselle vähennykselle asetettu vuositavoite toteutui.

Jätteet

Suomen jätelain ensisijaisena tavoitteena on jätteen synnyn ehkäisy. Syntyneet jätteet tulee ensisijaisesti kierrättää materiaalina ja toissijaisesti hyödyntää energiana. Kierrätykseen kelpaamaton materiaali toimitetaan turvalliseen loppusijoitukseen. Loppusijoitukseen toimitettavasta jätteestä tuottaja joutuu maksamaan jäteveroa, joka nou-

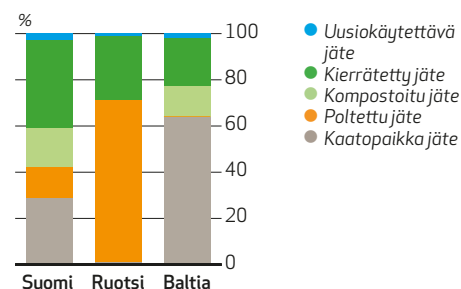
VEDEN KOKONAISKULUTUS, VERTAILUKELPOISET KAUPPAKESKUKSET



see 10 euroa/tonni sekä vuonna 2011 että 2013. Vuoden 2010 tasoon 30 euroa/tonni verrattuna hinnankorotus on 67 prosenttia. Jäteveron nosto tukee jättemateriaalien ohjaamista hyötykäyttöön.

Ruotsissa jätteiden polttolaitokset ovat huomattavasti yleisempiä ja niihin pystytään toimit-

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA

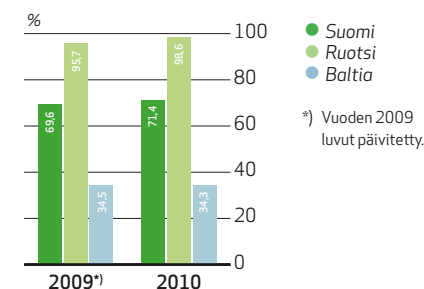


tamaan jättemateriaaleja selvästi vähemmällä esilajittelulla, joten Ruotsissa loppusijoitukseen päätyvien jätteiden osuus on erittäin pieni.

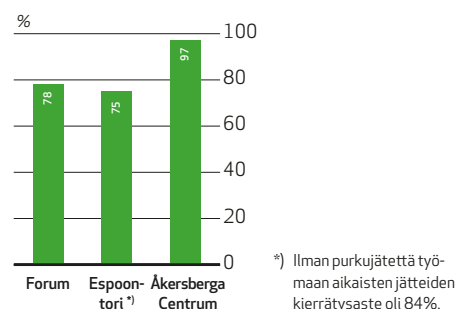
Baltiassa jätteiden materiaali kierrätys on selkeästi alhaisemmalla tasolla kuin muissa Cityconin toimintamaissa, mutta niissäkin materiaali kierrätystä kehitetään koko ajan.

Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 13 650 tonnia, josta 12 979 tonnia kerättiin kauppakeskuksesta ja 671 tonnia muista kiinteistöistä. Jätteiden kierrätysaste oli Cityconin kauppakeskusten osalta 77,1 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 22,5 prosenttia. Molemmat yhtiön jätteenkäsittelylle asettamat pitkän tähtäimen tavoitteet saavutettiin jo ensimmäisenä vuonna. Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusio- käyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjättemäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin. Vuoden 2009 rapor-

KIERRÄTYSASTE

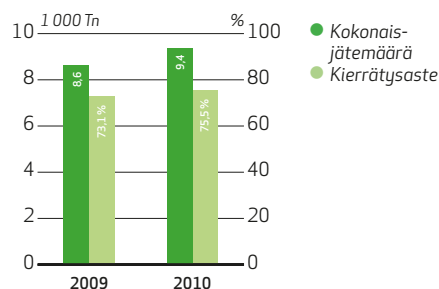


RAKENNUSAIKAISTEN JÄTTEIDEN KIIERRÄTYSASTE



toinnissa kierrätysaste ilmaistiin materiaalikierrätysasteena, jonka laskemisessa ei oteta huomioon poltettavien jätteiden määrää. Kierrätysasteen laskemistapaa ja sitä koskevia tavoitteita muutettiin vastaamaan toimialan yleistä käytäntöä.

JÄTTEIDEN KOKONAISMÄÄRÄ JA KIIERRÄTYSASTE VERTAILUKELPOISET KAUPPAKESKUKSET



Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisen jätelainsäädännön ja paikallisten muiden määräysten edellyttämällä tavalla. Raportoitu jättemäärä kattaa kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Raportoitu jättemäärä vastaa 89 prosenttia Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta pinta-alasta. Kiinteistöt, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle, koska näistä jättemääristä ei ole tietoa.

Cityconin rakennushankkeiden osalta lasketaan rakennusaikaisen jätteen kierrätysaste.

JÄTEMÄÄRÄT, KAUPPAKESKUKSET

Jätelajit	2010		2009*)	
	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	2 917,0	22,5	2 892,3	25,7
Energiajäte	3 540,2	27,3	2 597,6	23,0
Biojäte	1 556,5	12,0	1 356,7	12,0
Paperi	444,5	3,4	445,8	4,0
Pahvi	3 679,2	28,3	3 303,5	29,3
Muovi	44,8	0,3	65,5	0,6
Lasi	378,4	2,9	283,6	2,5
Metalli	128,4	1,0	123,1	1,1
Ongelmajäte	3,2	0,0	28,5	0,3
Muut uusio-				
käytetyt jätteet	236,5	1,8	124,6	1,1
Muut sekalaiset				
jätteet	50,8	0,4	54,0	0,5
Yhteensä	12 979,4	100,0	11 275,2	100,0

*) Vuoden 2009 luvut päivitetty.

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Kiinteistökehityshankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan oleellisesti vähentää ympäristövaikutuksia. Ympäristösertifiointijärjestelmien periaatteiden noudattaminen hankkeiden toteuttamisessa edesauttaa kestävä kehitystä. 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).

Kaikki Cityconin kolme LEED-pilottihanketta ovat saaneet LEED-sertifikaatin. Kauppakeskus Trion peruskorjaushanke Lahdessa saavutti Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifikaatin kesäkuussa 2009. Kauppakeskus Rocca al Mare laajennus- ja peruskorjaushankkeelle Tallinnassa myönnettiin helmikuussa 2010 hopeatasoinen LEED-sertifikaatti. Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholms-torgetin uudishanke saavutti korkeimman, platinatason sertifikaatin maaliskuussa 2010.

Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeensa ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Vuoden 2010 aikana ulkopuolinen arvioija teki LEED-esiarvioinnin Espoon-torin ja Forumin kehityshankkeiden, Kirkkonummen Aseman Ostarin uudistushankkeen sekä Myllypuron Ostarin uudistushankkeen ja Åkersberga Centrumin laajennushankkeen osalta. Yhtiön rakenteilla oleva kauppakeskus Vantaan Martinlaaksossa on rekisteröity LEED-luokituksen hakemiseen. Hankkeessa tavoitellaan kultatason LEED-sertifikaattia.

Luonnon monimuotoisuus

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin heikkenemisestä, ja siksi Citycon pyrkii välttämään rakennushankkeita rakentamattomilla alueilla, joissa maankäytön muutos voisi häiritä luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemien toimintaa. Kaikki Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat rakennetussa ympäristössä.

Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, mikä sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Niissä kohteissa, joissa YVA-menettelyä ei lakisääteisesti edellytetä, Citycon tekee tapauskohtaisesti päätöksen laajemman oman arvioinnin tekemisestä. Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä ja hyvät joukko-liikenneyhteydet vähentävät ympäristövaikutuksia sekä uhkia biodiversiteetin heikkenemiselle.

Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojeluilla maa-alueilla. Kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee suojelualueen vieressä.

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstöjohtaminen Cityconissa perustuu henkilöstöstrategiaan. Strategiassa määritellään ne periaatteet, joiden mukaan henkilöstöä johdetaan ja joilla henkilöstön työssä onnistumista tuetaan. Yhtiön tavoitteena on olla alan asiantuntijoiden arvostama työnantaja, joka onnistuu säilyttämään työntekijänsä motivoituneina ja houkuttelemaan myös uusia osaajia joukkoonsa. Kuten aikaisempinakin vuosina, myös kuluneena vuonna Citycon oli aktiivinen rekrytoija ja henkilöstön määrä kasvoi 129:ään (119). Vuoden lopussa Suomessa työskenteli 84, Ruotsissa 37 ja Virossa seitsemän cityconlaista ja Liettuassa yksi.

Yksi Cityconin henkilöstöstrategian perusajatuksia on tarjota kehittymismahdollisuuksia yhtiön palveluksessa oleville työntekijöille. Citycon onkin kasvanut kooltaan sellaiseksi, että se pystyy tarjoamaan sisäisiä siirtymisiä tehtävästä toiseen. Lisäksi vapautuvat tai perustettavat työtehtävät laitetaan aina ensin myös sisäiseen hakuun. Talon ulkopuolelta Citycon palkkaa tyypillisesti jo pidempään työelämässä toimineita asiantuntijoita. Kuluneena vuonna tarjoutui mahdollisuuksia rekrytoida myös työuransa ensimmäisiä askeleitaan ottavia työntekijöitä.

Työsuhteet Cityconissa ovat yleisimmin koko-aikaisia ja vakituisia. Vuonna 2010 määräaikaisten työsuhteiden määrää kasvattivat lisääntyneet perhevapaat, kun sijaistehtäviin palkattiin aiempia vuosia enemmän työntekijöitä. Vuoden lopussa vakituksessa työsuhteessa oli 122 työntekijää ja määräaikaissessa työsuhteessa seitsemän työntekijää. Kaikki Cityconin työsuhteet olivat koko-aikaisia.

Kuluneena vuonna Cityconissa tehtiin yhteensä 29 uutta työsuhtesopimusta, sisältäen myös lyhyemmät harjoittelijatyösuhteet. Citycon on alallaan säilyttänyt kiinnostavan työnantajan maineen, mikä näkyy hyvinä hakemusmäärinä avoimissa hauissa ja tasaisena avoimien hakemusten virtana. Cityconin palveluksesta poistui kuluneena vuonna 13 henkilöä vakituisesta työsuhteesta.

Monipuolinen asiantuntijaorganisaatio

Cityconin tyypillisessä asiantuntijaorganisaatiossa on tavallista, että henkilöstö ei ole varsinaisesti järjestäytynyt työntekijäosapuolena, vaikka tämä täysin hyväksyttyä työnantajan puolelta onkin. Henkilöstö kuuluu useimmiten oman opinto- ja osaamistautansa mukaiseen ammattijärjestöön. Suomessa työntekijä- ja työnantajapuolen säännönmukainen yhteistoiminta tapahtuu tarvittaessa kokoon kutsuttavassa yhteistoimintaryhmässä, johon kuuluu kuusi työntekijäjäsenä ja kaksi työn-

antajapuolen edustajaa. Työntekijäjäsenet valitaan vaalilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmän käsiteltäväksi kuuluvat mm. tasa-arvosuunnitelman laatiminen, henkilöstösuunnitelmat, koulutustavoitteet, uudet ohjeet, politiikat ja prosessit ja muut mahdolliset yhteistoimintalain edellyttämät tai koko henkilöstöä koskevat aiheet. Mikäli kyseessä on yhtä henkilöä tai tiettyä henkilöstöryhmää koskeva aihe, keskustelu käydään kyseessä olevan henkilön tai vastaavasti henkilöstöryhmän ja työnantajapuolen edustajien välillä. Mahdollisissa toimintojen uudelleenjärjestelytilanteissa Citycon noudattaa kunkin maan paikallista lainsäädäntöä. Kuluneena vuonna, kuten aiempinakin vuosina, tämän tyyppiset tilanteet ovat liittyneet lähinnä organisaatiomuutoksiin. Henkilöstön vähentämiseen liittyviä neuvotteluita Cityconissa ei ole käyty.

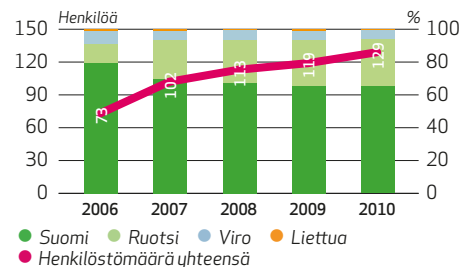
Cityconin pääasiallisessa toimintamallissa Suomessa toimii työsuojelutoimikunta, jonka toiminta kattaa suomalaiset työntekijät ja asiasta riippuen

Jokaista yksilöä arvostetaan riippumatta sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai vastaavasta syystä lähtökohtana yksilön oikeudenmukainen kohtelu.
(Citycon Code of Conduct)

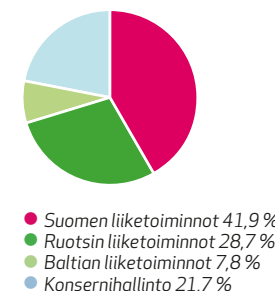
myös muut toimintamallit. Työsuojelutoimikunnassa on neljä työntekijäjäsenä, yksi työnantajapuolen edustaja ja työterveydenhuollosta vastaava yhteyshenkilö asiantuntijajäsenenä. Kuluneena vuonna käsiteltiin mm. turvallisuuteen ja ensiapuvalmiuteen liittyviä aiheita sekä varhaisen tuen mallia työkyvön ylläpitämisessä. Pienemmissä toimintamallissa paikallinen johto tekee työsuojeluun liittyvät linjaukset.

Cityconin työntekijät tekevät pääasiassa fyysisesti kevyttä toimistotyötä, jolloin työterveyden ylläpidon pääpaino on ennalta ehkäisevässä toiminnassa, esimerkiksi onnistuneessa työergonomiassa. Citycon tarjoaa työntekijöilleen kattavasti myös muita työterveydenhuollon palveluita. Sairauspoissaolopäiviä kertyi vuoden aikana yhteensä 296 päivää eli 2,4 päivää työntekijää kohden. Poissaoloprosentti oli siten 1,2¹. Vuoden aikana sattui kolme työtapaaturmaa, joista kaksi työmatkalla ja yksi varsinaisissa työtehtävissä.

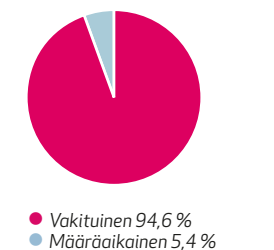
HENKILÖSTÖMÄÄRÄ



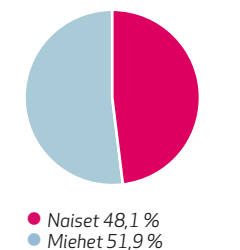
HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN



HENKILÖSTÖ SOPIMUSTYYPIN MUKAAN



SUKUPUOLIJAKAUMA



Jatkuvaan kouluttautumiseen ja kehittymiseen kannustetaan

Citycon yhdistää monen eri osaamisalueen asiantuntijoita. Keskeisiä osaamisalueita ovat mm. rahoitus- ja kiinteistötransaktiot, kauppapaikkajohtaminen sekä kiinteistöjen kehittäminen. Asiantuntijoiden osaamista pyritään kasvattamaan erityisesti tukemalla pidempikestoista itsensä kehittämistä esimerkiksi syventävien tai jatko-opintojen muodossa. Myös osaamisen päivittämiseen tähtääviin kurssimuotoisiin koulutuksiin ja sisäisiin valmennuksiin suhtaudutaan myönteisesti.

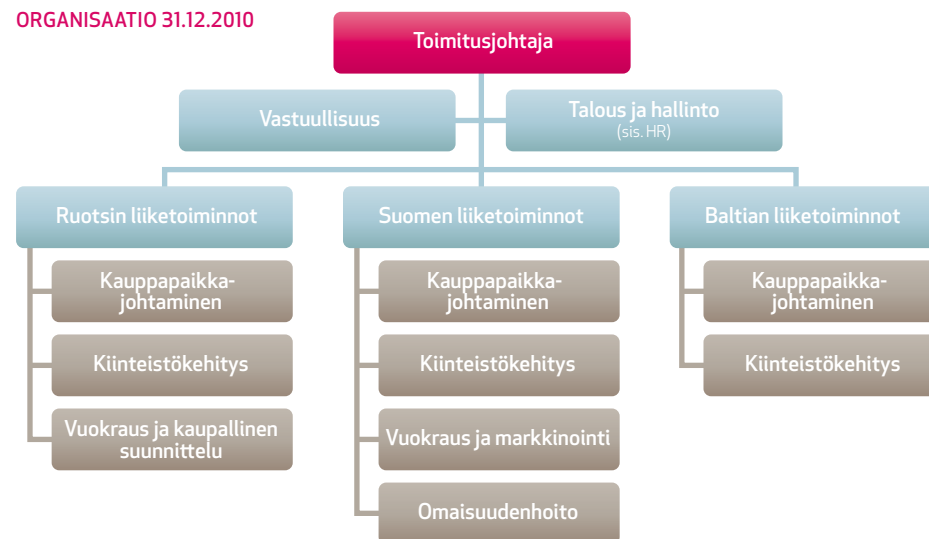
Koulutusta suunnitellaan myös henkilöstöryhmittäin. Kuluneena vuonna esimerkiksi kauppakeskuksissa työskentelevät henkilöt osallistuivat heille räätälöityyn turvallisuus- ja kriisinhallintavalmennukseen. Jatkuvana koulutuksena Cityconissa tarjotaan kielitaitoa ylläpitävää tai sovellusosaa- mista kasvattavaa koulutusta. Vuonna 2010 cityconlaisille kertyi yhteensä 437 koko työpäivän

kestävää koulutuspäivää eli 3,6 päivää jokaista työntekijää kohden²⁾. Lisäksi työntekijät osallistuivat lukuisiin lyhyempiin koulutustilaisuuksiin, joista ei ole saatavissa tilastoitua tietoa.

Yksi keskeinen cityconlaisten perinne työvuodessa on kahdesti vuodessa järjestettävät Citycon-päivät. Tämä kehityspäivä järjestetään keväisin yhteisenä tilaisuutena kaikille työntekijöille toimintamaasta riippumatta ja loppuvuodesta paikallisesti toimintamaittain. Päivän aikana jaetaan tietoa ja kokemuksia talon sisäisesti sekä kuullaan ulkopuolisia puheenvuoroja toimialaan tai ajankoh- taiseen aiheisiin liittyen. Päivät keräsivät myös kulu- neena vuonna hyvää palautetta.

Cityconissa yksi olennainen tavoitteiden mukai- sen toiminnan ja osaamisen johtamisen työkalu on kehityskeskustelu. Keskustelussa annetaan palau- tetta menneestä kaudesta, asetetaan tavoitteita tulevalle kaudelle ja räätälöidään henkilökohtainen tulevan kauden ja pidemmän aikavälin kehittämis-

ORGANISAATIO 31.12.2010



suunnitelma. Kuluneena vuonna 92,6 prosenttia työntekijöistä kävi kehityskeskustelun esimiehen- sä kanssa vuoden aikana vähintään kerran ja 48,4 prosenttia kahdesti.

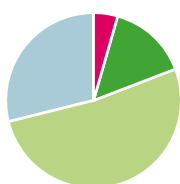
Henkilöstötutkimus mittaa työtyytyväisyyttä

Cityconissa kehitetään toimintaa myös henkilöstö- tutkimuksissa esiin tulleiden aiheiden perusteella. Kuluneena vuonna niin yhteistyökumppani kuin tutkimuksen toteutusajankohtakin muuttuivat, ja

tutkimus toteutettiin nyt ensimmäisen kerran ke- väällä. Tuloksia kuultiin kevään Citycon-päivässä, mikä toimi samalla pohjustuksena tulosten jatko- työstölle. Esimiehet Suomessa ja Ruotsissa saivat valmennusta tätä varten.

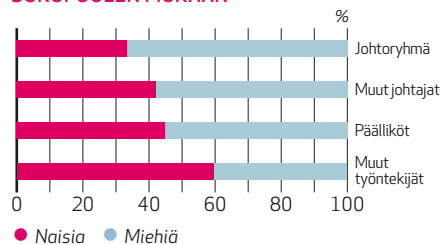
Kevään henkilöstötutkimuksen vastauspro- sentti oli 88,2. Kokonaistyötyytyväisyyttä kuvaava indeksi oli 63,2, johtamista kuvaava indeksi 71,2 ja työntekijöiden sitoutuneisuusindeksi 72,3. Nämä kuuluvat niihin mittareihin, joita seurataan tule-

HENKILÖSTÖRYHMÄ- JAKAUMA



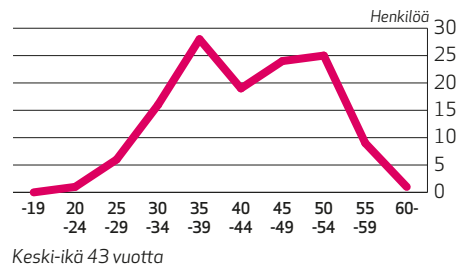
● Johtoryhmä 4,7 %
● Muut johtajat 14,7 %
● Päälliköt 51,9 %
● Muut työntekijät 28,7 %

HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA SUKUPUOLEN MUKAAN



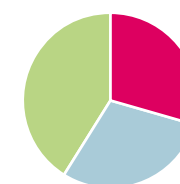
● Naisia ● Miehiä

HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA



Keski-ikä 43 vuotta

TYÖSUHTEEN KESTO



● Alle 2 vuotta 29,5 %
● 2-4 vuotta 29,5 %
● yli 4 vuotta 41,1 %

- 1) Poissaoloprosentti = $\frac{\text{Sairauspoissaolopäivät (1.1.-31.12.)}}{\text{Teoreettinen säännöllinen työaika päivinä (1.1.-31.12.)}} \times 100 \%$
- 2) Koulutuspäivien lukumäärä per henkilö = $\frac{\text{Koulutuspäivien lukumäärä (1.1.-31.12.)}}{\text{Henkilöstön määrä keskimäärin (1.1.-31.12.)}}$

vinakin vuosina, kun työ jatkuu nyt valitun henkilöstötutkimussovelluksen pohjalta.

Koko konsernin tasolla parhaita arvosanoja tutkimuksessa saivat Cityconin varmuus työnantajana sekä luottamus yrityksen tulevaisuuteen. Lisäksi työntekijät arvostavat haastavia ja mielenkiintoisia työtehtäviään. Kritiikkiä annettiin työvälineistä, mikä liittyi lähinnä yhtiön Ruotsin toimintojen IT-tukipalvelujen toimivuuteen. Lisäksi kritisoitiin työsuoritusten arviointia ja asiantuntijatyön stressaavuutta. Kritiikkiä tuli myös siitä, että asiantuntijatyötehtävissä jokainen hoitaa useimmiten omaa erityistehtäväaluettaan ja apua tai sijaista ei ole aina helppo järjestää. Vastauksissa oli luonnollisesti runsaasti vaihtelua maittain ja yksiköittäin, ja siksi tulosten jatkotyöstö tapahtui kussakin yksikössä erikseen. Konsernin johtoryhmä käsitteli henkilöstötutkimuksen tuloksia koko konsernin tasolla ja kokosi yhteen eri yksiköiden työn tulokset.

Tasa-arvo työyhteisössä

Syrjinnän estämiseksi yhtiössä on tasa-arvosuunnitelma, joka kattaa koko johdon, esimiehet ja muun henkilöstön kaikissa Cityconin toimipisteissä. Tasa-arvosuunnitelma sisältää välineitä syrjinnän havaitsemiseen ja toimintaohjeet mahdollisiin syrjintätilanteisiin. Suunnitelmaan sisältyviä maa-kohtaisia toimenpiteitä päivitetään vuosittain yhdessä henkilöstön edustajien kanssa. Vuoden aikana Cityconissa ei tullut esille syrjintätapauksia.

Kahden vuoden välein koko konsernissa toteutetaan tasa-arvokartoitus, jolla kerätään palautetta tasa-arvotyön onnistumisesta. Ensimmäisen

kerran kysely toteutettiin vuonna 2009. Yhtiön tasa-arvosuunnitelma on luettavissa intranetissä ja se esitellään kaikille uusille työntekijöille osana perehdytystä.

Henkilöstö saa vapaasti osallistua ammattiyhdistysten toimintaan. Citycon on asiantuntijaorganisaatio, eikä se kuulu mihinkään työnantajaliittoon. Citycon ei pidä kirjaa henkilöstönsä ammattiyhdistysjäsenyyksistä, mutta henkilöstön koulutustaus- tojen ja työtehtävien monimuotoisuuden vuoksi yhdistymisvapautta ei pidetä riskinä.

Cityconissa ei vuoden aikana ollut työsuhteessa alle 18-vuotiaita, vaikka lainsäädäntö tämän tietyin edellytyksin sallisikin. Suomessa monet yritykset tukevat nuorten työhön tutustumista valtakunnallisen TET-harjoittelun kautta, sillä tietyn ikäisten alle 18-vuotiaiden koululaisten opiskeluun kuuluu työelämään tutustumisjakso. Cityconin kauppakeskuksissa on ollut joitakin työelämään tutustujia viikon harjoittelujaksoissa. Harjoittelutehtäviin on kuulunut muun muassa blogin kirjoittamista kauppakeskuksen verkkosivuille. Citycon vastustaa pakkotyövoiman käyttöä ja sillä on kaikkien työntekijöidensä kanssa lainmukainen työsopimus.

Turvallisuus kauppakeskuksissa

Asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuudesta kauppakeskuksissa vastaavat palvelukumppanin koulutetut vartijat ja järjestyksenvalvojat. Kaikissa yhtiön toimintamaissa vartijat käyvät läpi ammat- tiin oikeuttavan koulutuksen, joka pitää sisällään muun muassa erilaisten riskitilanteiden käsittelyä ja vähemmistöryhmien kohtaamista.

Citycon koulutti vuoden aikana omia työntekijöitään kauppakeskusten turvallisuuteen ja kriisiviestintään liittyvissä asioissa. Suomessa kaikille kauppakeskuspäälliköille ja kiinteistöpäälliköille järjestettiin kahden työpäivän mittainen koulutus. Ensimmäinen päivä keskittyi turvallisuusasioihin, ja mukana oli myös ensiaputaitojen ja tulipalon al- kusammutuksen harjoittelua. Toisena päivänä harjoiteltiin kriisiviestintää haastatteluharjoitusten ja kriisisimulaatioiden avulla.

Ruotsin organisaatiossa järjestettiin vuoden aikana kaksi mediakoulutuspäivää, joihin kuului myös kriisiviestinnän harjoittelua. Samalla päivitettiin turvallisuusohjeita. Näihin koulutuksiin osallistui- vat kaikki Ruotsin organisaation johtohenkilöt ja kaikki kauppakeskus-, markkinointi- sekä kiinteis- tökehityspäälliköt.

Kriisiviestintä- ja turvallisuuskoulutus toteute- taan myös Baltian organisaatiossa. Kriisiviestin- täkoulutus jatkuu lisäksi konsernin johdolle suun- natulla osiolla vuonna 2011. Myös koko konsernin kriisiviestintäohjeistus päivitetään.

Paikallisyhteisö on tärkeä

Citycon haluaa tarjota lähialueen asukkaille moni- puolisia palveluita, minkä vuoksi kauppakeskus- ten vuokralaisina on myös muita kuin kaupallisia toimijoita. Julkishallinnon palvelupisteet, kirjastot, terveysasemat, kotihoidon yksiköt ja jopa kappeli täydentävät kauppakeskusten palvelutarjontaa.

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat olemas- sa olevassa yhdyskuntarakenteessa lähellä ihmisiä ja ihmisvirtoja. Osa keskuksista sijaitsee ydinkes-

kustoissa ja osa paikalliskeskuksissa. Julkisilla liikennevälineillä tavoittaa paikalliskeskuksissa sijaitsevat kauppakeskukset, jotka kahta kauppa- keskusta lukuun ottamatta sijaitsevat joko olemas- sa olevan tai tulevan raideyhteyden äärellä.

Osalla Cityconin kauppakeskuksista ja niiden ympäristöistä on kulttuurihistoriallisia ja raken- nusperinteeseen liittyviä arvoja. Vantaan Martin- laaksossa Citycon dokumentoi valokuvin vanhan ostoskeskuksen alueen kaupunkimiljöön ja itse keskuksen interiöörin ennen kuin vanha ostoskes- kus purettiin sen tilalle rakennettavan uuden kaup- pakeskuksen alta. Kauppakeskus Strömpilenistä Uumajassa julkaistiin rakennuksen kaunista arkkitehtuuria ja historiaa käsittelevä esite.

Kauppakeskusten arjessa otetaan huomioon paikalliset toimijat kuten esimerkiksi asukas- yhdistykset ja vapaaehtoisjärjestöt, joiden kanssa tehdään paikallista yhteistyötä, jonka muodot vaihtelevat kauppakeskuskohtaisesti. Paikalliset toimijat otetaan huomioon myös kehityshankkei- den suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Citycon toteutti valtakunnallisen lelukeräyksen 17 kauppakeskuksessaan ympäri Suomen. Keräys toteutettiin nyt kolmatta kertaa ja vuoden 2010 keräyksessä kumppanina olivat lasten ja lapsi- perheiden hyvinvointia edistävä kansalaisjärjestö Mannerheimin Lastensuojeluliitto ja sen paikallis- yhdistykset. Keräyksellä Citycon halusi viestittää, että käyttökelpoista tavaraa ei kannata heittää pois. Se, mikä ei enää sovi omaan käyttöön, voi olla jollekin toiselle aarre. Tapahtumalla kerättiin yli 60 000 ehjää ja turvallista lelua. Lelut lahjoitettiin

mm. päiväkoteihin, lastenkoteihin, sairaaloihin sekä vähävaraisille perheille. Pieni osa leluista matkasi myös ulkomaisiin kohteisiin vapaaehtoisyhdistyksen, Suomen Idäntöön, kanavien kautta.

Ruotsissa kauppakeskus Strömpilen kerää nallekarhuja lähetettäväksi Itä-Euroopan orpokoteihin. Vuosittain noin 4 000 lelukarhua on löytänyt nallekarhukeräyksen kautta uuden omistajan.

Korruptioriski pieni ja hallittu

Suomi ja Ruotsi ovat maailman neljänneksi vähiten korruptoituneita maita. Suurempi korruption vaara on Baltian maissa: Viro on sijalla 26 ja Liettua sijalla 46. (Lähde: Global Corruption Barometer 2010, Transparency International) Korruptiota ei ole havaittu asiakas- tai kumppanuussuhteissa eivätkä ulkopuoliset tahot ole olleet asiasta Cityconiin yhteydessä, minkä vuoksi korruptioriskin systemaattista käsittelyä ei ole koettu tarpeelliseksi yhtiön riskienhallinnassa.

Lahjontaan ja muihin korruption muotoihin Cityconissa suhtaudutaan yksiselitteisen kielteisesti. Koko henkilökunnan kattava matkustus- ja edustussääntö määrittelee sopivan edustamisen ja työmatkustamisen pelisäännöt. Matka- ja edustuskulut hyväksytetään aina esimiehellä ja niistä jää dokumentaatio yhtiön matka- ja kululaskujärjestelmään. Matkustus- ja edustussääntö on henkilöstön luettavissa intranetissä ja se on osa koko henkilöstön perehdytysaineistoa.

Citycon ei tukenut poliittisten puolueiden toimintaa tai osallistunut poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksien järjestämiseen vuoden aika-

na. Citycon sallii esimerkiksi poliittisten puolueiden kunnallis-, eduskunta-, presidentin- ja europarlamenttivaalikampanjatilaisuudet kauppakeskuksissaan, mutta tilojen käytöstä peritään vuokraa yhtiön normaalin vuokrauskäytännön mukaisesti.

Asiakastytyväisyys

Yhtiö toteuttaa Suomessa vaikutusalue- ja kävijä-tutkimuksia noin kahden vuoden välein tutkimusohjelmansa mukaisesti. Vaikutusalue tutkimuksilla on selvitetty kauppakeskuksen tunnettuutta ja alueen asukkaiden mielipiteitä kauppakeskuksesta. Kävijätutkimuksilla on puolestaan selvitetty kauppakeskuksen nykyisten asiakkaiden tyytyväisyyttä kauppakeskukseen. Vuonna 2010 Suomessa

toteutettiin vaikutusalue tutkimus kauppakeskus Trion alueella. Kauppakeskus Trio mainittiin spontaanisti ylivoimaisesti useiten, kun kysyttiin mieleen tulevaa kauppakeskusta. Trio oli myös selvästi alueen asioiduin kauppakeskus.

Riippumaton ulkopuolinen tutkimuslaitos mittasi viidessä Cityconin kauppakeskuksessa Ruotsissa asiakkaiden ja vuokralaisten tyytyväisyyttä. NKI eli Nöjd Kund Index mittaa kokonaisarvosanalla kävijöiden tyytyväisyyttä kauppakeskusta kohtaan. Vuokralaisten tyytyväisyyttä mitattiin NBI eli Nöjd Butiks Index -indeksillä. Tutkimukseen osallistui 25 kauppakeskusta. Kuluttajatutkimuksen mukaan Cityconin kauppakeskusten vahvuuksia ovat pysäköintimahdollisuudet, turvallisuus ja saavutetta-

vuus. Kehitysehdotukset kohdistuivat ravintoloiden ja kahviloiden tarjonnan monipuolistamiseen sekä kauppakeskusten yleisilmeen parantamiseen. Vuokralaistutkimuksen (NBI) mukaan keskusten vahvuuksia ovat yleinen turvallisuus, huoltomiesten tavoitettavuus, paikallisuus ja jätteiden kierrätys sekä ympäristökysymykset. Kehitysehdotukset kohdistuivat kauppakeskusten yleisilmeen parantamiseen, markkinoinnin tehostamiseen ja vuokralaisyhteistyön syventämiseen.

Asiakaspalautteen keräämistapoja kehitetään

Kaikkien kauppakeskusten verkkosivuilta löytyvät kauppakeskusjohdon yhteystiedot asiakaspalautetta varten. Suomessa kauppakeskusten verkkosivuilta on myös mahdollisuus antaa palautetta sähköisellä lomakkeella. Palautteet luetaan säännöllisesti ja palautteenantajaan ollaan yhteydessä hänen sitä halutessaan. Citycon-tason asiakaspalautteeseen löytyy lomake yhtiön verkkosivuilta. Osa kauppakeskuksista on myös mukana sosiaalisessa mediasa kuten Facebookissa tai Twitterissä.

Iso Omena rekrytoi Facebookista kymmenen hengen asiakaspaneelin, joka kokoontui vuoden aikana viisi kertaa. Paneelia ohjaa Aalto-yliopiston tutkijaryhmä. Paneelin tavoitteena on miettiä asiakaslähtöisesti Ison Omenan palveluvalikoimaa, kauppakeskuksen toimivuutta ja muita asiakasviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä. Paneeli jatkuu vuodelle 2011, jolloin Iso Omena saa käyttöönsä ryhmän ideomat kehitysehdotukset. Yhtenä tavoitteena on pilotoida uutta, asiakkaita hyödyntävää teknologiaa kuten mobiilipalveluja. Isossa

Paikalliset asukkaat mukaan

Myllypuron Ostarin peruskivenmuuraustilaisuuteen kutsuttiin lehti-ilmoittelulla mukaan myös paikalliset asukkaat, joista noin 300 osallistui juhlallisuuksiin. Tilaisuuden catering-palveluiden toimittajaksi valittiin paikallinen vapaaehtoisyhdistys Myllypuron Martat.

Matinkylän tulevan metrokeskuksen lähialueiden asukkailla järjestettiin tiedotustilaisuus ja asukaskysely, jossa kartoitettiin heidän toiveitaan tulevaa metro- ja kauppakeskuskokonaisuutta kohtaan.

Omenassa on pilottikäytössä digitaalinen infokioski, jonka kautta asiakkaat voivat etsiä tietoa kauppakeskuksen liikkeistä ja antaa myös palautetta.

Cityconin markkinointiviestintä on lakien ja hyvien tapojen mukaista. Citycon kohdistaa markkinointinsa sekä vuokralais- että kuluttaja-asiakkaille.

Tunnustuspalkintoja ja tutkimuksia

Iso Omena ominaisuustekijöiltään pääkaupunkiseudun kolmanneksi paras kauppakeskus

Taloustutkimus Oy:n Suomessa tekemän Pääkaupunkiseudun kauppakeskukset 2010 –tutkimuksen mukaan Iso Omena on ominaisuustekijöiltään kolmanneksi paras kauppakeskus.

Rocca al Mare Viron asiakasystävällisin kauppakeskus

Rocca al Mare Tallinnassa valittiin Viron asiakasystävällisimmäksi kauppakeskukseksi Tallinnan teknillisen yliopiston tutkimuksessa, joka perustui 1 400 henkilön haastatteluihin. Tutkimuksessa vastaajia pyydettiin nimeämään yrityksiä, joita he olisivat valmiita suosittelemaan ystävilleen tai tuttavilleen.

Forumin illoista rempasta vuoden keskusomalainen markkinointiteko

Jyväskylän Forumin reilun kymmenen kuukautta kestänyt remontti äänestettiin vuoden keskusomalaiseksi markkinointiteoksi. Suomen Markkinointiliiton, sanomalehti Keskisuomalaisen ja Jykes Oy:n järjestämässä kilpailussa Iloinen remppa sai 40 prosenttia yleisöäänestyksen äänistä. Palkinnon perusteluissa kiitettiin Forumia ja Cityconia siitä, että remontti

onnistuttiin brändäämään iloiseksi ja myönteiseksi asiaksi. Huomio kiinnittyi kauppakeskuksen uudistamiseen, ei mahdollisiin remontin aikaisiin haittoihin. Remonttia käytettiin myös taitavasti markkinoinnin apuna, ja näin asiakkaiden mielikuva Forumista pysyi myönteisenä koko remontin ajan.

Muovikassiton kauppakeskus Strömpilen

Ruotsin Uumajassa sijaitseva kauppakeskus Strömpilen oli ensimmäinen ruotsalainen kauppakeskus, jossa kaikki erikoistavaraliikkeet lopettivat ilmaisten muovipussien jakamisen asiakkaille. Kampanja on käynnissä jo kolmatta vuotta ja se on saanut paljon positiivista palautetta asiakkailta ja medialta. Asiakastytytyväisyystutkimuksessa Strömpilen sai Ruotsin kauppakeskuksista parhaan arvosanan ympäristöystävällisyydessä (Centrumbarometern 2010).

Cityconin vuosikertomus ja yhteiskuntavastuuraportti palkittiin

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2009 vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin yhdeksi toimialan parhaista. EPRA arvioi vuosittain 80 eurooppalaisen, pörssinoteeratun kiinteistöyhtiön vuosikertomukset ja niiden tilinpäätösosauudet ja palkitsee niiden parhaimmiston. Vuonna 2010 kahdeksalle yhtiölle myönnettiin kultatason tunnustuspalkinto. Cityconin vuosikertomus oli yksi näistä kahdeksasta, parhaimmaksi arvioituista raportista.

Koskikeskuksen K18-kampanja

Cityconin omistama kauppakeskus Koskikeskus Tampereella lähti ensimmäisten joukossa mukaan K18-kampanjaan, jonka tavoitteena on suojella alaikäisiä alkoholin ja tupakan haitallisilta vaikutuksilta. K18-kampanjassa liikkeiden henkilökunta kiinnittää aiempaakin enemmän huomiota henkilöllisyydistodistusten kysymiseen ja papereiden aitouuteen sekä yrittää tunnistaa mahdollisia alkoholi- ja tupakkatuotteiden välittäjiä.

K18-kampanja on kehitetty Raha-automaattiyhdistyksen tuella alun perin lisäalassa. Pirkanmaalla kampanjaa ovat olleet vauhdittamassa muun muassa tamperelaiset vanhempainyhdistykset. K18-kampanja on saanut yrittäjien keskuudessa myönteisen vastaanoton.

Koskikeskuksessa kampanjaan osallistuivat kaikki alkoholi- ja tupakkatuotteita myyvät liikkeet.



Riskit ja riskienhallinta

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen 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 ja vaikutusta. Vuoden 2010 aikana toteutetussa viimeisimmässä, vuotta 2011 koskeneessa riskikartoituksessa arvioitiin myös Cityconin liiketoimintaan vaikuttavia keskeisiä ilmastomuutoksen ja kestävä kehityksen riskejä. Ilmastomuutoksen riskejä on käsitelty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivulla 51.

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 Cityconissa on käsitelty myös oheisen tilinpäätöksen sivuilla 35-37.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittyminen epävarmassa talousympäristössä

Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikalli-

nen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne.

Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy edelleen tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja rahoitusmarkkinoilla jatkuneesta epävarmuudesta yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla. Työttömyysluvut ovat lisäksi edelleen korkealla Baltian maissa, eikä työttömyys ole vielä alentunut selvästi Suomessa tai Ruotsissakaan. Kaiken kaikkiaan työttömyys on pysytellyt yhä korkeammalla kuin ennen talouskriisiä.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pääsääntöisesti käytettävän kymmenen vuoden kassavirtamallissa keskeisimpiä muuttujia ovat kiinteistösijoittajien tuottovaatimus, vuokratuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Sijoituskiinteistöjen

käyvän arvon muutosherkkyyttä, eli riskiä, voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2010, joka oli 2 361,1 miljoonaa euroa. Herkkyyksianalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

• Tuottovaatimus	+5 %	→	Käypä arvo 2 254,0 miljoonaa euroa
• Vuokratuotot	+5 %	→	Käypä arvo 2 529,9 miljoonaa euroa
• Vajaakäyttö	+5 %	→	Käypä arvo 2 344,3 miljoonaa euroa
• Hoitokulut	+5 %	→	Käypä arvo 2 312,7 miljoonaa euroa

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

Vuokratuottojen kasvattaminen, vajaakäytön alentaminen ja liiketilojen kysynnän kehitys

Vuokrattavien tilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Epäonnistuminen vuokratuottojen kasvattamisessa ja vajaakäytön pienentämisessä on yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu hidastui kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla sel-

västi vuodesta 2008 alkaen. Vuonna 2010 yleinen talousympäristö muuttui positiivisemmaksi, mutta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista ja markkinavuokrat kehittyivät maltillisesti ja paikoitellen myös laskivat. Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaakäyttöä.

Vuonna 2010 Cityconin omistamien liiketilojen vajaakäyttö pysyi vakaana ja vertailukelpoisten kohteiden vuokrat laskivat vain 0,3 prosenttia. Mikäli talouskasvu liiketoiminta-alueille ei voimistu, vajaakäytön pienentäminen tai nykyisen vajaakäyttötason ylläpitäminen ja vuokratuottojen kasvattaminen voi olemassa olevissa kohteissa olla haasteellista. Yhtiö on joutunut jatkamaan tietyille vuokralaisille annettuja vuokranalennuksia, joiden yhteenlaskettu määrä vuonna 2010 oli 3,0 miljoonaa euroa.

Paineita yhtiön liiketoiminnan kannattavuudelle asettaa lisäksi myös se, että vuokratuottojen kasvunäkymien ollessa vaikeat, hallinnon kustannukset ja kiinteistöjen ylläpidon kulut saattavat kuitenkin kasvaa.

Kiinteistökehitysprojektien vuokraamiseen ja kustannuksiin liittyvät riskit

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien

lyhyen aikavälin keskeisimmät riskit liittyvät valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen haastavassa taloudellisessa ympäristössä ja investointien kustannuksiin.

Cityconilla on meneillään Suomessa ja Ruotsissa lukuisia merkittäviä kehityshankkeita ja lisäksi valmisteilla uusia kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, minkä seurauksena Cityconin kiinteistöihin valmistuisi lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien kehityshankkeiden menestyksekkäs toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin hidastuneen talouskasvun ympäristössä. Uusien hankkeiden osalta voi olla hankalaa saavuttaa riittävä esivuokrausaste sellaisilla vuokratasoilla, joilla hanke voidaan käynnistää.

Rakennuskustannukset laskivat vuonna 2009, mikä tuki uusien hankkeiden aloittamista. Vuonna 2010 rakennuskustannukset Suomessa ja Ruotsissa kääntyivät nousuun, mikä saattaa jatkossa johtaa siihen, että Citycon ei pysty toteuttamaan suunnitellusti kaikkia kehityshankkeitaan tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jää odotettua alaisemmaksi. Toisaalta kehityshankkeisiin liittyy myös läheisesti riski investoinnin aikataulusta, ja mikäli hankkeen toteutus pitkittyy suunnitellusta, vaikuttaa se yleensä negatiivisesti sekä vuokratuottoihin että kustannuksiin.

Vuonna 2011 kehityshankkeilla on yhä tärkeämpi asema Cityconin kasvustrategian toteutuksessa, ja kehityshankkeiden onnistunut toteuttaminen

vaikuttaa keskeisesti lähivuosien liiketoiminnan kannattavuuteen.

Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraukseen, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin, edellyttämällä korkeaa esivuokrausastetta ennen hankkeen hyväksymistä ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Projektin toteutusriskiä hallitaan riittävällä resursoinnilla. Hankkeista vastaavat omaan henkilöstöön kuuluvat kokeneet hankekehityspäälliköt.

Velkarahoituksen kustannustehokkuus

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen sekä vuokratuottojen kasvattaminen uusien hankintojen kautta ovat Cityconin liiketoimintamallin ydin. Tämän kasvustrategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista.

Finanssikriisin seurauksena rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana koko vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus rahoittaa kiinteistösijoitusyrityksiä ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle, vaikka rahoituksen saatavuus ja myös hinta parantuivat selvästi vuoden 2010 kuluessa. Tulevaisuudessa tiukentuva pankkisääntely ylläpitää näitä tavantomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia, ja varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen hinta pysyy lähivuosina selvästi finanssikriisiä edeltäneitä aikoja korkeammalla. Vuosien 2011 ja 2014 välisenä aikana val-

taosa Cityconin ennen finanssikriisiä solmituista pankkilainasopimuksista erääntyy ja näiden lainojen jälleenrahoituksessa lainamarginaalit todennäköisesti nousevat. Nousevat lainamarginaalit yhdessä ennustetun yleisen korkotason nousun kanssa johtavat todennäköisesti velkarahoituksen kallistumiseen lähivuosina.

Cityconin rahoitustilanne on hyvä ja sitä vahvistettiin aktiivisesti vuoden 2010 aikana solmimalla uusia pitkäaikaisia lainasopimuksia ja toteuttamalla osakeanti. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden lopussa 245,0 miljoonaa euroa koostuen lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottoliitteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy suunnitellusti rahoittamaan käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamisessa yhtiö tarvitsee uutta rahoitusta, jonka ehdot perustuvat vallitsevaan markkinatilanteeseen. Kohonneet lainamarginaalit yhdessä pankkisääntelyn lisääntymisen kanssa johtanevat tulevaisuudessa siihen, että yhä suurempi osa Cityconin rahoitustarpeesta katetaan oman pääoman ehtoisilla rahoitusinstrumenteilla ja turvautumalla entistä enemmän julkisiin joukkolainamarkkinoihin.

Citycon pyrkii turvaamaan rahoituksen saatavuutta ja hintaa noudattamalla konservatiivista mutta aktiivista rahoituspolitiikkaa. Sen pääpaino on pitkäaikaisessa rahoituksessa ja vahvassa taaseessa, jossa omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa vaihtuvien markkinakorkojen nousun negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, ta-

seeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositioista vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava kiinteään korkoon sidottua. Cityconin suojausaste vuoden lopussa oli 80,3 prosenttia. Citycon harkitsee jatkossa myös ulkoisen luottoluokituksen hankkimista parantaakseen velkarahoituksensa ehtoja ja mahdollistaakseen entistä paremman rahoituslähteiden hajautuksen.

Rahoitusriskejä käsitellään laajemmin oheisen tilinpäätöksen sivuilla 36-37.

Vastuullisuuden keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa. Yhtiö pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan ottamaan huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin. Näin ollen Cityconin vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan ovat monitahoiset.

Vastuullisuuden vaikutuksia eri kohderyhmiin on käsitelty myös olennaisuuden arvioinnin yhteydessä sivulla 11.

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Taloudellisen vastuun vaikutuksia eri sidosryhmiin on kuvattu tarkemmin sivulla 54.

Ympäristövastuun riskit ja mahdollisuudet

Ilmastonmuutoksen riskit vaikuttavat Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Eri lähteiden ja skenaarioiden mukaan ilmaston on arvioitu lämpenevän Cityconin toiminta-alueilla kahdesta kuuteen celsiusastetta useiden vuosikymmenien kuluessa. Ilmaston lämpeneminen lisää sääolosuhteiden ääri-ilmiöitä, esimerkiksi voimakkaat myrskyt, tulvat ja lumisateet lisääntyvät. Ääri-ilmiöt lisäävät ylläpidon kustannuksia ja niihin varaudutaan kiinteistönhoidon vuosisuunnittelussa.

Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen tähtääviä toimenpiteitä ja sitä ohjaavaa lainsäädäntöä EU:n ja kansallisella tasolla tarkastellaan pitkällä aikavälillä eli vuoteen 2020 mennessä. Lyhyellä tähtä-

mellä energiatehokkuuden paraneminen kiinteistöissä lisää kilpailukykyä ja parantaa kiinteistön markkina-asemaa. EU:ssa ja Suomessa energiatehokkuutta koskevaa lainsäädäntöä ollaan uudistamassa lähimmän parin vuoden aikana.

Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen kiinteistöissä on toistaiseksi ollut vähäistä Cityconin toimialalla ja toiminta-alueilla. Teknologian hyödyntämättömyyden syitä ovat kalliit investoinnit, pitkät takaisinmaksuajat ja melko tuoreet teknologiaratkaisut, joista ei ole ehtinyt kertyä kokemuseräistä palautetietoa. Cityconin toiminta-alueilla sähkö on ollut suhteellisen edullista verrattuna esimerkiksi moniin Euroopan maihin, mutta tässä suhteessa tapahtui selvä muutos vuodenvaihteessa, kun sähkön hinta nousi. Energian hinnoittelu on kannustava tekijä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisessä.

Cityconin toiminta-alueilla ei ole nähtävissä vedenkäytön tai -saannin rajoituksia. Niukentuvat vesivarat joillakin EU-alueilla saattavat kuitenkin nostaa veden hintaa. Yhtiön on kehitettävä vedenkulutuksen mittausta siten, että käyttäjäkohtainen mittaaminen ja raportointi johtaisi kulutuksen vähenemiseen. Kohdetasolla voidaan kartoittaa harmaan veden uusiokäyttämömahdollisuuksia, jotka toisivat kustannussäästöjä.

Jätteenkäsittelyyn liittyvät jäteverot ja kaatopaikkamaksut nousevat lyhyen aikavälin tarkastelussa huomattavasti. Hintojen nousu kannustaa lajitteluun ja jätemäärien vähentämiseen. Cityconin toiminta-alueilla kussakin maassa jätteenkäsittely on hyvin erilaisessa tilassa: Baltiassa kierrätys-

seen tähtäävää toimintaa vasta käynnistetään, Ruotsi on EU-tasolla mallioppilas kaatopaikalle päätyvän jätteen osuuden vähäisyydessä ja Suomessa valmistellaan ja rakennetaan useita jätteenpolttolaitoksia, jotka lisäävät jätteenkäsittelyn tehokkuutta.

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin häiritsemisestä. Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Biodiversiteetistä saattaa tulla lähivuosina aihe, johon kiinnitetään huomiota poliittisessa keskustelussa ja lainsäädännössä.

Ympäristöohjelman toimenpiteillä Citycon pyrkii ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, energiatehokkuuden lisäämiseen, vedenkulutuksen vähentämiseen, jätteenkäsittelyn parantamiseen sekä kestävän kehityksen mukaiseen rakentamiseen ja maankäyttöön. Ympäristövastuun tavoitteita ja toimenpiteitä on käsitelty sivuilla 38-43.

Sosiaalisen vastuun riskit ja mahdollisuudet

Henkilöstöjohtamisen ajankohtaisia teemoja ovat työtyytyväisyys ja henkilöstön hyvinvointi. Cityconin kaltaisessa asiantuntijaorganisaatiossa koulutusmahdollisuudet, urakierto, työntekijöiden vaihtuvuus ja poissaolot ovat tekijöitä, joilla on yhteys yrityksen kannattavuuteen ja kilpailukykyyn ja houkuttelevuuteen työnantajana.

Yhtiön kauppapaikat vaikuttavat ratkaisullaan lähialueensa maankäyttöön, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä viihtyisyyteen ja toiminnal-

lisuuteen. Kauppapaikat vaikuttavat yksityisten ja julkisten palveluiden sekä paikallisen yhteisön kehittymiseen. Kauppapaikkojen yhteiskunnallisia ja sosiaalisia vaikutuksia ovat myös esimerkiksi työpaikkojen ja asukasmäärien kasvu sekä alueen ostovoiman positiivinen kehitys.

Pitkän aikavälin tarkastelussa ilmastonmuutoksen myötä monilta väestötiheilä alueilta siirtyy ns. ilmastopakolaisia muihin maihin ja maanosiin. Osa näistä pakolaisista päätyy vastaanottavissa maissa tehtäviin, joissa koulutus- ja palkkataso ovat vaatimattomia. Cityconin alihankintaketjuun sisältyy tällaisia tehtäviä, kuten esimerkiksi siivous, rakennusaputyö ja kiinteistönhoito. 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.



**Erikoisliikkeet ovat tärkeä lisä
keskustan kohtaamispaikoissa**

*Pienet erikoisliikkeet, kuten belgialaista
suklaata myyvä Leonidas, täydentävät kaupp-
akeskusten tarjontaa erinomaisesti.*

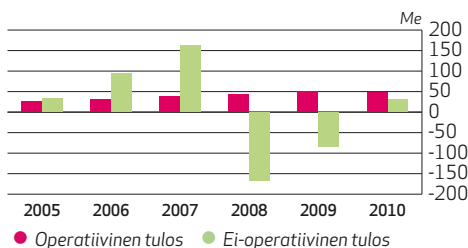
Talous ja rahoitus

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa omistamiensa kauppapaikkojen vuokrista. Vuonna 2010 bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia. Cityconin liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 195,9 miljoonaa euroa (2009: 186,3 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuottoista oli 68,2 prosenttia (73,7 %), Ruotsin 22,6 prosenttia (18,5 %) ja Baltian osuus 9,3 prosenttia (7,8 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 127,2 miljoonaa euroa (125,4 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 5,8 prosenttia (6,1 %). Suomen nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (6,5 %), Ruotsin 4,8 prosenttia (4,7 %) ja Baltian 7,5 prosenttia (6,4 %).

Tilikauden liikevoitto oli 157,7 miljoonaa euroa (10,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon kasvusta, joka oli 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa). Liikevoitto kasvoi myös vvalmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen ansiosta.

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS



Luottotappiot olivat edelleen vähäiset jääden 1,0 miljoonaan euroon. Määräaikaista vuokranalennuksia myönnettiin vuoden aikana yhteensä 3,0 milj. euroa, lähes kaikki Baltiassa.

Operatiivinen tulos laski 7,2 prosenttia 47,3 miljoonaan euroon. Operatiivisen tuloksen lasku on seurausta lähinnä nousseista hallinnon kuluista ja rahoituskustannuksista. Hallinnon kulujen kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista eristä. Rahoituskustannuksia vuonna 2010 nostivat korkeammat korkokulut ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista vuonna 2009 kirjattu voitto sekä vertailukautta pienempi korkokulujen aktivointi.

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

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 3,79 euroa (3,64 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NNNAV) 3,49 euroa (3,35 euroa).

Tase ja rahoitus

Citycon omisti vuoden 2010 lopussa 83 kiinteistökohtetta: 33 kauppakeskusta, 49 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden lopussa oli 2 237,7 miljoonaa euroa. Vuoden aikana käyvän arvon muutosta kirjattiin 50,8 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 436,5 miljoonaa euroa (2 253,2 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä

1 536,3 miljoonaa euroa (1 485,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 242,2 miljoonaa euroa (227,4 milj. euroa). Yhtiön rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella.

Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 245,0 miljoonaa euroa, joista 225,5 miljoonaa euroa oli nostamattomia, sitovia, pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset ja lyhytaikaiset luottolimitit oli kauden päättyessä 233,1 miljoonaa euroa.

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

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko oli 4,04 prosenttia (4,16 %). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,6 vuotta (3,2 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu keskikorko 31.12.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,91 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste oli 37,1 prosenttia (34,2 %). Nettovelkaantumistasaste oli kauden lopussa 153,1 prosenttia (169,5 %).

Nettorahoituskulut olivat 54,9 miljoonaa euroa (47,7 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneestä korollisen velan määrästä.

Citycon laatii tilinpäätöksensä IFRS:n mukaisesti ja noudattaa EPRA:n suosituksia.

Lainamarkkinatransaktiot, lainasitoumukset ja osakeanti

Suunnattu osakeanti

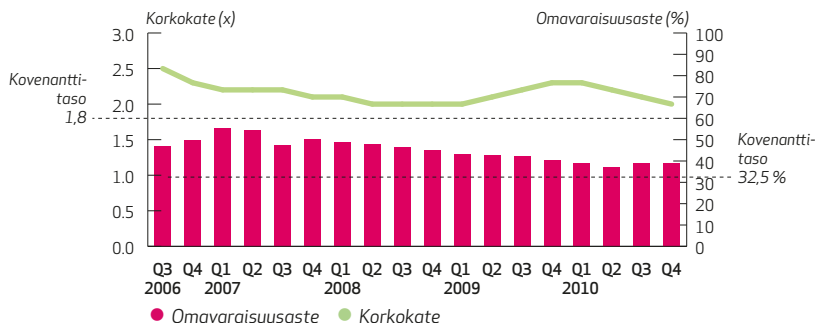
Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä syyskuussa suunnatun osakeannin. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintätuokaudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 21.9.2010. Merkittäväksi tarjottiin yhteensä 22 miljoonaa uutta osaketta 2,87 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakeannin kokonaistuotot ennen myyntipalkkioita ja kuluja olivat 63,1 miljoonaa euroa, jotka yhtiö aikoo käyttää maksaakseen takaisin yhtiön korollisia velkoja ja vahvistaakseen pääomarakennettaan sekä rahoittaakseen investointistrategiansa mukaisia kehityshankkeita ja mahdollisia hankintoja.

Osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat noin 9,9 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 9,0 prosenttia sen jälkeen.

Lainasopimukset

Citycon solmi tilikaudella neljä 50 miljoonan euron lainasopimusta. Kaikki lainasopimukset ovat viisivuotisia. Uudet luotot vahvistavat yhtiön maksuvalmiutta ja mahdollistavat kasvun pitkäaikaisen rahoituksen turvin. Luotot käytetään yhtiön stra-

KOVENANTTIKEHITYS, KORKOKATE JA OMAVARAISUUSASTE



Lainasitoumukset eli kovenantit

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

tegian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen sekä erääntyvien lainojen jälleenrahoittamiseen.

Vaihtovelkakirjojen takaisinostot

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseenkansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun seitsemän vuoden, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Citycon aloitti syksyllä 2008 vaihtovelkakirjalainan liittyvien velkakirjojen takaisinostot, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan ja koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan sekä alentamaan nettorahoituskulujaan. Tilikaudella yhtiö osti takaisin yhteensä 4,8 miljoonan euron arvosta (mukaan lukien kertyneet korot) velkakirjoja.

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

yleisesti esitettävästä omavaraisuusasteesta. Molempien kovenanttien laskentatavat on esitetty tilinpäätöksen sivulla 39.

Citycon on sekä omavaraisuusasteeltaan, että korkokatteeltaan ollut aina, myös vuonna 2010, selvästi kovenanttien vaatimien tasojen yläpuolella. Yhtiö julkaisee lainasitoumuslaskelmat vuosineljänneksittäin 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 2010 oli 195,9 miljoonaa euroa (186,3 milj. euroa). Cityconin vuokrat ovat kohtuullista markkinatasoa. Keskimääräinen vuokrataso vuoden 2010 lopussa oli 18,7 euroa/m² (17,4 euroa/m²). Vuokrataso nousi edellisestä vuodesta 7,2 prosenttia.

Citycon maksoi palkkoja ja palkkioita työntekijöilleen yhteensä 8,0 miljoonaa euroa (7,6 milj. euroa), eläkekuluja 1,3 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa) ja muita henkilösivukuluja 1,1 miljoonaa

euroa (1,2 milj. euroa). Palkoista ja palkkioista noin 72 prosenttia (74 %) maksettiin Suomessa, 25 prosenttia Ruotsissa (22 %) ja 3 prosenttia (4 %) Baltiassa. Citycon käytti henkilöstön koulutukseen 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

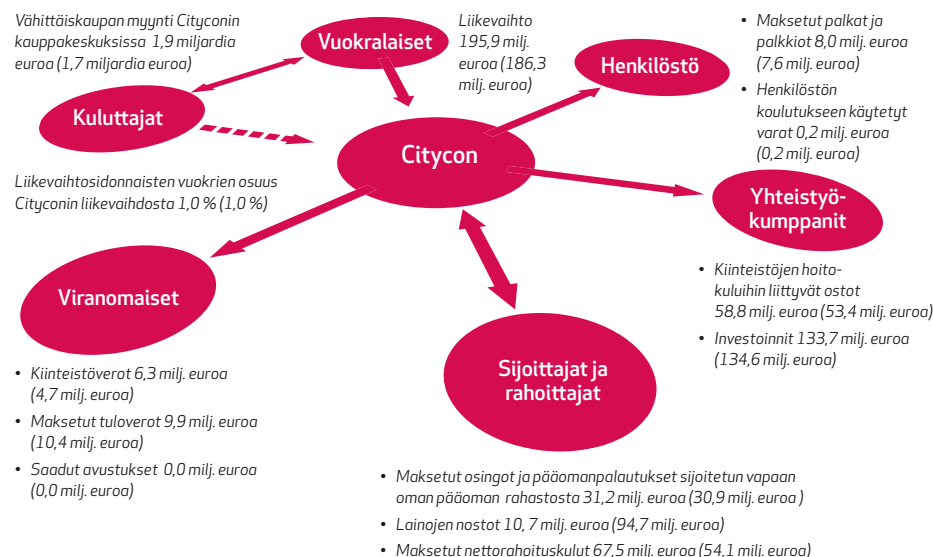
Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 58,8 miljoonaa euroa (53,4 milj. euroa). Cityconin liiketoimintayksiköt tekevät hoitokuluihin liittyvät ostonsa paikallisesti. Suomessa Citycon solmi keskitetyn kumppanuussopimuksen kiinteistöhuollosta, vartiointista ja siivouksesta ISS Palvelut Oy:n kanssa. Suomen osuus kiinteistöjen hoitamiseen liittyvistä ostoista oli noin 60 prosenttia. Myös Ruotsissa kiinteistöjen hoitoon liittyviä palvelusopimuksia pyritään kehittämään kumppanuusmallin mukaiseksi. Ruotsin osuus kiinteistöjen hoitamiseen liittyvistä ostoista oli 32 prosenttia ja Baltian 8 prosenttia.

Ostoista 22,0 miljoonaa euroa (20,2 milj. euroa) maksettiin sähkön ja lämmityksen toimittajille ja

23,0 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa) ylläpidon palveluntarjoajille. Kiinteistöjen korjaamiseen käytettiin 6,5 miljoonaa euroa (6,9 milj. euroa). Lisäksi markkinointipalveluja ja kiinteistöjen hallinnoimispalveluja hankittiin 7,3 miljoonalla eurolla (6,9 milj. euroa).

Cityconin liiketoimintayksiköt kilpailuttavat kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 133,7 miljoonaa euroa (134,6 milj. euroa). Investoinneista 125,3 miljoonaa euroa (134,0 milj. euroa) kohdistui kiinteistökehitykseen, 6,8 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) uusien kiinteistöjen hankintaan sekä aiemmin tehtyjen kiinteistöjen hankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin. Lisäksi 1,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) kohdistui muihin investointeihin. Suomen osuus investoinneista oli 57 prosenttia, Ruotsin 38 prosenttia ja Baltian 4 prosenttia. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

SIDOSRYHMIEN VÄLISET RAHAVIRRAT



Corporate Governance

Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallinnon ja päätöksenteon perustana ovat Suomen osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki sekä yhtiön yhtiökokouksen hyväksymä yhtiöjärjestys.

NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi) listattuna yhtiönä Citycon noudattaa pörssin sääntöjä sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance). Yhtiö noudattaa koodia poikkeuksetta. Hallinnointikoodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Cityconin liiketoiminnasta ja hallinnosta vastaa vastuu osakeyhtiölain mukaiset toimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, ja hallitus valitsee toimitusjohtajan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa. Hallituksen ja sen valiokuntien, toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa Cityconin hallituksen hyväksymä päätöksentekoaikainen työjärjestys sekä

ohjeistus niiden välisestä työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Yhtiökokous

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

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Yhtiö julkaisee yhtiökokouksutsun, joka sisältää ehdotuksen kokouksen asialistaksi, ja yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen ja sen valiokuntien päätösehdotukset internetsivuillaan vähintään kolme viikkoa ennen kokousta. Kokousmateriaali toimitetaan pyydettyä osakkeenomistajalle myös postitse. Yhtiö pyrkii edistämään käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin myös kansainvälisten osakkeenomistajien osallistumista yhtiökokoukseen ja järjestämään kokoukset siten, että osakkeenomistajat voivat mahdollisimman laajasti osallistua kokoukseen ja käyttää siellä puhe-, kysely- ja äänioikeuttaan.

Cityconin vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous pidettiin 11. maaliskuuta Helsingissä. Kokoukseen osallistui 282 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 67,1 prosenttia. Lisäksi yhtiö järjesti yhden ylimääräisen yhtiökokouksen, joka pidettiin Helsingissä 17. toukokuuta. Tässä kokouksessa oli läsnä 235 osakkeenomistajaa, jotka

edustivat yhteensä 65,1 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Viivytyksettä yhtiökokouksen jälkeen yhtiö julkistaa yhtiökokouksen tekemät päätökset pörssitiedotteena ja internetsivuillaan. Yhtiökokouksen pöytäkirja asetetaan saataville yhtiön internetsivuille kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta. Lisätietoja yhtiökokouksesta ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavissa yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/yhtiokokous. Sivuilta löytyvät myös yhteenvedot yhtiökokousten päätöksistä kokouksittain vuodesta 2007 alkaen ja yhtiökokousten pöytäkirjat vuodesta 2009 alkaen.

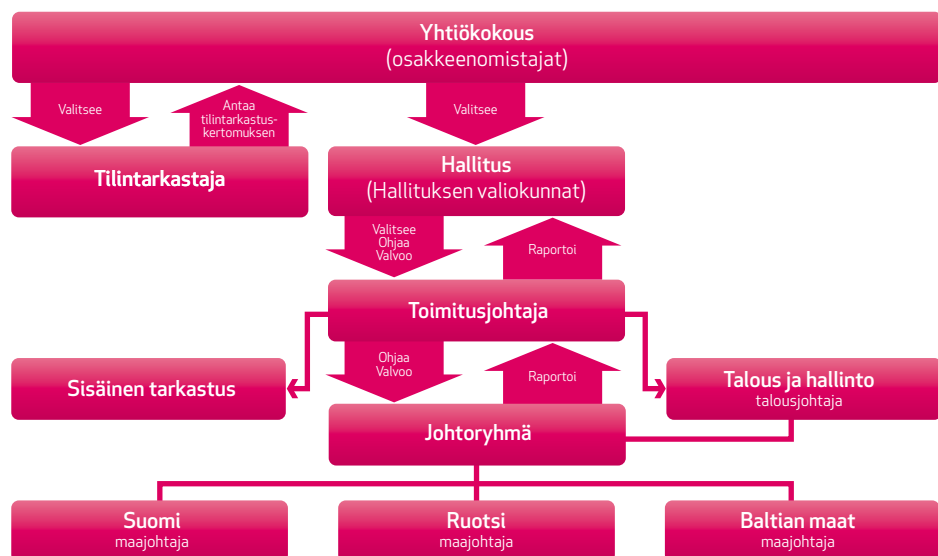
Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaolollaan ole painavaa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

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. 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 mahdollisuus käyttää riittävästi

CITYCON-KONSERNIN HALLINNOINTIRAKENNE



HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2010

	Tarkastusvaliokunta	Nimitysvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
Jäsenet	Bolotowsky Gideon Korpinen Raimo (pj.) Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan Zochovitzky Ariella	Katzman Chaim (12.10.2010 alkaen) Lähdesmäki Tuomo (pj.) Ottosson Claes Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan Zochovitzky Ariella (11.3.2010 alkaen)	Bolotowsky Gideon Katzman Chaim (12.10.2010 alkaen) Lähdesmäki Tuomo (pj.) Wernink Thomas W. Zochovitzky Ariella	Ashkenazi Ronen (pj.) Korpinen Raimo Segal Dor J. Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan
Kokousten lukumäärä	Kuusi	Kolme	Kuusi	Kuusi
Osallistumisprosentti	100	100	88	90

ti 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 11.3.2010 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Gideon Bolotowskyn, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäen, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin, Thomas W. Werninkin, Per-Håkan Westinin ja Ariella Zochovitzkyn. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.5.2010 hallitukseen valittiin lisäksi Chaim Katzman. Hallituksen jäsenten henkilö- ja osake-

omistustiedot on esitetty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan. Vuonna 2010 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ajalla 1.1.-14.6.2010 ja Chaim Katzman ajalla 15.6.-31.12.2010. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki ajalla 1.1.-10.3.2010 ja Ronen Ashkenazi ajalla 11.3.-31.12.2010.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai sopimussuhteissa yhtiöön. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman ja Dor J.

Segal ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ariella Zochovitzky puolestaan toimii Gazit-Globe Ltd:n edustajana U. Dori Group Ltd. -nimisessä yhtiössä, jossa Gazit-Globe Ltd:llä on määräävä asema yhdessä toisen osakkeenomistajan kanssa osakassopimukseen perustuen, eikä hän siten ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Claes Ottosson ei hallituksen arvioinnin mukaan ole myöskään riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista, koska Dor J. Segalin vaimo on Claes Ottossonin sisar.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen kirjallisen työjärjestyksen pohjalta. Työjärjestyksen kes-

keinen sisältö on selostettu yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallinnointi. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen 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 riittävyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta,
- päättää suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankinnoista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastualueet sekä raportointijärjestelmän,
- vahvistaa henkilöstön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavista palkkioista,
- määrittelee yhtiön osinkopolitiikan.

CITYCON OYJ:N HALLITUS



Hallituksen puheenjohtaja
Chaim Katzman
Hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen,
puheenjohtaja 15.6.2010 alkaen

LL.B.
Yhdysvaltojen ja Israelin kansalainen, s. 1949
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: Gazit Inc, perustaja, määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991; Gazit-Globe Ltd, hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998



Hallituksen varapuheenjohtaja
Ronen Ashkenazi
Hallituksen jäsen vuodesta 2009,
varapuheenjohtaja 11.3.2010 alkaen

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



Gideon Bolotowsky
Hallituksen jäsen vuodesta 2006

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



Raimo Korpinen
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Oik. kand., varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1950
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Govenia Oy, toimitusjohtaja vuodesta 2009

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.

Vuonna 2010 Cityconin hallitus kokoontui 19 kertaa. Keskimääräinen osallistumisprosentti oli 91,1.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntiin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin yksityiskohtaisemmin ennen kyseisten asioiden käsitteilyä koko hallituksessa. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekolinten työjärjestyksessä ja ne on esitelty yhtiön internetsivuilla 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 2010 käyvät ilmi edellisellä sivulla olevasta taulukosta.

Hallituksen palkitseminen

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen.

Vuoden 2010 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 puheenjohtajille maksetaan 700 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Palkkiot pysyivät samana kuin kahtena edellisenä vuonna.

Koska yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 17.5.2010 päätti muuttaa yhtiön työjärjestystä siten, että yhden varapuheenjohtajan sijaan hallitus voi valita keskuudestaan yhden tai useamman varapuheenjohtajan, se päätti samalla muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen tekemää hallituksen jäsenten palkitsemispäätöstä varapuheenjohtajalle maksettavan vuosipalkkion osalta siten, että hallituksen yhdelle tai useammalle varapuheenjohtajalle maksetaan kullekin 60 000 euron vuosipalkkio. Hallituksella ei vuoden aikana ollut useampia varapuheenjohtajia.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN 2010

EUR	Vuosi-palkkio	Kokous-palkkiot	Yhteensä
Ashkenazi Ronen	60 000	11 900	71 900
Bolotowsky Gideon	40 000	14 500	54 500
Katzman Chaim	121 413	5 900	127 313
Korpinen Raimo	40 000	16 700	56 700
Lähdesmäki Tuomo	40 000	17 200	57 200
Ottosson Claes	40 000	11 000	51 000
Segal Dor J.	40 000	11 500	51 500
Wernink Thomas W.	71 304	18 300	89 604
Westin Per-Håkan	40 000	17 000	57 000
Zochovitzky Ariella	40 000	16 500	56 500
Yhteensä	532 717	140 500	673 217

Vuonna 2010 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 osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta yhtiön osakkeita toimituksensa aikana.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain,

yhtiön päätöksentekolinten työjärjestyksen sekä hallitukselta saamiensa ohjeiden 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 käsiteltävä materiaali on asianmukaisesti valmisteltu. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii siitä, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen, likviditeetin, rahoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi ja tiedottaa hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitushteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusopimuksessa. Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora. Kuten yhtiö joulukuussa 2010 ilmoitti, Olkinuora jättää tehtävänsä yhtiössä vuoden 2011 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Toimitusjohtajan tehtävien jättäminen oli Olkinuoran ja yhtiön hallituksen yhteinen päätös. Olkinuoran toimitusopimuksen mukaisesti hänelle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava



Tuomo Lähdesmäki
Hallituksen jäsen vuodesta 2004, varapuheenjohtaja 2006-2010

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajista
Päätoimi: hallitusammattilainen



Claes Ottosson
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

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



Dor J. Segal
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

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



Thomas W. Wernink
Hallituksen jäsen vuodesta 2005, puheenjohtaja 2006-2010, varapuheenjohtaja 2005-2006

M.A. (General Economics)
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajista
Päätoimi: Hallituksen jäsen monessa eurooppalaisessa kiinteistö- ja sijoitusyhtiössä

kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi. Olkinuoran eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Eläkejärjestelyn kustannus yhtiölle tilikaudella 2010 oli 0,5 miljoonaa euroa.

Cityconin uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin 13.1.2011 Marcel Kokkeel. Hän aloittaa tehtävänsään 24.3.2011.

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 2010 johtoryhmä kokoontui kahdeksan kertaa. Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Johtoryhmän keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekoaikojen työjärjestyksessä. Johtoryhmän päätehtävä on asian- ja toimintajärjestyksen 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.

Vuoden 2010 lopussa yhtiön johtoryhmään kuului viisi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasianjohtaja sekä yhtiön maantieteellisten liiketoimintayksiköiden johtajat. Johtoryhmän jäsenten lukumäärä laski vuoden aikana yhdellä, koska Suomen liiketoimintojen maajohtaja Kaisa Vuorio jätti tehtävänsä yhtiössä lokakuussa 2010. Suomen liiketoimintojen vt. maajohtajana oman toimensa ohella on tämän jälkeen toiminut Baltian liiketoimintojen maajohtaja Harri Holmström.

Suomen liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi nimitettiin 13.1.2011 Michael Schönach. Hän aloittaa tehtävänsään 1.3.2011.

Johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä heidän osake- ja optio-omistustietonsa on esitetty ohessa. Johtoryhmän jäsenten työhistoria sekä mahdolliset luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta 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.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä kuukausipalkasta ja

TOIMITUSJOHTAJAN JA MUUN JOHTORYHMÄN PALKITSEMINEN 1.1.-31.12.2010

EUR	Vuosi-palkka	Luontois-edut	Suoritus-palkkio vuodelta 2009	Osake-pohjaiset tulot ¹⁾	Optio-tulot ²⁾	Yhteensä
Toimitusjohtaja	276 317,80	16 490,14	110 400,00	-	45 573,27	448 781,21
Muu johtoryhmä	739 336,98	61 529,16	144 523,36	73 728,74	-	1 019 118,24
Yhteensä	1 015 654,78	78 019,30	254 923,36	73 728,74	45 573,27	1 467 899,45

1) Osakepohjaisilla tuloilla tarkoitetaan yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyvää rahaosuutta, joka maksetaan järjestelmään osallistujille annetuista kannustinosakkeista menevän veron kattamiseksi. Järjestelmään osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina.

2) Toimitusjohtaja käytti vuoden aikana 100 000 optio-oikeutta 2004B Cityconin osakkeiden merkintään ja merkitsi 121 270 yhtiön osaketta 2,5908 euron merkintähintaan. Optiotuloilla tarkoitetaan toimitusjohtajan osalta tästä merkinnästä saatua verotuksellista etua.

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. Toimitusjohtajalla on myös oikeus lisäeläkkeeseen. Johdon palkitsemista on käsitelty laajemmin yhtiön internetsivuilla olevassa palkka- ja palkkioselvityksessä (www.citycon.fi/hallinnointi).

Vuonna 2010 toimitusjohtajalle ja muulle johtoryhmälle maksetut palkat, luontoisedut ja suorituspalkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta samoin kuin optiotulot sekä yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyvät tulot. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella toimitusjohtajalle annettiin 39 680 osaketta ja muulle johtoryhmälle yhteensä 32 273 osaketta vuoden 2010 aikana ansaintavuosilta 2007-2009.

Sisäpiirihallinto

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

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja päävastuullinen tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä

ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinallain tarkoitamiseksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Vuoden 2010 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemässä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön yritys-kohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konsernivesitinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskoh- tainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen. Hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä ylläpidetään tarvittaessa.

Citycon ylläpitää julkista ja yritys-kohtaisia sisäpiirirekisteriään Euroclear Finland Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillään kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä



Per-Håkan Westin
Hallituksen jäsen vuodesta 2008

Civilingeniör
Ruotsin kansalainen, s. 1946
Riippumaton yhtiöstä ja merkittä-
vistä osakkeenomistajista
Päätöksi: hallitusammattilainen



Ariella Zochovitzky
Hallituksen jäsen vuodesta 2009

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

**MUUTOKSET LAKIMÄÄRÄISTEN SISÄPIIRILÄISTEN
JA HEIDÄN LÄHIPIIRINSÄ ARVOPAPERIOMISTUKSISSA 1.1.-31.12.2010**

	2010	Osakkeet	Optiot 2004B ¹⁾	Optiot 2004C	Velka- kirjat ²⁾
Hallitus					
Ashkenazi Ronen (varapj.)	1.12.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-
Bolotowsky Gideon	1.1.	4 626	-	-	-
	31.12.	4 626	-	-	-
Katzman Chaim (pj.)	17.5.	-	-	-	-
(hallituksen jäsen 17.5. alkaen)	31.12.	-	-	-	-
Lähipiirin omistukset	17.5.	-	-	-	-
	31.12.	40 000	-	-	-
Korpinen Raimo	1.1.	14 456	-	-	-
	31.12.	14 456	-	-	-
Lähdesmäki Tuomo	1.1.	52 289	-	-	-
	31.12.	52 289	-	-	-
Ottosson Claes	1.1.	23 336	-	-	-
	31.12.	23 336	-	-	-
Segal Dor J.	1.1.	7 174	-	-	-
	31.12.	7 174	-	-	-
Wernink Thomas W.	1.1.	50 000	-	-	-
	31.12.	55 000	-	-	-
Westin Per-Håkan	1.1.	10 000	-	-	-
	31.12.	10 000	-	-	-
Zochovitzky Ariella	1.1.	-	-	-	1
	31.12.	-	-	-	1
Johtoryhmä					
Olkinuora Petri	1.1.	149 885	100 000	140 000	-
toimitusjohtaja	31.12.	310 835	-	140 000	-
Attebrant Ulf	1.1.	1 854	-	-	-
maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot	31.12.	6 819	-	-	-
Holmström Harri	1.1.	2 350	-	70 000	-
maajohtaja, Baltian liiketoiminnot,					
vt. maajohtaja, Suomen liiketoiminnot	31.12.	7 315	-	70 000	-
Raekivi Outi	1.1.	2 350	-	70 000	-
lakiasiainjohtaja, hallituksen sihteeri	31.12.	7 315	-	70 000	-
Sihvonen Eero	1.1.	8 335	-	70 000	-
talousjohtaja, varatj.	31.12.	22 248	-	70 000	-
Vuorio Kaisa	1.1.	5 222	-	70 000	-
maajohtaja, Suomen liiketoiminnot					
(19.10. asti)	19.10.	10 187	-	70 000	-
Päävastuullinen tilintarkastaja					
Korpelainen Tuja	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-

1) Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2004B päättyi 31.3.2010.

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

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

Euroclear Finland Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppaa 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 sisäpiirivastavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivas- taava pitää kirjata 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 hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän

lisäksi koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana päivittäistä liiketoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen, käytettävissä olevien voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö, toimintaan liittyvien riskien riittävä hallinta sekä yhtiön toiminnan, tietojen ja omaisuuden turvaaminen. Taloudelliseen raportointiin kohdistuvan sisäisen valvonnan tarkoitus on taata taloudellisen ja muun johtamisformaation luotettavuus ja oikeellisuus. Sisäisen valvonnan tarkoitus on myös varmistaa, että yhtiössä noudatetaan Suomen lainsäädäntöä, sovittuja ja sisäisiä menettelytapoja ja ohjeita ja että yhtiöllä on 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 yhtiön jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden

CITYCON OYJ:N JOHTORYHMÄ


Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja (23.3.2011 asti)

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



Eero Sihvonen
Talous- ja varatoimitusjohtaja

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

nojalla annettuja sääddöksiä 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 rullavasti 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 liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Riskienhallintaprosessi käsittelee 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 toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoittei-

ta ja esitellään hallitukselle budjettikokouksessa joulukuussa. Riskikartta päivitetään myös keväisin liiketoimintastrategiaprosessin yhteydessä.

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

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty laajemmin vuosikertomuksen sivuilla 49-50, oheisen tilinpäätöksen sivuilla 35-37 sekä yhtiön internetsivuilla 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. Tarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle, joiden tulee

viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2010 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi tarkastusvaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Vuoden 2010 tarkastussuunnitelman mukaisesti sisäinen tarkastus kohdistui yhtiön hankinta-, henkilöstöhallinto- ja kehityshankeprosesseihin sekä kauppakeskusjohtamiseen Baltian maissa.

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.

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastusvaliokunnan kokoukseen vuositilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä raportoidakseen tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Lisäksi tilintarkastaja osallistuu tarvittaes-

sa tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen. Tuija Korpelainen on toiminut Cityconin päävastuullisena tilintarkastajana samasta vuodesta lukien ja sitä ennen yhtiön toisena tilintarkastajana tilikaudella 2005.

Vuonna 2010 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardihin, 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 sijoittajaviestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilta löytyvät yhtiön julkaisemat taloudelliset raportit, tiedotteet ja muu listayhtiöiden hallinnointikoodin edellyttämä sijoittajainformaatio.



Outi Raekivi
Lakiasiainjohtaja

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



Ulf Attebrant
Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot

Ruotsin kansalainen, s. 1963
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007



Harri Holmström
Maajohtaja, Baltian liiketoiminnot;
vt. maajohtaja, Suomen liiketoiminnot (20.10.2010 alkaen)

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



Kaisa Vuorio
Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot
(19.10.2010 asti)

Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1967
Johtoryhmän jäsen 2003-2010

Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille

Sijoitus Cityconiin on sijoitus NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) listattuun kiinteistösijoitusyhtiöön, jossa yhdistyvät kiinteistösijoittaminen ja kauppakeskusliiketoiminta. Yhtiö on erikoistunut vähittäiskaupan kiinteistöihin eli kauppakeskuksiin, hypermarketteihin ja ostos- sekä liikekeskuksiin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.

Citycon on kauppapaikkojensa aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiön strategiana on kasvu sekä kehityshankkeiden että kauppakeskushankintojen kautta Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön toiminnan tarkoitus on luoda puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Nykyajan vaatimusten mukaisesti Citycon ottaa huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin liiketoiminnassaan. Tämä luo edellytykset Cityconin menestykselle ja kasvulle jatkossakin.

Osakkeen kurssikehitys ja omistus

Vuosi 2010 oli Cityconin osakekurssin kannalta kohtuullisen tasainen vuosi. Kiinnostus osaketta kohtaan on pysynyt kuitenkin hyvänä, mistä kertoo muun muassa syyskuussa muutamassa tunnissa toteutettu suunnattu osakeanti. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden 2010 lopussa oli 753,3 miljoonaa euroa, kun se vuoden 2009 lopussa oli 649,9 miljoonaa euroa. Citycon on edelleen yksi Helsingin pörssin omistukseltaan kansainvälisimmistä yhtiöistä. Kansainvälisten sijoittajien

osuus yhtiön omistajista oli vuoden lopussa 87,1 prosenttia. Kotimaisten osakkeenomistajien määrä kuitenkin kasvoi, sillä vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 409 rekisteröityä osakkeenomistajaa, kun niitä vuotta aiemmin oli 3 733.

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 2010 aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin pörssissä oli 326,4 miljoonaa euroa (296,1 milj. euroa) ja 115,0 miljoonaa (149,3 milj.) osaketta.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

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

Vuoden 2009 voitonjako oli yhteensä 0,14 euroa/osake, josta 0,04 euroa oli osinkoa ja 0,10 euroa pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Omavaraisuusaste oli vuoden 2010 lopussa 37,1 prosenttia.

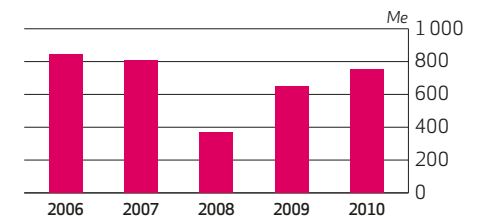
Hallituksen osingonjakoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2010 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta.

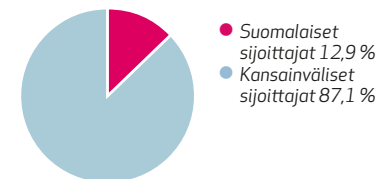
Sijoittajaviestintä

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

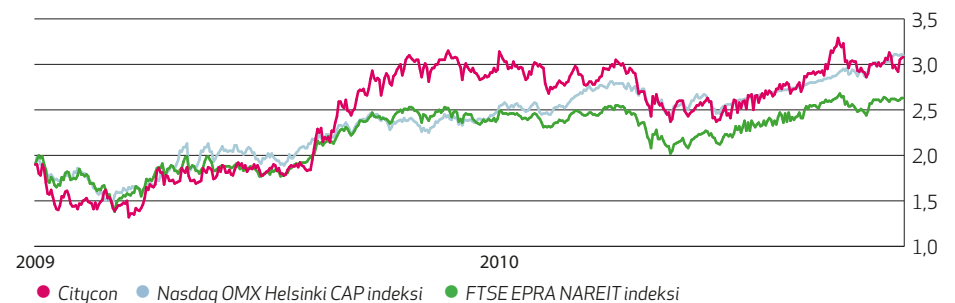
OSAKEKANNAN MARKKINA-ARVO



OMISTUSJAKAUMA



CITYCONIN OSAKEKURSSI VERRATTUNA INDEKSEIHIN



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 internetsivuillaan sekä suomeksi että englanniksi.

Vuonna 2010 yhtiö sai kansainvälistä tunnustusta sijoittajasuhteiden hoidosta. Eero Sihvonen arvioitiin Suomen toiseksi parhaaksi talousjohtajaksi ja Hanna Jaakkola neljänneksi parhaaksi sijoittajasuhdeammattilaiseksi arvostetussa Thompson Reuters Extel Surveys 2010 -tutkimuksessa. Äänestykseen osallistui iso joukko sijoittajia, analyytikoita, pankkiammattilaisia sekä muita sijoitusalan vaikuttajia. Lisäksi EPRA valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2009 vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin yhdeksi toimialan parhaista. EPRA arvioi vuosittain 80 eurooppalaisen, pörssinoteeratun kiinteistöyhtiön vuosikertomukset ja niiden tilinpäätösosauudet ja palkitsee niiden parhaimmiston. Tänä vuonna kahdeksalle yhtiölle myönnettiin kultatason tunnustuspalkinto. Cityconin vuosikertomus oli yksi näistä kahdeksasta, parhaimmaksi arvioiduista raportista.

Sijoittajatapaamiset

Citycon tapaa aktiivisesti sijoittajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuonna 2010 yhtiön johto esitteli yhtiötä sijoituskohteena yhteensä noin 50 tilaisuudessa. Yhtiön johto tapasi noin 130 institutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä. Cityconin edustajat

tapaavat sijoittajia myös eri järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja yleisötapaamisissa sekä tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskusiin.

Yhtiö järjesti syyskuussa Tallinnassa pääomamarkkinapäivän sijoittajille ja analyytikoille. Tilaisuudessa yhtiön hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman piti esityksen satelliitin välityksellä työhuoneestaan Miamiasta. Esitystä seurasi vilkas keskustelu kysymyksineen. Päivän teemoina olivat yhtiön kasvustrategia, Baltian ja erityisesti Viron taloudellinen tilanne, käynnissä olevat kehityshankkeet sekä vuokraustoiminta. Kaikkia esityksiä pystyi seuraamaan reaaliaikaisesti verkon välityksellä ja tallenteet löytyvät edelleen yhtiön verkkosivuilta. Ennen esityksiä osallistujat tutustuivat Cityconin Tallinnan kauppakeskuksiin Magistraliin ja LEED® -hopeasertifioituun Rocca al Mareen.

Pääomamarkkinapäivästä on tullut tärkeä osa yhtiön sijoittajaviestintää ja se pyritään järjestämään vuosittain.

Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat talous- ja varatoimitusjohtaja sekä sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitopaikka

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

TAPAHTUMAKALENTERI 2011

Tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.-31.12.2010	9. helmikuuta 2011 noin klo 9.00
Yhtiökokouskutsu	24. helmikuuta 2011
Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2010	Viikko 8/2011
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	11. maaliskuuta 2011
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	18. maaliskuuta 2011
Yhtiökokous	23. maaliskuuta 2011 klo 14.00, Marina Congress Center, Helsinki
Osingon irtoamispäivä	24. maaliskuuta 2011
Osingonmaksun täsmäytyspäivä	28. maaliskuuta 2011
Osingonmaksupäivä	8. huhtikuuta 2011
Osavuosikatsaus tammi-maaliskuu 2011	4. toukokuuta 2011 noin klo 9.00
Osavuosikatsaus tammi-kesäkuu 2011	13. heinäkuuta 2011 noin klo 9.00
Pääomamarkkinapäivä	Syyskuu 2011
Osavuosikatsaus tammi-syyskuu 2011	12. lokakuuta 2011 noin klo 9.00
Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuosikatsaukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajatapaamisten 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.	

tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa hänellä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Yhteystiedot

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

Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Hanna Jaakkola
Puhelin 020 766 4421 tai 040 566 6070
hanna.jaakkola@citycon.fi

Vastuullisuusjohtaja
Kirsi Borg
Puhelin 020 766 4408 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.

ABG Sundal Collier
Puhelin +46 8 566 294 78
Box 7269
SE-103 89 Stockholm
Ruotsi

ABN Amro
Puhelin +31 20 383 7728
Gustav Mahlerlaan 10
NL-1082 PP Amsterdam
Alankomaat

Aurel
Puhelin +33 1 53 89 53 75
15-17 rue Vivienne
F-75002 Paris
Ranska

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

Edge Capital
Puhelin +47 22 01 01 08
St Olavsgate 12
NO-0130 Oslo
Norja

Evli Pankki Oyj
Puhelin (09) 476 690
Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs
00101 Helsinki

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

Inderes Oy
Independent Equity Research
Puhelin 050 3738027
Itälahdenkatu 21
00210 Helsinki

Kempen & Co N.V.
Puhelin +31 20 348 8000
Beethovenstraat 300
NL-1070 AR Amsterdam
Alankomaat

Nordea Pankki Oyj
Puhelin (09) 1651
Aleksis Kiven katu 9, Helsinki
00020 Nordea

Pohjola Pankki Oyj
Puhelin 010 252 7390
Teollisuuskatu 1b, PL 362
00101 Helsinki

Rabo Securities
Puhelin +31 20 460 4747
Amstelplein 1
NL-1096 HA Amsterdam
Alankomaat

Royal Bank of Scotland
Puhelin +31 20 383 6786
Gustav Mahlerlaan 10
NL-1000 EA Amsterdam
Alankomaat

SEB Enskilda Equities
Puhelin (09) 616 28726
Unioninkatu 30
00101 Helsinki

Swedbank AB, Finnish Branch
Puhelin 020 746 9158
Mannerheimintie 14 B
00101 Helsinki

UBS Investment Research
Puhelin +44 20 7568 4415
1 Finsbury Avenue
London EC2M 2PP
Iso-Britannia

Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön

✓ = raportoitu ○ = osittain raportoitu — = ei raportoitu Pääindikaattori

Koodi	Sisältö	Sivu	Commentit
Strategia ja analyysi			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	✓ 2-3, 4, 6-7, 49-51	Lisätietoja saatavilla tilinpäätöksestä
Organisaatio			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	✓ 1-4, 15-37, 55-63	
2.10	Saadut palkinnot	✓ 12-13, 48, 62	
Raportointiperiaatteet			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	✓ 1, 11-14, 38-48, 63, 67	
3.12	GRI sisältöindeksi esittäminen	✓ 64-66	
3.13	Ulkopuolisen varmuuden käytännöt	✓ 67	
Hallintotapa, sitoumukset ja vuorovaikutus			
Hallintotapa			
4.1-4.10	Hallintotapa	✓ 6-7, 55-60	Hallitus seuraa vastuullisuuden osa-alueita osana yhtiön strategiaa.
Ulkopuoliset sitoumukset			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	✓ 49-51	
4.12	Sitoutuminen ulkoisiin aloitteisiin ja periaatteisiin	✓ 3	Code of Conduct www.citycon.fi/ Vastuullisuus
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	✓ 14	
Sidosryhmätoiminta			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätoiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat teemat	✓ 11-14	
5	Johtamistavat ja menetelmät		
	Taloudellinen toiminta	✓ 3, 6-7, 55-60	
	Ympäristönäkökohdat	✓ 3, 7, 38-39	
	Henkilöstökäytännöt, ihmisoikeus, yhteiskunta ja tuotevastuunäkökulmat	✓ 3, 44-48	

Koodi	Sisältö	Sivu	Commentit
Taloudellisen toiminnan indikaattorit			
Taloudellinen toiminta			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	✓ 2, 54	Lisätietoja saatavilla tilinpäätöksestä.
EC2	Ilmastonmuutokset aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä siitä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	✓ 49, 51	
EC3	Eläkesitoumusten kattavuus organisaatiossa	✓	Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	✓ 54	Citycon ei ole saanut taloudellista avustusta valtiolta.
Markkina-asema			
EC5	Alku- ja paikallisen minimipalkkojen suhde organisaation keskeisissä toimipaikoissa	—	
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	✓ 54	
EC7	Paikallisen johdon rekrytointi	✓ 54	
Epäsuorat taloudelliset vaikutukset			
EC8	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit (infra, pro-bono, luontaisuuritukset)	—	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset	—	
Ympäristövastuun indikaattorit			
Materiaalit			
EN1-EN2	Käytetty materiaali painon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn materiaalin käyttö	—	Ei olennaista Cityconin toiminnassa..
Energia			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	✓ 40-41	Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on 100% välillisistä.
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatua energiansäästöä	—	
EN6	Energiatehokkaisiin tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuvat tuotteet ja palvelut ja näiden vaikutukset energiankäyttöön	—	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EN7	Toimenpiteet epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavutetut säästöt	○ 38-39, 43	
Vesi			
EN8	Veden kokonaiskulutus	✓ 42	
EN9	Vesilähteet, joihin organisaation vedenotolla on merkittävä vaikutus	✓	Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.
EN10	Kierrätetyn ja uudelleen käytetyn veden kokonaismäärä ja prosenttiosuus	✓	Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.
Luonnon monimuotoisuus			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	✓ 43	
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	○ 43, 51	
EN13	Suojellut tai entisöidyt elinympäristöt	—	
EN14	Biodiversiteettiin kohdistuvien vaikutusten hallintastrategiat, nykyiset toimenpiteet ja -suunnitelmat	○ 43.51	
EN15	Uhanalaiset lajit organisaation vaikutusalueella	—	
Päästöt ja jätteet			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	✓ 39	
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	✓ 39	
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt	○ 41	
EN20	Typpi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	✓ 39	
EN21	Kokonaispäästöt veteen	✓	Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	✓ 42-43	
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön	✓	Ei raportoituja vuotoja.
Tuotteet ja palvelut			
EN26	Toimenpiteet tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	○ 7, 38-43	
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalin suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoteryhmittäin	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
Määräystenmukaisuus			
EN28	Ympäristömääräysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä	✓	Ei rikkomuksia vuoden 2009 aikana.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Liikenne			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	✓ 39	Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustuksen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.
Yleiset			
EN30	Ympäristönsuojelun kokonaiskustannukset ja investoinnit tyypeittäin	—	
Sosiaalisen vastuun indikaattorit			
Työolot			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	✓ 44-45	
LA3	Kokopäiväisille työntekijöille tarjotut merkittävät edut, joita ei ole tarjottu määrä- tai osa-aikaisille työntekijöille	— 44	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus	✓ 44	
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle	✓ 44	Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti.
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselimissä	✓ 44	
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	✓ 44	
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA9	Ammattiliittojen kanssa solmittujen sopimusten käsittämät terveys- ja turvallisuusteemat	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	✓ 14, 44-45	
LA11	Elämäikäisen oppimisen ohjelmat työkyvön tueksi ja uran päättymisen hallitsemiseksi	—	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	✓ 45	Periaatteena on, että työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupuolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	✓ 44-45, 55-58	
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin	—	
Ihmisoikeudet			
HR1-HR2	Keskeisten alihankkijoiden ja toimittajien prosenttiosuus ja kokonaislukumäärä, joiden osalta on tehty ihmisoikeusarviointi, sekä tästä seuranneet toimenpiteet	○	Citycon Code of Conduct
HR3	Työntekijöille tarjottu ihmisoikeuskoulutus	—	

Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet	✓ 46	Ei tapauksia vuonna 2010.
HR5	Yhdistymisvapauden ja kollektiivisen neuvotteluoikeuden riskit ja uhat sekä toimenpiteet niiden estämiseksi	✓ 46	
HR6	Toiminnot, joihin liittyy lapsityövoiman riski sekä toimenpiteet lapsityövoiman estämiseksi	✓	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus
HR7	Toiminnot, joihin liittyy pakkotyövoiman riski sekä toimenpiteet pakkotyövoiman estämiseksi	✓	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	○ 46	Cityconin palkkalistoilla ei ole turvallisuushenkilöitä.
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset	—	Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
Yhteiskunta			
S01	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	✓ 46-47	
S02	Korruptioriskin hallinta	✓ 47	
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	✓ 47	
S04	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
S05	Organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen	✓ 47	
S06	Poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille annettu taloudellinen tuki ja luontaissuoritukset	✓ 47	
S07	Kilpailun rajoittamiseen ja monopoliaseman väärinkäyttöä liittyvien oikeudenkäyntien määrä sekä niihin liittyvät toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
S08	Merkittäviin laki- ja sääntörikkomuksiin liittyvien sakkojen ja muiden sanktioiden määrä ja muut seuraamukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Tuotevastuu			
PR1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset	—	
PR2	Tuotteita ja palveluita koskevien terveys- ja turvallisuusmääräysten ja sääntöjen rikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
PR3	Tuotteiden ja palveluiden pakollinen informaatio	—	
PR4	Tuote- ja palvelutietoja sekä näiden merkintöjä koskevien määräysten ja sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
PR5	Asiakastytytyvyyteen liittyvät käytännöt	✓ 12-14, 46-47	
PR6	Markkinointiviestintään liittyvien lakien, normien ja vapaaehtoisten sääntöjen noudattamista tukevat toiminnot	✓ 48	
PR7	Markkinointiviestinnän koskevien määräysten ja vapaaehtoisten sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
PR8	Asiakkaan yksityisyyttä loukkaavien rikkomusten ja valitusten määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästösten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2010.

RAPORTOINNIN TASOTAUUKKO

		C	C+	B	B+	A	A+
Pakollinen	Itsearviointi				✓		
	Ulkopuolisen tahon tarkastama				✓		
	GRI:n tarkastama						
Vapaaehtoinen							

Riippumaton varmennusraportti

Citycon Oyj:n johdolle

Olemme Citycon Oyj:n (myöhemmin Citycon) pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Cityconin raportointiajankaksolta 1.1. - 31.12.2010 raportoidut vastuullisuustiedot, jotka on esitetty painetun Cityconin vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin 2010 (myöhemmin vuosikertomus) yhteydessä.

Varmennuksen kohteena olleet vastuullisuustiedot sisältävät ne luvut ja lausumat, jotka on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin seuraavissa osiossa: Kestävän kehityksen saavutukset (sivulla 3), Johtamistavat ja -menetelmät (sivulla 3), Olennaisuuden määrittely (sivu 11), Cityconin sidosryhmät (sivut 12-14), Ympäristövastuu (sivut 38-43), Sosiaalinen vastuu (sivut 44-48), Vastuullisuuden vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet (sivu 51), Taloudellinen vastuu (sivulla 54), Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön (sivut 64-66).

Cityconin johto vastaa esitetyistä vastuullisuuteen liittyvistä luvuista ja lausumista sekä niiden laatimisesta ja esittämisestä *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines -ohjeiston 3.0 (G3)*-ohjeiston mukaisesti. Cityconin johto on hyväksynyt esitetyt vastuullisuuteen liittyvät tiedot.

Meidän velvollisuutenamme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava varmennustoimeksianto ja esittää siinä tehdyn työn perusteella johtopäätöksemme varmennuksen kohteena olevista vastuullisuuteen liittyvistä tiedoista. Olemme toteuttaneet toimeksiannon *The International Auditing and Assurance Standards Board*:in antaman kansainvä-

lisen varmennusstandardin (ISAE 3000) "*Assurance engagements other than audits or review of historical financial information*" mukaisesti. Muun ohessa tämä standardi edellyttää, että toimeksiannon toteuttajalla on riittävä erityisosaaminen, taidot sekä ammatillinen osaaminen varmennettavien tietojen ymmärtämiseen ja varmentamiseen ja että toimeksiannon toteuttaja noudattaa Kansainvälisen tilintarkastajaliiton IFAC:n ammattieettisiä periaatteita riippumattomuuden turvaamiseksi.

Varmennuksemme arviointikriteereinä on *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines 3.0 (G3)*-ohjeisto.

Toimeksiannon rajoitukset

Varmennusraporttiimme lukiessa tulee ottaa huomioon vastuullisuuteen liittyvien tietojen luonteen kuuluvat, tiedon tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat rajoitukset. Vastuullisuutta koskevia tietoja tulee arvioida yhdessä Cityconin antamien tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen liittyvien selvitysten kanssa. Varmennusraporttiimme ei ole tarkoitettu käytettäväksi arvioitaessa Cityconin suoriutumista määrittelemiensä vastuullisuuteen liittyvien periaatteiden toteuttamisessa. Cityconin taloudellisen aseman ja toiminnan tuloksen arvioimiseksi tulee tutustua Cityconin tilintarkastettuun tilinpäätökseen 31.12.2010 päättyneeltä tilikaudelta.

Toimeksiannossa tehdyt toimenpiteet

Varmennustoimenpiteemme on suunniteltu antamaan rajoitettu varmuus siitä, ovatko varmennustoi-

meksiannon kohteena olleet tiedot olennaisilta osiltaan *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines 3.0 (G3)*-ohjeiston mukaisesti esitetty. Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja, pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt kestävän kehityksen tiedot, sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa yllä mainitut evidenssin hankkimistoimenpiteet ovat vähemmän kattavia kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa, minkä vuoksi siinä annetaan alemman tason varmuus.

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet viisi ylimmän johdon edustajaa vahvistaaksemme ymmärrystämme Cityconin vastuullisuuteen liittyvien toimien yhteydestä Cityconin liiketoimintastrategiaan ja toimintoihin, sekä vastuullisuudelle asetetuista tavoitteista,
- Arvioineet esitettyjen vastuullisuuteen liittyvien tietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja, sekä tutkineet niihin liittyviä Cityconin sisäisiä dokumentteja,
- Verranneet esitettyjä vastuullisuuteen liittyviä tietoja niiden taustalla oleviin toimintaohjeisiin, johtamis- ja raportointijärjestelmiin sekä dokumentointiin,
- Arvioineet esitettyjen vastuullisuuteen liittyvien tietojen GRI-raportointiperiaatteiden mukaisuutta

- Käyneet läpi esitetyt, varmennustoimeksiannon kohteena olleet vastuullisuuteen liittyvät tiedot ja väittämät, ja arvioineet tietojen laatua ja laskehtarajojen määrittelyä
- Testanneet tietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä otospohjaisesti konsernin tietojärjestelmistä ja tytäryhtiöiltä ja liiketoimintayksiköiltä saaduista alkuperäisistä numeerisista tiedoista
- Verranneet vastuullisuuteen liittyvien tietojen yhdenmukaisuutta ulkoisen tiedon, kuten Cityconin vuosikertomuksen 2010, kanssa
- Suorittaneet kolme toimipaikkakäyntiä kohteisiin, jotka valittiin sekä laadulliset että numeeriset tiedot huomioivan riskianalyysin perusteella.

Johtopäätökset

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines 3.0 (G3)*-ohjeiston mukaisesti esitetty.

Helsinki, 10. helmikuuta 2011

KPMG OY AB

Jan Montell
osakas

Niina Turri
yritysvastuuasiantuntija

Sanasto / termit

Tunnuslukuja

Alkutuohto: Kiinteistön annualisoitu nettovuokratuotto arvo-päivänä jaettuna kohteen markkina-arvolla.

Bruttovuokratuotto: Kokonaisvuokratuotto, pääomavuokra-tuotto, ylläpitokorvaus sekä muut mahdolliset vuokratuotot.

NAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu yhtiön osakekohtai-nen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 15.

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

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

Nettovuokratuotto: Bruttovuokratuotto, johon on lisätty käyt-tökorvaukset ja palvelutuotot sekä josta on vähennetty kiin-teistön hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut.

NNNAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osake-kohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 15.

Tuotto markkinavuokrilte: Kiinteistön arvioitu markkinavuok-ratuotto, josta vähennetään kiinteistön hoitokulut ilmaistuna prosenttina kohteen markkina-arvosta.

Vuokrausmääritelmii

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

Investoinnit / Bruttoinvestoinnit: Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestointeilla tarkoitetaan sijoituskiinteistöjen ja aineellisten sekä aineettomien hyö-dykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankintameno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transak-tiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varainsiirtoverosta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin ja kiinteistöjen perusrannukset sekä vuokratilan muutostyöt.

Kauppakeskuksen vaikutusalue: Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä- ja ajoikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuk-sen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsin ja Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon. Virossa vaikutusalueen väestö on määritelty kymmenen minuutin ajoajan perusteella.

Kiinteistön hoitokulut tai käytön ja ylläpidon kustannukset: Kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut, esi-merkiksi lämmityksestä, sähköstä, vartiointista ja yleisten alueiden siivouksesta.

Liikevaihtoperusteinen vuokra tai liikevaihtosidonnainen vuokra: Vuokra, joka on jaettu liikevaihtoon sidottuun pääoma-vuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Liikevaihtosidonnaisessa pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos minimivuokra on pienem-pi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan.

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

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

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

Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta (Occupancy cost ratio, OCR): Vuokralaisen Cityconille maksaman vuotuisen bruttovuokran osuus vuokralaisen vuotuisesta arvonlisäverot-omasta mynnistä. Arvonlisäveron osuus on arvio. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

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

Ympäristövastuutermeji

Brownfield-alue: Hylätty tai vajakäytöllä oleva entinen teol-lisuus- tms. alue, ei kuitenkaan välttämättä pilaantunut maa-alue, vastakohta "greenfield".

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

CO₂e: Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismita, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuo-nekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmän voimistumi-seen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaikutus muutetaan vastamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

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

EN 15603 –standardi: Energiatohokkuusdirektiivin (2002/91/EY) liittyvä standardi, jossa esitetään yleisiä peri-aatteita rakennusten kokonaisenergiatarpeesta ja energia-luokitusten määrittelystä.

G3-ohjeisto: GRI-raportointiin liittyvä raportointiohjeiston päivitys, joka on julkaistu vuonna 2006.
GHG: Greenhouse gas, kasvihuonekaasu (ks. tarkemmin Kasvi-huonekaasut).

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

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

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

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

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

Kasvihuonekaasut: Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka läm-mittävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasvihuo-netta. Kasvihuonekaasut päästävät lävitseen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pitävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaaltoista lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasvihuoneilmiötä yl-läpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksi-di, metaani, otsoni, typpioksiduuli (ilokaasu) sekä freonit.

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

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

Primäärienergia: Primäärienergia on luonnossa esiintyvää jalostamatonta energiaa, joka jaetaan uusiutuvaan (esim. vesi-voima) 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 seurausta. Muutos voi olla haitallinen tai hyödyllinen.

Järjestöjä ja ohjelmia

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

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

ICSC: Kansainvälinen kauppakeskusyhdystys.

IEA: Kansainvälinen energijärjestö.

NCSC: Pohjoismainen kauppakeskusyhdystys.

RAKLI ry: Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.

SIPA: Scandinavian International Property Association, Poh-joismaisten kiinteistönomistajien järjestö.

UNEP: United Nations Environment Programme, YK:n ympä-ristöohjelma, joka seuraa maailman ympäristön tilaa ja käyn-nistää toimia ympäristöuhkien torjumiseksi sekä 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 yritysneuvosto.

WRI: World Resources Institute, Maailman luonnonvarojen tut-kimussäätiö.

Lyhenteitä:

kWh = kilowattitunti

MWh = megawattitunti

MJ = megajoule

TJ = terajoule

t = tonni

m³ = kuutiometri

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa

PAIKALLISKESKUKSET



Jakobsbergs Centrum

Järfälla

Cityconin vuokrattava pinta-ala 60 700 m². Ankkurivuokralaiset Coop, H&M, Lindex, Systembolaget



Stenungs Torg

Stenungsund

Cityconin vuokrattava pinta-ala 36 400 m². Ankkurivuokralaiset KappAhl, Hemtex, Systembolaget, Coop



Tumba Centrum

Botkyrkan

Cityconin vuokrattava pinta-ala 31 400 m². Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl, H&M, Dressmann



Liljeholmstorget

Tukholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala 41 000 m². Ankkurivuokralaiset ICA Kvantum, Willy's, H&M, Systembolaget, SATS, Clas Ohlson, MQ, Lindex



Strömpilen

Uumaja

Cityconin vuokrattava pinta-ala 27 000 m². Ankkurivuokralaiset ICA Maxi, Elganten, Lindex, H&M



Åkersberga Centrum

Österåker

Cityconin vuokrattava pinta-ala 27 500 m². Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl, Lindex, kirjasto, Systembolaget

SUJUVAN ARJEN KUMPPANIT



Fruängen Centrum

Tukholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 600 m². Ankkurivuokralaiset kirjasto, Systembolaget, Läkerhuset, Sabis



Åkermyntan Centrum

Hässelby

Cityconin vuokrattava pinta-ala 8 500 m². Ankkurivuokralaiset ICA, Apoteket, Lidl, kirjasto

Cityconin kauppa-keskukset Baltiassa

PAIKALLISKESKUS



Rocca al Mare

Tallinna, Viro

Cityconin vuokrattava pinta-ala 53 300 m². Ankkurivuokralaiset Prisma, Marks&Spencer, NewYorker, Lindex, Reserved, Sportland

SUJUVAN ARJEN KUMPPANIT



Magistral

Tallinna, Viro

Cityconin vuokrattava pinta-ala 9 500 m². Ankkurivuokralaiset Rimi, Koduextra, Rademar, Tiimari, Seppälä



Mandarin

Vilna, Liettua

Cityconin vuokrattava pinta-ala 8 000 m². Ankkurivuokralaiset Rimi, Hansapank, Farma

CITYCON OYJ

POHJOISESPLANADI 35 AB

00100 HELSINKI

PUH. 0207 664 400

INFO@CITYCON.FI

WWW.CITYCON.FI

Tilinpäätös 2010

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus	3	25. Rahavarat	33	Osakkeet ja osakkeenomistajat	51
EPRA:n tunnusluvut	14	26. Oma pääoma	33	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	53
CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS		27. Lainat	34	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	54
1.1.-31.12.2010	17	28. Ostovelat ja muut velat	37	Tilintarkastuskertomus	55
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	17	29. Työsuhde-etuudet	37	Kiinteistölista	56
Konsernitase, IFRS	18	30. Liiketoiminnan rahavirta	39	Arviointilausunto	60
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	19	31. Vastuusitoumukset	39		
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	20	32. Lähipiiritapahtumat	40		
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	21	33. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2010	42		
1. Yrityksen perustiedot	21	34. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	42		
2. Tilinpäätöksen laatimisperusta	21	Tunnusluvut	43		
3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa	21	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut	43		
4. Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista	21	2. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin	44		
5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	24	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	45		
6. Bruttovuokratuotto	26	Emoyhtiön tase, FAS	46		
7. Segmentti-informaatio	26	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	47		
8. Hoitokulut	28	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	48		
9. Vuokraustoiminnan muut kulut	28	1. Laadintaperiaatteet	48		
10. Hallinnon kulut	28	2. Liikevaihto	48		
11. Henkilöstökulut	28	3. Vuokraustoiminnan muut kulut	48		
12. Poistot	28	4. Henkilöstökulut	48		
13. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	28	5. Poistot ja arvonalentumiset	48		
14. Rahoituskulut (netto)	28	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	48		
15. Tuloverot	29	7. Rahoituskulut (netto)	48		
16. Osakekohtainen tulos	29	8. Tuloverot	48		
17. Sijoituskiinteistöt	29	9. Aineettomat hyödykkeet	48		
18. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31	10. Aineelliset hyödykkeet	49		
19. Aineettomat hyödykkeet	31	11. Tytäryhtiöosakkeet	49		
20. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	31	12. Osakkuusyhtiöosakkeet	49		
21. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	32	13. Muut sijoitukset	49		
22. Johdannaissopimukset	32	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset	49		
23. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	33	15. Lyhytaikaiset saamiset	49		
24. Myyntisaamiset ja muut saamiset	33	16. Oma pääoma	49		
		17. Vieras pääoma	49		
		18. Vastuusitoumukset	50		

YHTEENVETO VUODESTA 2010 VERRATTUNA EDELLISEEN VUOTEEN

- Liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia 195,9 miljoonaan euroon (2009: 186,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensivät edelliskautta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö vuoden aikana, asuntojen myynnit Ruotsissa sekä aloitetut uudet kehityshankkeet. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi 0,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Voitto/tappio ennen veroja oli 102,8 miljoonaa euroa (-37,5 milj. euroa). Luku sisältää 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,4 prosenttia ja olivat 127,2 miljoonaa euroa (125,4 milj. euroa). Ankan talven aiheuttamat edellisvuotta korkeammat kiinteistöjen hoitokulut ja vallinnut matala inflaatiotaso hidastivat nettovuokratuottojen kasvua. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettovuokratuotot olisivat laskeneet 0,7 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,3 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta, johtuen pääasiassa vertailukautta korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista epätavallisen ankaran talven johdosta. Lisäksi vallinneen alhaisen inflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset olivat erittäin pieniä.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa (2 147,4 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuotovaatimus laski kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,4 prosenttiin (6,6 %).
- Yhtiön operatiivinen tulos laski 47,3 miljoonaan euroon (50,9 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,21 euroa (0,23 euroa). Alhaisemmat operatiiviset tuloverot kompensoivat operatiivisen liikevoiton laskua ja rahoituskulujen nousua.
- Tulos/osake oli 0,34 euroa (-0,16 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 95,1 prosenttia (95,0 %).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,09 euroon (0,30 euroa) alentuneen operatiivisen liikevoiton, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste kohosi 37,1 prosenttiin (34,2 %).
- Yhtiön rahoituskulut nousivat 54,9 miljoonaan euroon (47,7 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,0 (2,3) ja omavaraisuusaste 39,4 prosenttia (40,6 %).
- Yhtiö laski syyskuussa liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa.
- Yhtiön rahoitustilanne parani kauden aikana osakeannin ja uusien lainasopimusten myötä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli kauden lopussa 245,0 miljoonaa euroa, josta 225,5 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja.
- Yhtiö ilmoitti muutoksista yhtiön johdossa. Toimitusjohtaja Petri Olkinuora jättää tehtävänsä 23.3.2011. Suomen maajohtaja Kaisa Vuorio jätti tehtävänsä 19.10.2010. Johtajavaihdosten kertaluonteinen kustannus yhtiölle oli 1,3 miljoonaa euroa.
- Ruotsissa sijaitsevien Åkersberga Centrumin, Jakobsbergs Centrumin sekä Liljeholmstorgetin kaupakeskusten yhteydessä olevien asuntojen myynti toteutui vuoden aikana. Kauppahinta oli 477 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 49,5 milj. euroa).
- Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä käynnissä kolme merkittävää kehityshanketta. Kaikkien käynnissä olevien hankkeiden arvioitu kokonaisinvestointi on noin 100 miljoonaa euroa.
- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

AVAINLUVUT

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

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

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

3) Hallituksen ehdotus.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 43.

Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2010 (Corporate Governance Statement) on julkaistu samanaikaisesti yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kanssa ja selvitys on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI OLKINUORA KOMMENTOI TILIKAUTTA:

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

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

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

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

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

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

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

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

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

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on keskittynyt kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisin ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa keskeisen kehityksen periaatteiden huomioon ottamisessa kauppakeskusliiketoiminnassa. Citycon pyrkii parantamaan kiinteistöjensä kaupallista

vetovoimaa ottaen huomioon kunkin kauppapaikan vaikutusalueen erityispiirteet kuten ostovoiman, kilpailutilanteen ja kulutuskysynnän. Lopullisena tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa vuokralaisille ja asiakkaille.

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

SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

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 muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Joulukuun 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

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

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

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

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

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

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

VOUKRASOPIMUSKANTA JA VUOKRAUSASTE

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

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 753 (4 235) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten määrän lasku johtuu pääasiassa Ruotsissa si-

jaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta).

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

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,4 prosenttia 127,2 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä laski 2,0 prosenttia 942 280 neliömetriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,3 prosenttia.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eikä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,0 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-prosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistö-talouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaisesti laskentamenetelmää. Seuraavassa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,4 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu

vuokralaisen Cityconille maksaman bruttovuokran osuutena arvonnäisäverottomasta myynnistä. Arvonnäisäveron suuruus on arvio.

HANKINNAT JA MYYNIT

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

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

Citycon myi maaliskuussa noin 25 prosenttia kauppakeskus Jakobsbergs Centrumissa sijaitsevista asunnoista noin 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla). Asunnot myytiin vasta perustetulle asukasyhdistykselle sopimuksella, jolla asukasyhdistys osti Cityconin ruotsalaisen tytäryhtiön Tenrot Fastighets AB:n kaikki osakkeet. Myy-

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

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

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

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

3) Konsernin keskimääräinen vuokra korjattu aiemmin julkaistusta.

tyjen asuntojen kokonaispinta-ala on noin 8 000 neliömetriä. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,2 miljoonaa euroa myyntivoittoa verovaikutuksineen.

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

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

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

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

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

Konsernirakenteessa vuoden 2010 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivulla 42.

KEHITYSHANKKEET

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua aska- kasmäärässä, kasvavirassa ja tehokkuudessa sekä kaupapaikkojen tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kaupapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta.

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

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

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

Valmistuneet kehityshankkeet

Vuonna 2010 valmistuneet kehityshankkeet

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

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

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

Espoontori sijaitsee aivan rautatieaseman vieressä Espoon kaupungin hallinnollisessa keskuksessa. Sen välittömään läheisyyteen rakennetaan merkittävästi myös uusia asuntoja. Kauppakeskuksen uudistaminen kohentaa koko Espoon keskuk-

sen vetovoimaa ja parantaa merkittävästi Espoontorin kaupallista kilpailukykyä.

Vuonna 2009 valmistuneet kehityshankkeet

Liljeholmstorget Galleria oli Cityconin historian suurin kehityshanke ja ensimmäinen täysin uuden kauppakeskuksen rakennushanke. Citycon hankki syksyllä 2006 noin 62 miljoonalla eurolla Tukholman Liljeholmenissa sijaitsevan kauppakeskusprojektin, johon kuului olemassa oleva liike- ja toimistokiinteistö sekä rakennusoikeus uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Rakennusurakka alkoi keväällä 2007. Citycon uudisti täysin vanhan rakennuksen, rakensi sen yhteyteen kolmi-kerroksisen kauppakeskuksen sekä louhi kalliioon parkkihallin 900 autolle läheisten kerrostalojen alle. Liljeholmstorgetin vuokrattava pinta-ala on 41 000 neliömetriä ja siellä on noin 90 liikettä. Kauppakeskuksen yläpuolelle rakennettiin myös 72 asuntoa, jotka Citycon on myynyt asutussijoittajalle.

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

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

Rocca al Mare on toiminut avaamisestaan saakka lähes täyteen vuokrattuna. Baltian vaikean taloudellisen tilanteen vuoksi Citycon on kuitenkin antanut väliaikaisia vuokranalennuksia osalle vuok-

ralaisista. Vaikka vuokranalennuksia on edelleen annettu, tilanne on vähitellen paranemassa.

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

MENEILLÄÄN OLEVAT KEHITYSHANKKEET

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

Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua

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

Citycon rakentaa Vantaan Martinlaaksoon uuden kauppakeskuksen entisen ostoskeskuksen tilalle. Hanke käynnistyi toukokuussa vanhan ostoskeskuksen purkutöillä. Kauppakeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle rautatieaseman ja linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Ilman asuntorakennusoikeuden osuutta yhtiö investoi kauppakeskukseen 22,9 miljoonaa euroa ja siihen tulee uutta vuokrattavaa tilaa 7 300 neliömetriä

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

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

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

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

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

5) Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

sekä pysäköintitiloja 475 autolle. Kauppakeskusten yhteyteen rakennetaan myös asuntoja, joiden rakennusoikeudet yhtiö on myynyt 2,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi Citycon saa Vantaan kaupungilta kertaluonteisen 1,1 miljoonan euron korvauksen liityntäpysäköintitilojen rakentamisinvestoinnista. Hankkeen on määrä valmistua vuonna 2011.

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

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

Lahdessa hiljattain uudistetun kauppakeskus Trion yhteydessä oleva Hansa-kiinteistö liitetään paremmin ja kaupallisemmin Trioon. Hansa-kiinteistön uudistettava pinta-ala on 8 000 neliometriä ja hankkeen on määrä valmistua keväällä 2011. Lisäksi kaavamuutos on vireillä liikeltilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdyskallalle Vapaudenkadun päälle.

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

Kaikki edellä mainitut hankkeet toteuttavat Cityconin strategiaa kehittää erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kauppapaikkojaan. Hankkeet ovat myös

Cityconin kestävä kehityksen strategian mukaisia: kehitetään keskeisillä paikoilla kaupunkikeskuksissa ja aluekeskuksissa olevia kauppapaikkoja. Näin vahvistetaan samalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kohennetaan alueiden palvelutarjontaa.

Vuoden 2010 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 69,9 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa), Ruotsissa 49,4 miljoonaa euroa (95,9 milj. euroa) ja Baltiassa 6,0 miljoonaa euroa (13,9 milj. euroa).

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta.

LIIKETOIMINTAYKSIKÖT

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

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkina-johtaja Suomessa. Vuonna 2010 yhtiöllä oli noin 23 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakes-

kusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 86,7 miljoonaa euroa (92,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 68,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistötkannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Kehityshankkeita ja muutoksia kiinteistötkannassa on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

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

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

Taloudellinen kehitys, Suomi

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

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

berga Centrumin laajennuksen myötä. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 23,5 prosenttia ja olivat 28,7 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 10,9 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 22,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenvedo, Ruotsi

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

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

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

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

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

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

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa.

Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia ja luottotappioita. Vajaakäyttö ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa

merkittävästi tilikaudella. Vuoden 2010 lopulla Baltian markkinat alkoivat hiljalleen elpyä. Baltian nettovuokratuotot olivat 11,8 miljoonaa euroa (9,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuok-

Vuokrasopimuskannan yhteenvedo, Baltia

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

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

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

Taloudellinen kehitys, Baltia

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

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

ratuotot olivat 9,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

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

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

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

vuonna 2009 kirjattu voitto sekä vertailukautta pienempi korkokulujen aktivointi.

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

HENKILÖSTÖ JA HALLINNON KULUT

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

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

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

	2010	2009	2008
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	123	117	109
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	8,7	8,2	7,6

INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 133,7 miljoonaa euroa (134,6 milj. euroa). Investoinneista 4,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan ja 2,6 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 125,3 miljoonaa euroa (134,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla, sijoituskiinteistöjen myynneistä saaduilla varoilla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

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

TASE JA RAHOITUS

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

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

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

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

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskimääräinen edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,04 prosenttia (4,16 %). Vuoden loppupuolella markkinakorot kääntyivät nousuun, mikä nosti painotettua keskimääräistä. Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuus aika pitenee 3,6 vuoteen (3,2 vuotta), koska korkosuojausajaksi jatkettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

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

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

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

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

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

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2010 oli 869,8 miljoonaa euroa (759,7 milj. euroa) ja käypä arvo -18,1 miljoonaa euroa (-29,2 milj. euroa). Vuoden 2010 aikana Citycon uudisti ja jatkoi lukuisten korkojohdannaissopi-

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

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

Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä syyskuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 21.9.2010. Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti laskea liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta 2,87 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kauppakirjaksi 24.9.2010 ja julkinen

kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi samana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 244 564 972 osakkeeseen. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,9 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 9,0 prosenttia sen jälkeen.

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

LAINAMARKKINATRANSAKTIOT

Lainasopimukset

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

Vaihtovelkakirjojen takaisinostot

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

Mukaan lukien vuosien 2008 ja 2009 takaisinostot Citycon on ostanut vaihtovelkakirjalainaa

takaisin yhteensä 38,75 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 35 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on 58,1 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Alun perin nimellisarvoltaan 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan nimellisarvo vuoden lopussa oli 71,25 miljoonaa euroa.

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

Vaihtovelkakirjalainan tarkemmat ehdot löytyvät tilinpäätöksen sivulta 35.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Vuokrattavien tilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Epäonnistuminen vuokratuottojen kasvattamisessa ja vajaakäytön pienentämisessä on yksi yhtiön

keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu hidastui kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuodesta 2008 alkaen. Vuonna 2010 yleinen talousympäristö muuttui positiivisemmaksi, mutta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista ja markkinavuokrat kehittyivät maltillisesti ja paikoitellen myös laskivat. Vuonna 2010 talouksien reaalisuoli oli positiivista kaikissa Cityconin toimintamaissa, minkä lisäksi työttömyys pysyi tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaatio jäi alhaiseksi (lähteet: Eurostat, Nordea). Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaa-käyttöastetta.

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

Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden lopussa 245 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovis-

ta pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy suunnitellusti rahoittamaan käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

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

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

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisimmät riskit liittyvät valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen haastavassa taloudellisessa ympäristössä ja investointien kustannuksiin. Cityconilla on meneillään Suomessa ja Ruotsissa lukuisia merkittäviä kehityshankkeita ja lisäksi valmisteilla uusia kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, minkä seurauksena Cityconin kiinteistöihin valmistuisi lähivuosina merkittävästi

uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien kehityshankkeiden menestyksellä toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin hidastuneen talouskasvun ympäristössä. Uusiin hankkeiden osalta voi olla hankalaa saavuttaa riittävä esivuokrausaste sellaisilla vuokratasoilla, joilla hanke voidaan käynnistää. Vuonna 2010 rakennuskustannukset Suomessa ja Ruotsissa kääntyivät nousuun, mikä saattaa jatkossa johtaa siihen, että Citycon ei pysty toteuttamaan suunnitellusti kaikkia kehityshankkeita tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jää odotettua alhaisemmaksi. Toisaalta kehityshankkeisiin liittyy myös läheisesti riski investoinnin aikataulusta, ja mikäli hankkeen toteutus pitkittyy suunnitellusta, vaikuttaa se yleensä negatiivisesti sekä vuokratuottoihin että kustannuksiin.

YMPÄRISTÖVASTUU

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

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

Ympäristövastuun tulokset 2010 verrattuna vuoteen 2009

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

Energia

Cityconin kokonaisenergiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Jos sähköenergian ostosopimus koko kiinteistön osalta kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötöknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Vuonna 2010 sähkönkulutus laski kaksi prosenttia verrattuna edellisen vuoden kulutukseen ja oli 104,7 gigawattituntia (107,0 GWh). Ulkopuolisen tahon tekemän selvityksen mukaan suunniteltuihin muutoksen vaikutus vuosikulutukseen oli vähäinen, kulutus kasvoi noin 1,5 prosenttia (lähde: Energiakolmio). Lämmitysenergiankulutus oli 170,7 gigawattituntia (140,9 GWh). Poikkeuksellisen kylmä alkuvuosi nostivat lämmönkulutusta 21 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Säänormeerattu lämmönkulutus nousi vain neljä prosenttia 121,9 gigawattituntiin (117,7 GWh). Energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu 1-2 prosentin vuositavoite sähkönkulutuksen osalta toteutui.

Hiilijalanjälki

Hiilijalanjäljen osuudesta 98,6 prosenttia (98,8 %) muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta, joten hiilijalanjäljen kasvun aiheutti pääasiassa

lämmitysenergian kulutuskasvu. Vuoden 2010 hiilijalanjälki oli 64 129 hiilidioksidiekvivalenttonnia (56 948 tnCO₂e). Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä vuositavoite ei toteutunut.

Vesi

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

Jätteet

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

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakennushankkeelle myönnettiin maaliskuun lopussa korkeimman eli platinatason LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design)-ympäristösertifikaatti. Liljeholmstorgetille myönnetty sertifikaatti oli ensimmäinen kauppakeskukselle Euroopassa myönnetty platinatason sertifikaatti. Kauppakeskus Rocca al Mare kehitysprojektille puolestaan myönnettiin tammikuussa Baltian maiden ensimmäinen, hopea-

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

tason LEED-ympäristösertifikaatti. Kauppakeskus Trion kehityshankkeelle sertifikaatti myönnettiin jo kesäkuussa 2009 ensimmäisenä Pohjoismaissa. Kaikki kolme hanketta olivat Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushanke Vantaan Martinlaaksossa on rekisteröity LEED-luokituksen hakemiseen.

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.

YHTIÖKOKOUKSET 2010

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2010 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2009. Tilikauden 2009 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 16.3.2010 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 7.4.2010.

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

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

HALLITUS

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.

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

TILINTARKASTAJA

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

OSAKKEENOMISTAJAT, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä (NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskisuihin 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

Vuonna 2010 Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 326,4 miljoonaa euroa (296,1 milj. euroa) ja 115,0 miljoonaa (149,3 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,31 euroa (3,16 euroa) ja alin 2,29 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 2,84 euroa (1,99 euroa) ja päätöskurssi 3,08 euroa (2,94 euroa).

Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 753,3 miljoonaa euroa (649,9 milj. euroa).

Omistus

Yhtiön suomalaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi tilikauden aikana edelleen. Cityconilla oli vuoden 2010 lopussa 4 409 (3 733) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 209,6 miljoonaa (198,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 85,7 prosenttia (89,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 51.

Osakepääoma ja osakkeet

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

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 50 033 412 osakkeen antamisesta tai yhtiön

hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

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

Hallituksella ei tilikauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 1 301 217 osaketta, jotka kaikki merkittiin tammi-maaliskuun aikana. Yhtiön merkityistä osakkeista saama merkintähinta, yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, kirjattiin optioehtojen mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ulkona olleista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 17 002 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet poistettiin haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

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

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2010

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

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

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

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2010 yhteensä 561 413 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,2 prosenttia.

Vuoden 2010 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 210 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 424 445 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaisten tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjohtajan ehto- ja on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 41.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Marcel Kokkeel nimitettiin 13.1.2011 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 24.3.2011 alkaen. Hän

on 52-vuotias (s. 1958) ja hänellä on oikeustieteen tutkinto Amsterdamin yliopistosta kotimaastaan Alankomaista.

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

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

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

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

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

Hallitus ehdottaa lisäksi, että tilikauden tappio kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan netto-rahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin ja seuraa samalla markkinoita mahdollisten hankintojen

varalta.

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

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

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

Helsingissä 8.2.2011

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

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

Seuraavissa taulukoissa, 1-5, on esitetty EPRA:n tunnusluvukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 6-8 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta ja operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin.

1) OPERATIIVINEN TULOS

Me	2010	2009
OPERATIIVINEN TULOS		
Nettovuokratuotto	127,2	125,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-22,5	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0
Operatiivinen liikevoitto	105,0	107,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-55,1	-47,7
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,3	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	-2,8
Yhteensä	47,3	50,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	50,8	-97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,6	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,8	-0,1
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,2	-0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,6	7,3
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-10,3	5,3
Yhteensä	31,1	-85,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	78,3	-34,3

2) OPERATIIVINEN TULOS / OSAKE

Me	2010	2009
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)		
Operatiivinen tulos (Me) (Taulukko 1)	47,3	50,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella (Me)	4,1	4,2
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	51,4	55,1
Keskimääräinen osakemäärä (1000)	228 148,2	221 035,1
VVK:n laimennusvaikutus (1000)	17 519,6	18 466,5
Optioiden laimennusvaikutus (1000)	1,8	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1000)	136,8	0,5
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1000)	245 806,3	239 502,1
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,21	0,23

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos.

3) NETTOVARALLISUUS / OSAKE JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE

	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä, 1 000kpl	/ osake, euroa
2010			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	849,5	244 565,0	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	59,7	244 565,0	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	18,8	244 565,0	0,08
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	928,1	244 565,0	3,79
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-59,7	244 565,0	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	3,6	244 565,0	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	-18,8	244 565,0	-0,08
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	853,1	244 565,0	3,49
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä, 1 000kpl	/ osake, euroa
2009			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	731,1	221 059,7	3,31
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	48,7	221 059,7	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	24,8	221 059,7	0,11
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	804,6	221 059,7	3,64
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-48,7	221 059,7	-0,22
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	9,5	221 059,7	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	-24,8	221 059,7	-0,11
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	740,6	221 059,7	3,35

¹⁾ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

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

²⁾ Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaisesta 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. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 95,50 % (87,50 %) ja joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 99,00 % (100,00 %) per 31.12.2010. Pääomalaina 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,08 % per 31.12.2009. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2010 oli 3,6 miljoonaa euroa (9,5 miljoonaa euroa).

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

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

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

5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

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

6) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2010	2009	2008	2007	2006
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	47,3	50,9	43,8	38,3	30,4
Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,21	0,23	0,20	0,19	0,19
Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV), EUR	3,79	3,64	3,96	4,80	3,54
Oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV), EUR	3,49	3,35	3,80	4,42	3,14
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,3	6,9	N/A	N/A	N/A
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,4	7,1	N/A	N/A	N/A
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,9	5,0	4,0	4,3	2,9

7) OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2010	2009	2008	2007	2006
Operatiivinen tulos					
Nettovuokratuotto	127,2	125,4	121,8	103,4	82,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-22,5	-17,7	-16,5	-16,5	-12,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0	0,1	0,5	0,6
Operatiivinen liikevoitto	105,0	107,7	105,3	87,4	71,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-55,1	-47,7	-54,2	-44,7	-32,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-6,2	-4,8	-3,4	-5,5
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,3	-0,2	0,2	-0,2	-3,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	-2,8	-2,8	-0,9	-0,3
Yhteensä	47,3	50,9	43,8	38,3	30,4

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,21	0,23	0,20	0,19	0,19
---	------	------	------	------	------

Ei-operatiivinen tulos

Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	50,8	-97,4	-216,1	211,4	120,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,6	0,1	0,1	-0,1	5,9
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,8	-0,1	-0,4	0,0	-0,6
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	6,0	0,0	-
Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto)	-	-	-	-	-0,9
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,2	-0,1	-3,1	-0,6	2,0
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,3	-1,8	0,0	-1,9
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,6	7,3	29,7	-46,0	-28,8
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-10,3	5,3	17,6	-2,7	-1,3
Yhteensä	31,1	-85,2	-167,9	162,1	94,5

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa	0,13	-0,39	-0,76	0,71	0,54
--	------	-------	-------	------	------

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	78,3	-34,3	-124,1	200,3	124,9
---	------	-------	--------	-------	-------

8) OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
Operatiivinen tulos				
Nettovuokratuotto	31,8	33,0	31,8	30,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,6	-5,0	-5,5	-4,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,1	0,0	0,1
Operatiivinen liikevoitto	24,3	28,0	26,3	26,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,1	-14,0	-14,2	-12,9
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	4,1	-1,5	-1,4	-1,8
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	0,1	-0,1	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,5	-0,3	-0,6	-0,4
Yhteensä	13,5	12,3	10,1	11,4
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,05	0,05

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
Ei-operatiivinen tulos				
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,3	15,8	22,9	0,8
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	-0,8	0,3	3,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,7	0,0	-0,3	-0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	1,2	-	-0,6	-0,6
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-9,2	-1,8	0,0	-0,6
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-2,8	-2,7	-3,8	-0,9
Yhteensä	0,9	10,2	18,3	1,6

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa	0,00	0,04	0,08	0,01
--	------	------	------	------

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	14,4	22,5	28,4	13,0
---	------	------	------	------

Me	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
Operatiivinen tulos				
Nettovuokratuotto	31,6	32,5	31,0	30,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,3	-3,9	-3,9	-4,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivinen liikevoitto	26,3	28,6	27,1	25,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,9	-11,7	-12,1	-12,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,2	-2,0	-1,5	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,1	-0,2	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7
Yhteensä	12,5	14,2	12,6	11,6

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,06	0,05
---	------	------	------	------

Ei-operatiivinen tulos

Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-38,6	-1,2	-26,0	-31,6
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	-	-	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-	-	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,1	0,0	0,3	-0,3
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-	-	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	1,4	-0,4	4,7	1,5
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	0,7	1,4	2,2
Yhteensä	-36,3	-0,9	-19,5	-28,4

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa	-0,16	0,00	-0,09	-0,13
--	-------	------	-------	-------

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	-23,8	13,3	-7,0	-16,8
---	-------	------	------	-------

CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2010

Y-tunnus 0699505-3

M€	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto	6	185,9	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		10,0	8,5
Liikevaihto	7	195,9	186,3
Hoitokulut	8, 11	67,4	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	9	1,3	0,7
Nettovuokratuotto		127,2	125,4
Hallinnon kulut	10, 11, 12	23,3	17,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	13	0,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	50,8	-97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 23	2,6	0,1
Liikevoitto/-tappio		157,7	10,3
Rahoitustuotot		73,7	50,8
Rahoituskulut		-128,6	-98,5
Rahoituskulut (netto)	14	-54,9	-47,7
Voitto/tappio ennen veroja		102,8	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,6	-6,5
Laskennalliset verot		-11,8	7,0
Tuloverot	15, 20	-12,5	0,6
Tilikauden voitto/tappio		90,4	-36,9
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		78,3	-34,3
Määräysvallattomille omistajille		12,0	-2,6
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	16	0,34	-0,16
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	16	0,34	-0,16
Muut laajan tuloksen erät			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	14	5,1	-6,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	15, 20	-1,3	1,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		3,1	2,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		6,9	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		97,3	-39,9
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		83,4	-38,4
Määräysvallattomille omistajille		13,9	-1,4

KONSERNITASE, IFRS

M€	Liite	31.12.2010	31.12.2009
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	17	2 367,7	2 147,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	1,0	0,7
Aineettomat hyödykkeet	19	1,5	0,9
Laskennalliset verosaamiset	20	5,6	8,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	21, 22	2,3	3,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 378,1	2 161,4
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	23	1,5	26,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21, 24	37,4	46,1
Rahavarat	21, 25	19,5	19,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,9	65,9
Varat yhteensä		2 436,5	2 253,2

M€	Liite	31.12.2010	31.12.2009
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	26		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-18,8	-22,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		198,8	155,2
Muuntoerot		-8,2	-9,5
Kertyneet voittovarot		287,0	217,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		849,5	731,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		50,7	36,8
Oma pääoma yhteensä		900,2	767,9
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21, 27	1 212,4	1 175,4
Johdannaissopimukset	21, 22	18,7	29,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	21, 22	-	2,2
Laskennalliset verovelat	20	62,6	50,0
Muut velat	21	0,5	1,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 294,2	1 257,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	21, 27	185,3	146,3
Johdannaissopimukset	21, 22	1,6	1,5
Ostovelat ja muut velat	21, 28	55,3	79,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		242,2	227,4
Velat yhteensä		1 536,3	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 436,5	2 253,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

M€	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto/tappio ennen veroja		102,8	-37,5
Oikaisu:			
Poistot ja arvonalennukset	12, 30	0,8	0,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17, 30	-50,8	97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 23, 30	-2,6	-0,1
Rahoitustuotot	14, 30	-73,7	-50,8
Rahoituskulut	14, 30	128,6	98,5
Muut oikaisu		0,0	0,0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		105,1	108,3
Käyttö pääoman muutos	30	2,9	10,7
Liiketoiminnan rahavirta		108,0	119,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-68,0	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,5	0,3
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot		-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot		-9,9	-10,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		20,0	66,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	17	-132,7	-130,5
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18, 19	-1,0	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynti	17, 23	66,3	3,1
Investointien nettorahavirta		-67,5	-127,9
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti	26	0,2	-
Maksullinen osakeanti	26	62,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	26	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	27	109,0	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	27	-192,6	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	27	346,5	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	27	-252,2	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	26	-31,2	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta		45,2	63,8
Rahavarojen muutos		-2,3	2,1
Rahavarat tilikauden alussa	25	19,8	16,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		2,0	1,0
Rahavarat tilikauden lopussa	25	19,5	19,8

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat			
Oma pääoma 31.12.2008	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Tilikauden tappio						-34,3	-34,3	-2,6	-36,9
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 20)			-5,0				-5,0		-5,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					0,8		0,8	1,2	2,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-5,0		0,8		-4,1	1,2	-3,0
Katsauskauden laaja tappio/voitto yhteensä			-5,0		0,8	-34,3	-38,4	-1,4	-39,9
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaa pääomaan kirjattava voitto (liite 27)						1,1	1,1		1,1
Omien osakkeiden myynti (liite 26)				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 26)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 26 ja 29)						0,2	0,2		0,2
Määräysvallattomien osuuksien 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
Tilikauden voitto						78,3	78,3	12,0	90,4
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 20)			3,8				3,8		3,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					1,2		1,2	1,9	3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			3,8		1,2		5,0	1,9	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			3,8		1,2	78,3	83,4	13,9	97,3
Osakeanti (liite 26)				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla (liitteet 26 ja 29)				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaa pääomaan kirjattava voitto (liite 27)						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti (liite 26)				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 26)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 26 ja 29)						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 31.12.2010	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2

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 8.2.2011. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2010 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön 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, johdannais-sopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, 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 oletuksia 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 oletamusten 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 2010 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnot ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnot ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2010:

IAS 27 (muutettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.7.2009). Muutettu standardi edellyttää tytäryritysten omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan omaan pääomaan, mikäli määräysvallassa ei tapahdu muutosta. Lisäksi standardissa tarkennetaan määräysvallan menettämisen yhteydessä noudatettava kirjanpitomenettely. Tällöin yhteisölle mahdollisesti jäävä osuus arvostetaan uudelleen käypään arvoon, ja voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009). Uudistetun standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan edelleen hankintamenomenetelmää, mutta siihen on tehty joitakin merkittäviä muutoksia aiempaan IFRS 3 -standardiin verrattuna. Esimerkiksi kaikki yritysostoon liittyvät maksut kirjataan käypään arvoon hankinta-ajankohtana, ja ehdolliset kauppahinnan maksut katsotaan velaksi sekä arvostetaan uudelleen käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Standardi antaa mahdollisuuden valita hankintakohtaisesti, arvostetaanko määräysvallattomien omistajien osuus käypään arvoon vai osuudeksi hankinnan kohteen nettovarallisuudesta.

Uudistettu standardi edellyttää, että kaikki hankintaan liittyvät kustannukset kirjataan kuluksi.

3.2 Vuonna 2010 voimaan tulleet tulkinnot, jotka eivät oleet konsernin kannalta merkityksellisiä

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella, mutta niillä ei ollut vuonna 2010 vaikutusta Cityconiin.

- **IFRIC 17** Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille,
- **IFRIC 18** Omaisuuserien siirrot asiakkailta,
- Muutokset **IFRIC 9**:ään Kytkeytyvien johdannaisien uudelleenarviointi ja **IAS 39**:ään Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen,
- Muutokset **IFRS 2**:een Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet.

Lisäksi IASB:n (International Accounting Standards Board) vuosittaisen Annual Improvements –menettelyn seurauksena useisiin standardeihin tuli voimaan pieniä muutoksia. Näillä IFRS-standardeihin tehdyillä parannuksilla (Improvements to IFRSs) ei ollut merkittäviä vaikutuksia Cityconin vuoden 2010 tilinpäätökseen.

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

Seuraavassa luetellaan julkaistut standardit ja nykyisiin standardeihin tehty muutokset, joita konsernin on noudatettava 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja joita ei ole otettu käyttöön ennenaikaisesti. Nämä eivät ole Cityconin kannalta merkityksellisiä, sillä yhtiön tämän hetkisen arvion mukaan ne eivät tule muuttamaan merkittävästi yhtiön nykyisiä laskentaperiaatteita.

- **IAS 12** Laskennalliset verot: Taseen varojen kertyminen (IAS 12 Deferred tax: Recovery of Underlying Assets)
- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit: Luokittelu ja arvostaminen,
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä,
- **IAS 32** Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu,
- **IFRIC 19** Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla,
- **IFRIC 14** Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahoitintaatimukseen perustuvat maksut,

- **IFRS 7** Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: rahoitusvarojen siirrot.

4. YHTENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATOMISPERIAATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatomisperiaatteet

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 hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarojen 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 voittonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen 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, järjestelyä käsitellään Liiketoimintojen yhdistämisen 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 rahoituskuluhiin 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 mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omaan 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 tulosaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, 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 omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liike-toimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteis-

töä 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 2010 ja 2009, ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analysiin. Arviointiajankohtana 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.

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyysiä tai erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirratt kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinnissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2010 käyvän arvon määrittämisessä 7 kiinteistöä (4 kiinteistöä 31.12.2009) arvioitiin kehityshankkeena.

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, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa ”Sijoituskiinteistöt” –erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään ”Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt”. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan,
 - kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti,
 - myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.
- Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan kuitenkin edelleen käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt olivat 1,5 miljoonaa euroa 31.12.2010 (26,0 milj. euroa 31.12.2009).

4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 –standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttö-tarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo ”Vaihto-omaisuus kiinteistöt” –erässä

taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2010 ja 31.12.2009.

4.6 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 rahoitusleasingosimuksilla 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 arvoihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 – 10 vuodessa.
- Rahoitusleasingosimuksilla 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.

4.7 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 hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 5 vuodessa.

4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerry-

tettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

4.9 Rahoitusvarat ja -velat

4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupan käyntitarkoituksessa,
2. myytävissä olevat rahoitusvarat sekä
3. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamsiin, joita ei pidetä kaupan käyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2010 ja 31.12.2009 lainoihin ja muihin saamsiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat".

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemättömän ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2010 ja 31.12.2009 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaisoppimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisoppimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi. Cityconilla ei ollut 31.12.2010 ja 31.12.2009 johdannaisoppimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusvaroiksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2010 ja 31.12.2009 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Lisäksi Cityconilla oli 31.12.2009 johdannaisoppimuksia 2,2 miljoonaa euroa, jotka luokiteltiin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusveloiksi, 31.12.2010 ei tällaisia johdannaisoppimuksia ollut.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selviytspäivän perusteella.

4.9.2 Johdannaisoppimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan joko aineeseen tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosoppimuksia. Koronvaihtosoppimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosoppimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosoppimusten 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 tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvomuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosoppimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvomuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, koska suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosoppimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koron-

vaihtosoppimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksesta odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmäärien rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisinä johdannaisina käsiteltäviä kytkeytyä johdannaisia.

4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

4.10 Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4.11 Omapääoma

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään vero vaikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa

saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä vero vaikutukset huomioon ottaen.

4.12 Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

4.13 Tulouttaminen

4.13.1 Vuokratuotot

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, luokitellaan merkisi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotokaudelle.

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokratuotot käsitellään SIC 15 Muut Vuokrasopimukset -kannustimet -tulkinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotokaudelle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokranalennukset kirjataan tulokseen sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran koro-

tus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutustyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä. Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

Kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle.

4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistamisen jälkeisestä mynnistä 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, pitkäaikais- hanke tuloutetaan valmistumisasteen mukaan rakentamisen edistessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

4.14 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 tietty ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentami-

sesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttö-tarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, 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 rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerroin 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 toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistus-rakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei toden-

näköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

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

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojauksinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

4.16 Vuokrasopimukset –Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

4.17 Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuoritukseen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssälöajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus-oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

4.18 Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005 sekä 26.4.2007 päätettyyn pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

4.19 Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun tiettyjä laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa 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 parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

Seuraavassa käsitellään arvioita ja oletuksia, joihin liittyy merkittävä riski varojen ja velkojen kirjanpitoarvon olennaisesta muuttumisesta seuraavan tilikauden aikana.

5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (2 147,4 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistö-

jen käyvän arvon herkkyysharkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyyysiin. Kassavirta-analyyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyyysin 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 vuositaisiin 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-analyyssissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita arvioita ja oletuksia edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänäoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvotukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään joko normaalin kassavirta-analyyysin avulla tai erillistä projektimallia käyttäen hankkeen luonteesta riippuen. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyyysi, mutta se soveltuu pa-

remmin 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-analyyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen, joko tavallisella kassavirta-analyyysillä tai erillisellä projektimallilla, vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää harkintaa. Lisäksi verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatus- ta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2010 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,6 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa).

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisestä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntävä laskennallinen verovelka oli 59,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (48,7 milj. euroa 31.12.2009).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjatta laskennallista verosaamista 1,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (0,0 milj. euroa).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2010 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 16,6 miljoonaa euroa (13 milj. euroa vuonna 2009) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

5.2 Harkintaa edellyttävät laatisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluko kiinteistö sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuus kiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvon nousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 367,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (2 147,4 milj. euroa 31.12.2009).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöiksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2010 ja 31.12.2009.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvon nousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 1,5 miljoonaa euroa 31.12.2010 (26,0 milj. euroa 31.12.2009).

5.2.2 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. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntemerkkejä 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 Citycon arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2010 ja 2009.

5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Citycon käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tuntemerkkejä ovat mm. keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitoäksittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudetaan 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 kappaleessa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien pitkäaikaisen omaisuuserien tulos tulee esittää omalla rivillä laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuun luovutettavien erien ryhmään sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.12.2010 ja 31.12.2009.

6. BRUTTOVUOKRATUOTTO**A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen**

Me	2010	2009
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,6	1,0
Määräaikaiset vuokran alennukset	-3,0	-1,6
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	2,4	1,5
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	185,9	177,0
Yhteensä	185,9	177,8

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2010 3 753 vuokrasopimusta (4 235 sopimusta 31.12.2009). Vuokrasopimusten lukumäärän laskeminen oli pääasiassa seurausta asuntojen myynnistä Ruotsissa. Pääosassa, eli 89 prosentissa (85 prosenttia 31.12.2009) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokeraan ja ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 43 prosenttia (36 prosenttia 31.12.2009) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta 31.12.2010. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska koko kanta on sidottu elinkustannusindeksiin, ennalta määritettyyn minimivuokra korotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2010	31.12.2009
Suomi	1 661	1 682
Ruotsi	1 784	2 245
Baltia	308	308
Yhteensä	3 753	4 235

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,2 vuotta 31.12.2010 (3,1 vuotta

31.12.2009). Pääasiassa Citycon haluaa tehdä määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähtökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 75 prosenttia 31.12.2010 (70 prosenttia 31.12.2009), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 prosenttia 31.12.2010 (13 prosenttia 31.12.2009), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 14 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2010 ja 17 prosenttia 31.12.2009).

Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä kymmenen tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3 - 5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12.2010	31.12.2009
Suomi	3,0	2,8
Ruotsi	3,1	3,0
Baltia	4,6	5,2
Keskimäärin	3,2	3,1

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	31.12.2010	31.12.2009
Yhden vuoden kuluessa	54,8	54,4
1-5 vuoden kuluessa	109,7	104,5
Yli viiden vuoden kuluessa	24,8	24,6
Yhteensä	189,3	183,4

7. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatiorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle raportoidaan konsernin tulos maantieteellisin liiketoimintayksiköin. 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 liiketiloista kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottoja 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 31.12.2010 ja 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 43 muuta kauppapaikkaa. Suomen kiinteistöistä 31 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 34 muualla Suomessa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppakeskusta, kaksi Virossa ja yhden Liettuassa

Me 1.1.-31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,1	49,8	13,9	-	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	2,9	2,7	-	10,0
Liikevaihto	126,5	52,8	16,7	-	195,9
Hoitokulut	39,3	23,3	4,8	0,0	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,7	0,1	0,0	1,3
Nettovuokratuotto	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2
Hallinnon kulut	6,2	4,6	1,2	10,5	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-	0,3
Operatiivinen liikevoitto	80,9	24,1	10,6	-10,5	105,0
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	0,7	-	-	0,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	24,5	22,8	3,5	-	50,8
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,2	0,5	0,0	-	2,6
Liikevoitto/-tappio	107,5	46,7	14,1	-10,5	157,7
Rahoituskulut (netto)				-54,9	-54,9
Tuloverot				-12,5	-12,5
Tilikauden voitto					90,3
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 533,0	668,6	166,1	-	2 367,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,5	-	-	-	1,5
Muut kohdistetut varat	6,2	20,1	0,7	32,4	59,4
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				5,6	5,6
Johdannaissopimukset				2,2	2,2
Segmentin varat	1 540,6	688,8	166,8	40,3	2 436,5
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	18,3	19,9	2,3	14,8	55,3
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 397,7	1 397,7
Laskennalliset verovelat				62,6	62,6
Johdannaissopimukset				20,3	20,3
Muut kohdistamattomat velat				0,5	0,5
Segmentin velat	18,3	19,9	2,3	1 495,9	1 536,3
Bruttoinvestoinnit	76,3	50,6	6,0	0,8	133,7

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
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
Varat yhteensä	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
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				2,2	2,2
Johdannaissopimukset				30,8	30,8
Muut kohdistamattomat velat				1,0	1,0
Velat yhteensä	13,3	11,9	1,8	1 458,3	1 485,3
Bruttoinvestoinnit	24,5	95,9	13,9	0,3	134,6

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

	2010	2009
Kauppakeskukset	171,2	155,4
Marketit ja myymälät	24,7	30,9
Yhteensä	195,9	186,3

C) Pääasialliset vuokralaiset

2010	Osuus brutto-vuokra-tuotoista, %	Segmentti
Kesko	19,9	Suomi
S-ryhmä	4,9	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,6	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,3	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,8	Suomi
Yhteensä	33,5	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2010.

2009	Osuus brutto-vuokra-tuotoista, %	Segmentti
Kesko	23,2	Suomi
S-ryhmä	4,8	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,2	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	2,9	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
H & M		
Hennes & Mauritz	1,5	Suomi ja Ruotsi
Yhteensä	35,6	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

8. HOITOKULUT

Me	2010	2009
Lämmitys ja sähkö	22,0	20,2
Ylläpito	23,0	19,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,3	0,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,5
Kiinteistön hallinnon kulut	2,3	2,5
Markkinointikulut	5,0	4,4
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,7
Kiinteistöverot	6,3	4,7
Korjauskulut	6,5	6,9
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,1
Yhteensä	67,4	60,2

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

9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2010	2009
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,3	0,1
Luottotappiot	1,0	0,6
Yhteensä	1,3	0,7

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Luottotappiot sisältävät 1,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) tuloslaskelmaan kirjattuja luottotappiovarauksia. Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 24. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

10. HALLINNON KULUT

Me	2010	2009
Henkilöstökulut	11,0	10,5
Työsuhteen päättämisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	1,3	-
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	5,6	2,1
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	4,4	4,5
Poistot	0,8	0,7
Yhteensä	23,3	17,8

Työsuhteen päättämisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät toimitusjohtaja Petri Olkinuoran ja yhtiön Suomen maajohtajan irtisanoutumisesta syntyneet kertakorvaukset eläke- ja sosiaalimaksuihin.

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokulujen kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy:ltä.

Me	2010	2009
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,1
Yhteensä	0,4	0,3

11. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2010	2009
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,4	0,4
Johtoryhmä	1,0	0,9
Hallitus	0,7	0,6
Muut palkat ja palkkiot	6,6	6,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,2	1,1
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,0	0,1
Sosiaalikulut	1,1	1,2
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,6	0,4
Yhteensä	11,6	11,1

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 11,0 miljoonaa euroa (10,5 milj. euroa).

Etuuspohjainen eläkejärjestelmä sekä osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 29. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella

	2010	2009
Suomi	81	77
Ruotsi	34	32
Baltian maat	8	8
Yhteensä	123	117

12. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,8 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2010	2009
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-	0,0
Yhteensä	0,3	0,0

14. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2010	2009
Korkotuotot	0,5	0,3
Valuuttakurssivoitot	73,0	50,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	0,2	-
Muut rahoitustuotot	0,1	0,6
Rahoitustuotot yhteensä	73,7	50,8
Korkokulut	55,4	52,8
Valuuttakurssitappiot	72,8	49,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-	0,1
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-3,3	-7,7
Muut rahoituskulut	3,8	3,4
Rahoituskulut yhteensä	128,6	98,5

Rahoituskulut (netto) **54,9** **47,7**

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	20,6	33,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	34,2	13,8
Muut saamiset ja velat	0,1	0,3

Rahoituskulut (netto) **54,9** **47,7**

Vuonna 2010 valuuttajohdannaisista on kirjattu -8,9 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-0,7 milj. euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2010 oli 4,32 % (31.12.2009 4,47 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 22. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2010	2009
Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista	-17,7	-20,6
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	22,9	13,8
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	5,1	-6,7

15. TULOVEROT

Me	2010	2009
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,6	6,3
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennalliset verot	11,8	-7,0
Tuloverot	12,5	-0,6

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2010	2009
Voitto/tappio ennen veroja	102,8	-37,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	26,8	-9,7
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-12,0	8,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-1,6	-1,1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	4,1	2,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-4,8	0,1
Muut	0,0	-0,5
Tuloverot	12,5	-0,6
Efekttiivinen verokanta	12,1 %	1,5 %

16. OSAKEKOHAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	78,3	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	228 148,2	221 035,1
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,34	-0,16

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	78,3	-34,3
VVK:n kulut vähennettynä vero vaikutuksella (Me)	4,1	-
Laimennettun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	82,5	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	228 148,2	221 035,1
VVK:n laimennusvaikutus (1 000)	17 519,6	-
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	1,8	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	136,8	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	245 806,3	221 035,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,34	-0,16

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

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 laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna on noin 17,0

miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella 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 olevalla 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	osalemäärä
1.1.2010	45	221 059 735
15.2.2010	28	221 416 293
15.3.2010	38	221 715 474
22.4.2010	39	222 360 952
31.5.2010	116	222 564 972
24.9.2010	99	244 564 972
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	228 148 160

17. SIIJOTUSKIINTEISTÖT

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

Sopimukseen perustuvat velvoitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistön ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 31.B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me 31.12.2010	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	269,8	1 877,6	2 147,4
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myynnit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssierot	5,8	73,0	78,7
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-7,8	6,3	-1,5
Tilikauden lopussa	326,1	2 041,6	2 367,7

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me 31.12.2009			
Tilikauden alussa	271,8	1 839,9	2 111,6
Hankinnat	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	84,4	33,4	117,8
Myyntit	-	-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	-88,3	70,6	-17,7
Tilikauden lopussa	269,8	1 877,6	2 147,4

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2010 ja 2009 tilinpäätöstä varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2010 oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2009).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirrettyistä kiinteistöistä 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	31.12.2010	31.12.2009
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 361,1	2 162,4
Kehitysprojekti-investoinnit	5,6	11,0
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-1,5	-26,0
Uusien kohteiden hankintameno	2,5	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 367,7	2 147,4

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2010 ja 31.12.2009 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa. Keskimääräinen tuottovaade laski 0,2 prosenttiyksikköä tasolle 6,4 prosenttia (6,6 % 31.12.2009) johtuen yleisistä markkinamuutoksista (talouden elpyminen ja kysynnän viriäminen parhaiden, ns. prime-kohteiden, osalta) sekä kehityshankkeiden etenemisestä. Markkinavuokrat nousivat 7 prosenttia tasolle 23,6 €/m² (22,1 €/m² 31.12.2009) johtuen ruotsin kruunun kurssin vahvistumisesta, kehityshankkeiden etenemisestä/valmistumisesta sekä yleisestä positiivisesta kehityksestä vuokramarkkinassa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus laski 0,6 prosenttiyksikköä tasolle 4,4 prosenttia (5,0 % 31.12.2009) yleisestä positiivisesta markkinakehityksestä sekä uusista vuokrasopimuksista johtuen.

Me 31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,4	6,1	8,1	6,4
Alkutuotto (%)	6,1	6,0	7,9	6,2
Tuotto markkinavuokriille (%)	6,9	6,8	8,3	6,9
Markkinavuokrat (€/m ²)	23,6	24,1	21,4	23,6
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,6	4,1	3,6	4,4
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	2,50	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,25	2,25	2,75	-

Me 31.12.2009	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,6	6,4	8,1	6,6
Alkutuotto (%)	6,8	6,7	8,0	6,8
Tuotto markkinavuokriille (%)	7,1	7,9	8,9	7,4
Markkinavuokrat (€/m ²)	22,5	21,3	21,4	22,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	5,0	5,1	4,2	5,0
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	3,00	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,25	2,25	3,25	-

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 muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2010 eli 2 361,1 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin 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 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	2 611,0	2 479,4	2 361,1	2 254,0	2 156,7
Vuokratuotot	2 016,1	2 188,0	2 361,1	2 529,9	2 702,3
Hoitokulut	2 457,8	2 409,5	2 361,1	2 312,7	2 264,3
Vajaakäyttö	2 395,3	2 378,2	2 361,1	2 344,3	2 326,9

18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	2,3	2,0
Lisäykset	0,7	0,3
Hankintameno 31.12.	3,0	2,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,6	1,3
Poistot	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,0	1,6
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,7	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	0,7

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosimuksilla, olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vuonna 2009.

20. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2010 aikana:

Me	1.1.2010	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2010
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,0	1,3	-	1,3
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	0,0	0,0	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	8,6	-0,6	-3,6	4,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	8,6	0,7	-3,6	5,6
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	48,7	11,0	-	59,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,3	1,5	-	2,8
Laskennalliset verovelat yhteensä	50,0	12,5	-	62,6

19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	1,9	1,6
Lisäykset	1,0	0,3
Hankintameno 31.12.	2,9	1,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,0	0,6
Poistot	0,5	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,4	1,0
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,9	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,5	0,9

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2009 aikana:

Me	1.1.2009	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2009
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
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,1	0,2	-	1,3
Laskennalliset verovelat yhteensä	57,1	-7,0	-	50,0

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2010 Citycon kirjasi -11,0 miljoonaa euroa (7,2 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjensä myynnit 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 noin -12,0 miljoonaa euroa vuonna 2010 (8,4 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuseränä 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 KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KOy:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2010 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 16,6 miljoonaa euroa (13 milj. euroa vuonna 2009) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Cityconilla ei ollut verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuksia 31.12.2010 ja 31.12.2009.

21. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU
A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2010	Käypä arvo 2010	Tasearvo 2009	Käypä arvo 2009
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	37,4	37,4	46,1	46,1
Rahavarat	25	19,5	19,5	19,8	19,8
Muut pitkävaikutteiset varat		0,0	0,0	0,0	0,0
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	22	2,2	2,2	3,7	3,7
Rahoitusvelat					
I Jaksettuihin hankintamenojen kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	27	1 291,3	1 293,6	1 142,6	1 145,2
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	27	66,3	71,3	69,3	76,5
Pääomalaina 1/2005	27	-	-	70,0	70,0
Joukkolaina 1/2009	27	39,5	40,0	39,4	40,0
Rahoitusleasingvelat	27	0,6	0,6	0,3	0,3
I.II Muut velat					
Muut velat	29	0,5	0,5	1,0	1,0
Ostovelat ja muut velat	29	55,3	55,3	79,7	79,7
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset		-	-	2,2	2,2
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	22	20,3	20,3	30,8	30,8

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

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.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypä arvoa määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keski-kurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Koronjohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonnäytysmenetelmiä. Koronjohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittäminen 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 ylikurssirahastoon 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.

22. JOHDANNAISSOPIMUKSET
A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2010	Käypä arvo 2010	Nimellisarvo 2009	Käypä arvo 2009
Koronjohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,0	-1,6	48,8	-1,2
1-2 vuotta	30,0	-0,8	70,0	1,0
2-3 vuotta	161,2	-10,2	60,0	-3,0
3-4 vuotta	202,0	-6,6	262,9	-14,5
4-5 vuotta	123,6	0,5	198,0	-7,3
yli 5 vuotta	313,1	0,6	97,9	-4,0
Yhteensä	869,8	-18,1	737,6	-29,0
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	22,0	-0,2
Kaikki yhteensä	869,8	-18,1	759,7	-29,2

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojausten aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2010 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat so-

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 leasingsovimusten vastavaa korkoa.

pimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,5 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa voittoa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 869,8 miljoonaa euroa (713,2 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,48 % (3,79 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissovimuksilla**Rahavirran suojaaminen**

Korkojohdannaiset M€	Varat 2010	Velat 2010	Varat 2009	Velat 2009
Käypä arvo	2,2	-18,8	-	-30,6

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 jälleeno-rahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisien 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 tulotutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arviointiin tehokkaiksi 31.12.2010 sekä 31.12.2009. Kyseisten johdannaisien käypä arvo verovaikutuksineen oli -12,3 miljoonaa euroa (-22,7 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 3,8 miljoonaa euroa (-5,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

23. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

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

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	26,0	-
Investoinnit	-	8,3
Myyntit	-28,5	-
Valuuttakurssierot	2,5	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	1,5	17,7
Hankintameno 31.12.	1,5	26,0

24. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2010	2009
Myyntisaamiset	4,9	4,7
Luottotappiovaraukset	-1,3	-0,3
Myyntisaamiset (netto)	3,7	4,4
Siirtosaamiset	5,3	2,2
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	27,0	37,9
Muut saamiset	1,4	1,6
Yhteensä	37,4	46,1

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2010	2009
Ei erääntyneet	1,6	0,7
alle kuukusi	0,6	1,6
1-3 kuukautta	0,8	1,9
3-6 kuukautta	0,5	0,2
6-12 kuukautta	1,4	0,2
1-5 vuotta	0,1	0,1
Yhteensä	4,9	4,7

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2010	2009
Alkusaldo	-0,3	-
Valuuttakurssiero	0,0	-
Lisäys	-1,0	-0,3
Käytetty	0,1	0,0
Peruttu tarpeettomana	0,0	-
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-1,3	-0,3

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

25. RAHAVARAT

Me	2010	2009
Käteinen raha ja pankkitilit	19,4	13,5
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	6,4
Yhteensä	19,5	19,8

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

26. OMA PÄÄOMA**A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssirahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
1.1.2009	220 998 989	-	259,6	131,1	177,3	567,9
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	40 746	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	20 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	20 000	-20 000	-	-	0,0	0,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2009	221 059 735	0	259,6	131,1	155,2	545,8
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	124 020	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	80 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	80 000	-80 000	-	-	0,2	0,2
Osakeanti	22 000 000	-	-	-	62,2	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1 301 217	-	-	-	3,3	3,3
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2010	244 564 972	0	259,6	131,1	198,8	589,4

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2010 ja 31.12.2009.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**Osakepääoma**

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

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

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopi-

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

muksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2010 ja 2009 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä omien osakkeiden myynnin kautta. Lisäksi vuonna 2010 toteutettiin osakeanti, joka merkittiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

C) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

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

27. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2010 ja 31.12.2009. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2010	Tasearvot 2009
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	352,0	359,7
165 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,500	-	160,3
200 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	204,5	199,8
150 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,550	84,8	43,9
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	55,8	48,8
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	43,0	49,9
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	50,6	-
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,525	49,9	-
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	49,9	-
470 MEEK pankkilaina	5,599	25,2	26,4
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,625	-	9,8
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	30,0	30,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	160,6	138,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,5	39,4
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,2
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 212,4	1 175,4
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
Yritystodistukset	-	11,9	32,6
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	21,0	18,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	152,0	25,5
Pääomalaina 1/2005	4,700	-	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,2
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		185,3	146,3

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ja joukkolainan 1/2009 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 21. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2010	2009
1-2 vuotta	132,3	190,9
2-3 vuotta	491,4	91,0
3-4 vuotta	312,3	466,3
4-5 vuotta	157,7	300,0
yli 5 vuotta	118,7	127,3
Yhteensä	1 212,4	1 175,4

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2010	2009
EUR	740,1	682,0
EEK	43,1	44,3
SEK	429,2	439,2
LTL	-	9,8
Yhteensä	1 212,4	1 175,4

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2010	2009
EUR	48,4	112,8
EEK	1,2	1,2
SEK	125,8	31,6
LTL	9,8	0,8
Yhteensä	185,3	146,3

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 erääntyi 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisen 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 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.

- 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 päättyneeltä 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. Diskontauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisättynä 1,5 prosenttiyksikköllä.

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, 2009 ja 2010 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintaa oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johdettavat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisen 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 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2010 oli 1,3 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 4,2 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009 ja 2010 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainaa 38,8 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuna 58,1% keskikurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 35,2% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman netto-rahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjaton 0,1 miljoonan euron (0,6 milj. euroa) kertaluonteisen voiton vuonna 2010

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2010	2009
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,2
Yhteensä	0,7	0,3

Me	2010	2009
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,3	0,2
Yhteensä	0,6	0,3
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut		
	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,7	0,3

Cityconin rahoitusleasingsoimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

D) 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 kiinteistöihankinnat, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistökehitystoiminta 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 tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyyttä.

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 seurantarayhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämensä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä 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 osavuosikatsausten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkorisikin 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 korkorisikopolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkorisikin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2010 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä pro-

senttiyksiköllä nostaisi vuoden 2011 korkokustannuksia noin 2,6 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,6 miljoonaa euroa vuonna 2011.

Korkoherkkyyys

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 koronnousun seurauksena

Me	2010	2009
Euro	0,6	0,7
Ruotsin kruunu	1,8	1,7
Muut valuutat	0,3	0,3
Yhteensä	2,6	2,7

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 koronnousun seurauksena

Me	2010	2009
Euro	11,5	9,6
Ruotsin kruunu	12,2	7,0
Yhteensä	23,7	16,5

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 keskittymisiä 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 ylläpitäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2010 oli 225,5 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 arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluttua	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2010					
Lainat rahoituslaitoksilta	7,1	209,9	1 065,3	132,7	1 415,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	77,7	-	80,9
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	46,1	-	48,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3	0,0	0,6
Johdannais sopimukset	0,1	13,6	7,3	-3,6	17,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	33,6	10,2	4,5	-	48,3

31.12.2009

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
Johdannais sopimukset	0,1	19,9	16,5	-0,3	36,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	13,4	56,9	-	-	70,3

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä 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.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluttua	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2010					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	24,9	150,6	50,0	225,5
31.12.2009					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	185,8	-	185,8

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit 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 keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 24. 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 pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkirahastojen muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltäviä hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. 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 kohde-maan 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

Me	2010	2009
Ruotsin kruunu	-0,2	-0,2
Muut valuutat	-	-
Yhteensä	-0,2	-0,2

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla ja Viro on ottanut euron käyttöön 1.1.2011 alkaen.

E) 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 Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 37,1 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 39,4 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumisasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 53.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2010	2009
Oma pääoma yhteensä (A)	900,2	767,9
Taseen loppusumma	2 436,5	2 253,2
Vähennetään saadut ennakot	12,7	8,8
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 423,8	2 244,4
Omavaraisuusaste, % (A/B)	37,1 %	34,2 %

Nettovelkaantumisaste:

Me	2010	2009
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 27)	1 397,7	1 321,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 25)	19,5	19,8
Korolliset nettovelat (A)	1 378,2	1 302,0
Oma pääoma yhteensä (B)	900,2	767,9
Nettovelkaantumisaste (A/B)	153,1 %	169,5 %

Omavaraisuusasteen nousu ja nettovelkaantumisasteen lasku vuonna 2010 johtui pääasiassa kasvaneesta oman pääoman määrästä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voittojen ja osakeannin johdosta.

28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Ostovelat ja muut velat

Me	2010	2009
Ostovelat	18,0	17,2
Lyhytaikaiset saadut ennakot	12,2	8,3
Korkovelat	6,9	9,3
Muut velat	12,6	8,4
Siirtovelat yhteensä	19,6	17,8
ALV-velat	5,1	36,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,5	0,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	5,5	36,4
Yhteensä	55,3	79,7

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2010	2009
alle 30 päivää	34,7	15,6
30-90 päivää	6,3	62,5
3-6 kuukautta	5,7	1,5
6-12 kuukautta	4,1	-0,1
1-2 vuotta	4,5	0,2
2-5 vuotta	-	0,0
yli 5 vuotta	0,0	0,1
Yhteensä	55,3	79,7

29. TYÖSUHDE-ETUDET**A) Optiojärjestelyt**

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Optio-oikeuksien 2004 ehdot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2004 A päättyi 31.3.2009 ja optio-oikeuksilla 2004 B 31.3.2010. Tilikauden 2010 loppuun mennessä näistä optio-oikeuksista oli käytetty 1 418 073 optio-oikeutta ja niillä oli merkitty 1 687 665 yhtiön osaketta. Näistä 1 301 217 osaketta merkittiin vuoden 2010 aikana. Optio-oikeuksia 2004 C ei ole käytetty osake-merkintään.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostettiin käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjattiin kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin oikeuden ansaintakaudelle. Koska viimeinen optioiden ansainta-kausi päättyi 1.9.2008, ei tuloslaskelmaan ole kirjattu kuluja myönnettyistä osakeoptioista vuosille 2009 ja 2010.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Yhteenveto optio-oikeuksista 2004 (31.12.2010):

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 ⁽¹⁾	-	-	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake			1:1,2127
Merkintähinta/osake, EUR ⁽²⁾			4,2213
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	1 072 998	-
Optioilla merkityt osakkeet, kpl ⁽³⁾	386 448	1 301 217	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	-	-	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	-	-	1 273 335

1) Veniamo-Invest Oy, Citycon Oyj:n täysin omistama tytäryhtiö, ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

2) Osakkeen merkintähinta alenee puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määrästä.

3) Yhtiön osakepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat (lukuunottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia, joilla ei voi merkitä osakkeita):

	2010		2009	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	3,43	2 140 000	3,20	2 834 925
Toteutuneet optiot	2,56	1 072 998	-	-
Rauenneet optiot	2,52	17 002	2,20	694 925
Tilikauden lopussa	4,22	1 050 000	3,43	2 140 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		1 050 000		2 140 000

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,56 euroa ja ne toteutettiin tammi-maaliskuussa 2010. Yhtiö sai toteutetuista optioista 3,3 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Vuonna 2009 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	2010		2009	
	Toteuttamishinta, EUR	Osakkeiden määrä, 1 000 kpl		Osakkeiden määrä, 1 000 kpl
2011	4,22	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 työnteeseen omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon,

joita ovat vuodet 2007, 2008 ja 2009. Lisäksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 9.2.2010 jatkaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää yhdellä vuodella tilikaudelle 2010.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2013 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 ansaintajaksoalta määräytyi ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin osakkeen vaihdolla painotetulla keskikurssilla. Poikkeuksena tähän on vuoden 2010 ansaintajakso, jonka maksimiosakemäärä määräytyi hallituksen päätöksen perusteella.

Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2010 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,7 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2009).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008	Ansaintajakso 2007
Myöntämispäivä	9.2.2010	22.4.2009	15.5.2008	26.4.2007
Avainhenkilöiden määrä tilikauden lopussa	25	24	20	13
Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä	86 800	221 600	82 200	38 700
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	-	-	4 293
Vuonna 2009 annetut osakkeet	-	-	20 109	4 288
Vuonna 2010 annetut osakkeet	-	60 041	18 965	3 960

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2010 annettiin 41 054 osaketta (16 349 osaketta vuonna 2009) rahasuorituksen osuudesta.

Lisäksi hallitus voi vuoden 2010 ansaintajakson osalta jakaa 37 200 osaketta avainhenkilöille yllä olevassa taulukossa esitetyn jaettavien osakkeiden maksimimäärän lisäksi.

C) Eläkevelvoitteet - etuuspohjainen järjestelmä

Cityconin toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus, joka on etuuspohjainen eläkejärjestelmä. Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2010, että Olkinuora jättää tehtävänsä. Hän jatkaa yhtiön toimitusjohtajana yhtiökokoukseen 23. maaliskuuta 2011 asti. Citycon on suorittanut veloitteensa toimitusjohtajan eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen eläkejärjestelyn taseeseen kirjattu velka oli 0,0 miljoonaa euroa 31.12.2010 (0,1 milj. euroa 31.12.2009).

Eläkejärjestelystä aiheutuvan veloitteen nykyarvon muutokset ja järjestelyyn kuuluvien varojen käyvän arvon muutokset

Me	2010	2009
Veloitteen nykyarvo 1.1	0,3	0,2
Korkomeno	0,0	0,0
Kauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	-0,4	-
Vakuutusmatemaattiset tappiot	0,1	-
Veloitteen nykyarvo 31.12.	-	0,3

Me	2010	2009
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 1.1.	0,2	0,2
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettavissa oleva tuotto	0,0	0,0
Maksusuoritukset	0,5	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	-0,7	-
Vakuutusmatemaattiset tappiot	0,0	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.	-	0,2
Velvoitteen nykyarvo	0,0	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-	-0,2
Taseeseen kirjattu velka	-	0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,0	0,0
Kirjaamattomat takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot – vapaakirjautumattomat	-	-
Taseeseen kirjattu velka	-	0,1
Taseeseen kirjattu velka oli kokonaan rahastoitu 31.12.2009.		
Korkomeno	0,0	0,0
Kauden työsuorituksen perustuvat menot	0,0	0,0
Eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen odotettavissa oleva tuotto	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	0,5	-
Tuloslaskelmaan kirjattu kulu	0,5	0,0
Tuloslaskelmaan kirjattua kulusta 0,4 miljoonaa euroa oli kertaluonteista eläkekulua johtuen Petri Olkinuoran työsuhteen päättymisestä.		
Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto		
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattinen voitto (tappio) järjestelyyn kuuluvista varoista	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto	0,0	0,0

Eläkevakuutuksen varat on sijoitettu kahdessa eri va-

kuutusyhtiössä, kummassakin vakuutusyhtiössä on noin puolet varoista. Ensimmäisen vakuutusyhtiön varoista 75 prosenttia on sijoitettuna rahamarkkinasijoituksiin, 12,5 prosenttia euromääräisiin valtionlainoihin ja 12,5 prosenttia euromääräisiin yritysainoihin. Toisen vakuutusyhtiön varojen tuotto määräytyy 2,5 prosentin laskuperustekorona sekä mahdollisen vakuutusyhtiön hyvittämän lisäkoron perusteella.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset		
Diskonttauskorko tilikauden alussa	4,75 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuottoaste tilikauden alussa	4,50 %	4,50 %
Kauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Maksetut maksusuoritukset	0,5	0,0
Velvoitteen nykyarvo 31.12.	-	0,3
Eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.	-	0,2
Odotettu keskimääräinen jäljellä oleva työssäoloaika (vuosina)	-	9

30. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Me	2010	2009
Voitto/tappio ennen veroja	102,8	-37,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 12)	0,8	0,7
Nettovoitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17)	-50,8	97,4
Voitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 17, 23)	-2,6	-0,1
Osakeperusteiset maksut (liite 29)	0,3	0,4
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,4	-0,4
Valuuttakurssivoitot (-)/tappiot (+) rahoituskuluissa (liite 14)	-0,1	0,0
Käyvän arvon voitto (-)/tappio (+) johdannaisista (liite 14)	-0,2	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14)	-0,6	-0,8
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14)	55,8	48,5
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 24)	-8,2	-22,5
Ostovelat ja muut velat (liite 28)	11,0	33,2
Liiketoiminnan rahavirta	108,0	119,0

31. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2010	2009
Yhden vuoden kuluessa	1,2	1,1
1-5 vuoden kuluessa	1,7	1,7
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,1
Yhteensä	2,9	2,9

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia ja niissä on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Pääosassa sopimuksia vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Autojen vuokrasopimukset ovat voimassa kolme vuotta. Sopimuksissa ei ole uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuotta.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 1,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokratulot sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 10. Hallinnon kulut).

B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2010	2009
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	27,7	33,0
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,9	42,9
Pankkitakaukset	43,4	45,4
Ostositoumukset	32,3	44,0
Alv-palautusvastuut	51,2	46,2

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt ovat antaneet kiinnityksiä.

Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyvä aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusajkaan, niissä tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

C) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

Cityconin syndikoitujen lainojen ehtoissa 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 johdannaisoppimuksesta aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökatte, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2010 konsernin omavaraisuusaste oli noin 39,4 % ja korkokate oli noin 2,0 (vuonna 2009 omavaraisuusaste oli noin 40,6 % ja korkokate noin 2,3).

32. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT
A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2010 oli 47,3 % (31.12.2009: 47,9 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1. Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
2. Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
3. Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
4. Citycon Development AB (entinen Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
5. Citycon Estonia OÜ	Viro	100,0	-
6. Citycon Jakobsbergs Centrum AB (entinen BHM Centrumfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
7. Citycon Liljeholmstorget Galleria AB (entinen Liljeholmsplan Fastighets AB)	Ruotsi	100,0	-
8. Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
9. Citycon Shopping Centers AB (entinen Citycon Sverige AB)	Ruotsi	100,0	-
10. Citycon Tumba Centrumfastigheter AB (entinen Tumba Centrumfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
11. Drabantvägen bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
12. Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
13. Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
14. Jakobsberg LB Bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
15. Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
16. Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
17. Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
18. Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
19. Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
20. Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
21. Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
22. Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
23. Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
24. Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
25. Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
26. Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
27. Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
28. Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
29. Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
30. Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
31. Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
32. Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
33. Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
34. Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
35. Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
36. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Viro	100,0	-

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
37. Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
38. Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
39. Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
40. Myllypuron Ostoskeskus Oy (selvitystilassa)	Suomi	100,0	100,0
41. Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	100,0
42. Mäntyvuoksi Koy	Suomi	100,0	100,0
43. Naantalin Tullikatu 16 Koy (myyty 5.1.2011)	Suomi	100,0	100,0
44. Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
45. Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
46. Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
47. Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
48. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
49. Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0
50. Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
51. Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
52. Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0
53. Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
54. Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	100,0
55. Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
56. Tumba Bostäder AB (entinen AB Coport 251)	Ruotsi	100,0	-
57. UAB Citycon	Liettua	100,0	-
58. UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
59. Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
60. Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
61. Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
62. Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
63. Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
64. Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
65. Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
66. Lahden Trio Koy	Suomi	89,7	89,7
67. Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
68. Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
69. Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
70. Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
71. Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	90,6	90,6
72. Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
73. Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
74. Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
75. Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	74,6	74,6
76. Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
77. Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
78. Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
79. Espoontori Koy	Suomi	66,6	66,6
80. Heikintori Oy	Suomi	65,3	65,3
81. Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
82. Myyrmäen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	-
83. Vantaan Säästöalo Koy	Suomi	61,2	61,2

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
84. Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
85. Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
86. Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
87. Tullintori Koy	Suomi	57,4	57,4
88. Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
89. Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
90. Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
91. Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
92. Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
93. Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
94. Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
95. Otaniemen Liikekeskus Oy	Suomi	39,2	39,2
96. Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
97. Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8
98. Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
99. Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
100. Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
101. Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	21,5
102. Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
103. Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
104. Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
105. Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
106. Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	8,1	8,1
107. Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
108. Tapiolan Alueen Kehitys Oy	Suomi	7,7	7,7
Verotusyhtymät:			
1. Hakarinne 4 (myyty 27.1.2011)	Suomi	55,6	55,6
2. 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.

Johdon työsuhte-etuudet

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

euroa	2010	2009
Petri Olkinuora	403 207	388 637

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusopimuksessa. Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora. Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2010, että Olkinuora jättää tehtävänsä vuoden 2011 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Toimitusjohtajan tehtävien jättäminen oli Olkinuoran ja yhtiön hallituksen yhteinen päätös. Olkinuoran toimitusopimuksen mukaisesti hänelle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi. Olkinuoran eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Eläkejärjestelyn kustannus yhtiölle tilikaudella 2010 oli 0,5 miljoonaa euroa.

Vuoden 2010 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 140 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toimitusjohtajalle annettiin 39 680 osaketta vuonna 2010 (11 730 osaketta vuonna 2009).

Koko johtoryhmän henkilöstökulut,

Me	2010	2009
Palkat ja palkkiot	1,4	1,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,2	0,3
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,0	0,1
Sosiaalikulut	0,1	0,1
Yhteensä	1,8	1,8

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Citycon kirjasi toimitusjohtaja Petri Olkinuoran ja Suomen maajohtajan työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Hallitusten jäsenten palkkiot

euroa	2010	2009
Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 1.12.2009 alkaen)	71 900	13 000
Bernstein Amir (hallituksen jäsen 30.11.2009 asti)	-	36 500
Bolotowsky Gideon	54 500	52 000
Katzman Chaim (hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen)	127 313	-
Korpinen Raimo	56 700	53 000
Lähdesmäki Tuomo	57 200	74 300
Ottosson Claes	51 000	47 000
Segal Dor J.	51 500	49 000
Wernink Thomas W.	89 604	179 300
Westin Per-Håkan	57 000	52 000
Zochovitzky Ariella (hallituksen jäsen 18.3.2009 alkaen)	56 500	50 500
Yhteensä	673 217	606 600

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (76,5

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

Palvelujen ostot

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

Osakeanti 2010

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

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.

33. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2010

Ostetut yhtiöt

AB Coport 238 (nykyinen Citycon Services AB)
AB Coport 251 (nykyinen Tumba Bostäder AB)
AB Coport 252 (nykyinen Drabantvägen bostäder AB)
Aktiebolaget Grundstenen 121670 (nykyinen Jakobsberg LB Bostäder AB)
Asematie 3 Koy
As Oy Tikkurilan Kassatalo (8,1 % osakkeista)
Lappeen Liikekeskus Koy (omistusosuuden lisäys 10,4 %:lla 90,6 %:iin)
Mäntymuoksi Koy (omistusosuuden lisäys 13,2 %:lla 100 %:iin)

Perustetut yhtiöt

-

Myydyt yhtiöt

Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3
Asunto Oy Helsingin Myllypiha
Fastighets AB Fartyget i Åkersberga
Fastighets AB Kajutan i Åkersberga (entinen AB Coport 202)
Helsingin Autotalo Oy (8,9 % osakkeista)
Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnnot Oy
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB
Tenrot Fastighets AB
Vantaan Kivivuorenlaki As Oy

Sulautuneet yhtiöt

Citycon Centrum Sverige AB
Citycon Göteborg AB
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB
Jakobsbergs Centrum Galleria AB
Jakobsbergs 565 Fastighets AB
Järfälla 7055 Fastighets AB
Sverige 7059 Fastighets AB

34. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

Michael Schönoch nimitettiin myös 13.1.2011 Suomen liiketoimintojen uudeksi majoittajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.3.2011 alkaen.

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

1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2010	2009	2008	2007	2006
Laajan tuloslaskelman tiedot						
Liikevaihto		195,9	186,3	178,3	151,4	119,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,3	0,0	6,1	0,5	0,6
Liikevoitto/-tappio		157,7	10,3	-105,0	298,7	196,5
Voitto/tappio ennen veroja		102,8	-37,5	-162,3	253,5	165,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		78,3	-34,3	-124,1	200,3	124,9
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		2 367,7	2 147,4	2 111,6	2 248,9	1 447,9
Lyhytaikaiset varat		56,9	65,9	52,4	48,1	33,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		849,5	731,1	799,1	982,0	565,3
Vähemmistöosuus		50,7	36,8	38,2	28,9	15,0
Korolliset velat		1 397,7	1 321,7	1 199,5	1 154,0	814,0
Velat yhteensä		1 536,3	1 485,3	1 341,2	1 297,7	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 436,5	2 253,2	2 178,5	2 308,6	1 486,4
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	37,1	34,2	38,5	43,9	39,1
Omavaraisuusaste pankille, %		39,4	40,6	45,1	50,1	49,8
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	153,1	169,5	141,3	111,8	136,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	11,1	-4,7	-15,0	23,3	25,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	10,6	-0,5	-1,5	16,3	16,8
Quick ratio	5	0,3	0,4	0,5	0,3	0,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		133,7	134,6	157,9	603,9	436,4
%-osuus liikevaihdosta		68,3	72,2	88,6	398,9	365,5
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	0,34	-0,16	-0,56	1,00	0,76
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,34	-0,16	-0,56	0,91	0,73
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,09	0,30	0,21	0,20	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,47	3,31	3,62	4,44	3,30
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	10	9	-19	-3	3	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa		0,10	0,10	0,10	0,10	-
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04	0,04	0,04	0,04	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	40,8	-90,2	-24,9	13,9	18,4
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	4,5	4,8	8,3	4,3	2,8
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto-%	13	5,8	6,1	5,8	5,8	7,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,1	95,0	96,0	95,7	97,1
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²		942 280	961 150	937 650	923 980	735 029
Henkilöstö tilikauden lopussa		129	119	113	102	73

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 53.

TUNNUSLUVUT

2) SEGMENTTI-INFORMAATIOTA VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
Liikevaihto								
Suomi	32,0	30,8	31,1	32,5	32,7	32,4	32,6	33,5
Ruotsi	13,8	13,1	13,2	12,6	12,4	9,9	9,5	9,3
Baltia	4,1	4,0	4,2	4,3	3,8	3,6	3,5	3,1
Yhteensä	49,9	48,0	48,6	49,5	48,9	45,9	45,6	45,9
Nettovuokratuotto								
Suomi	22,0	22,0	21,5	21,3	23,0	23,4	22,9	23,1
Ruotsi	6,6	8,1	7,6	6,4	6,1	6,4	5,6	5,2
Baltia	3,1	2,9	2,8	3,0	2,5	2,7	2,5	2,1
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	31,8	33,0	31,8	30,6	31,6	32,5	31,0	30,3
Operatiivinen liikevoitto								
Suomi	20,1	20,5	19,8	20,5	21,4	22,0	21,4	21,5
Ruotsi	5,5	6,9	6,2	5,5	5,1	5,7	4,8	4,4
Baltia	2,6	2,6	2,6	2,7	2,2	2,5	2,2	1,9
Muut	-3,9	-2,1	-2,2	-2,4	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0
Yhteensä	24,3	28,0	26,3	26,4	26,3	28,6	27,1	25,7
Liikevoitto/-tappio								
Suomi	26,2	30,4	31,2	19,8	6,8	17,4	1,0	-4,0
Ruotsi	7,8	11,5	16,2	11,2	-12,0	4,4	0,1	7,8
Baltia	5,2	3,0	4,1	1,7	-4,9	7,2	1,5	-7,7
Muut	-3,9	-2,1	-2,2	-2,4	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0
Yhteensä	35,4	42,8	49,2	30,3	-12,4	27,4	1,1	-5,8

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto		98,8	104,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,7	3,9
Liikevaihto	2	103,5	108,1
Hoitokulut		66,6	51,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,4	0,2
Nettovuokratuotto		36,5	56,9
Hallinnon kulut	4,5	22,5	18,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	6,1	2,3
Liikevoitto		20,1	41,2
Rahoitustuotot		112,4	90,1
Rahoituskulut		-137,5	-105,2
Rahoituskulut (netto)	7	-25,1	-15,1
Tappio/voitto ennen veroja		-5,0	26,1
Tuloverot	8	0,0	7,5
Tilikauden tappio/voitto		-5,0	18,5

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	12,9	10,5
Aineelliset hyödykkeet	10	30,8	34,0
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	857,5	830,3
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	34,8	34,8
Muut sijoitukset	13	972,9	864,8
Sijoitukset yhteensä		1 865,2	1 729,9
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 908,8	1 774,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	15	25,9	28,5
Rahat ja pankkisaamiset		0,8	6,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		26,7	35,1
Vastaavaa yhteensä		1 935,5	1 809,5

Me	Liite	31.12.2010	31.12.2009
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		201,5	157,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		18,6	8,9
Tilikauden tappio/voitto		-5,0	18,5
Oma pääoma yhteensä		607,8	577,1
Vieras pääoma	17		
Pitkäaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009		39,5	39,4
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		987,9	955,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 093,7	1 064,4
Lyhytaikaiset velat			
Pääomalaina 1/2005		-	70,0
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		234,1	98,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		234,1	168,0
Vieras pääoma yhteensä		1 327,7	1 232,4
Vastattavaa yhteensä		1 935,5	1 809,5

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-5,0	26,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	4,2	4,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	25,3	20,6
Rahoitustuotot ja -kulut	25,1	15,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	-4,4	-1,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	45,2	64,8
Käyttöpääoman muutos	22,8	-10,8
Liiketoiminnan rahavirta	68,0	54,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-64,2	-46,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	15,0	14,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot	-8,8	-9,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	-0,5	24,0
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,3	-4,8
Myyntien lainat	-98,0	-154,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	66,9	82,9
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-27,3	-6,2
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	2,8	3,1
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,3	-
Myödyt osakkuusyhtiöosakkeet	3,2	-
Investointien nettorahavirta	-56,0	-79,5
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	63,1	-
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Osakmerkinnot osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	107,8	148,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-198,5	-75,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	347,6	293,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-242,0	-270,8
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-31,0	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta	50,5	64,8
Rahavarojen muutos	-6,1	9,3
Rahavarat tilikauden alussa	-1,5	-10,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-7,6	-1,5

1) Emoyhtiön rahavarat olivat 31.12.2010 ja 31.12.2009 negatiivisia johtuen konsernitilistä, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -8,4 miljoonaa euroa 31.12.2010 ja -8,1 milj. euroa 31.12.2009 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toiminto-kohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksen sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyvät myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 prosentin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevuoktuksin.

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 vaihtovelkakirjalaina on esitetty omina erinään vieraassa pääomassa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2010	2009
Toimialoittainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	32,5	33,4
Muu Suomi	44,8	45,6
Muut kauppapaikat	26,2	29,1
Yhteensä	103,5	108,1

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitettuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2010	2009
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä		
	0,9	1,2

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2010	2009
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,0	0,1
Luottotappiot	0,3	0,2
Yhteensä	0,4	0,2

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2010	2009
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	81	77
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	7,4	6,4
Eläkekulut	1,7	1,0
Muut henkilösivukulut	0,3	0,5
Yhteensä	9,4	7,9
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,4	0,4
Hallituksen palkkiot	0,7	0,6
Yhteensä	1,1	1,0

Yllä esitetyn lisäksi Citycon kirjasi toimitusjohtaja Petri Olkinuoran työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2010. Kertaluonteisesta kulusta on kerrottu enemmän Konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat.

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2010	2009
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	3,3	2,9
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,3	0,4
Tytäryhtiöosakkeiden arvonalentumiset	-	0,4
Yhteensä	4,2	4,2

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2010	2009
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	4,4	1,1
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä	1,6	1,2
Muut tuotot	0,1	0,0
Yhteensä	6,1	2,3

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2010	2009
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	0,1	0,1
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	38,8	37,7
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto	0,2	2,3
Valuuttakurssivoitot	73,0	50,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,3	0,1
Yhteensä	112,3	90,1
Rahoitustuotot yhteensä	112,4	90,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	5,3	12,4
Valuuttakurssitappiot	72,8	49,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	8,6	-
Muut korko- ja rahoituskulut	50,8	42,9
Rahoituskulut yhteensä	137,5	105,2
Rahoituskulut (netto)	-25,1	-15,1

8. TULOVEROT

Me	2010	2009
Tilikauden verot	0,0	-7,5

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2010	2009
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,4
Lisäykset	0,3	0,3
Hankintameno 31.12.	2,0	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-0,9	-0,6
Tilikauden poisto	-0,3	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,2	-0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	0,8
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	18,4	16,6
Lisäykset	5,4	1,7
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	23,7	18,4
Kertyneet poistot 1.1.	-8,9	-6,2
Tilikauden poisto	-3,1	-2,7
Kertyneet poistot 31.12.	-11,9	-8,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	11,8	9,5
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	12,9	10,5

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2010	2009
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	3,3
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	68,7	68,6
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	68,7	68,7
Kertyneet poistot 1.1.	-44,1	-43,6
Tilikauden poisto	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-44,6	-44,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	24,1	24,6
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	5,5	5,3
Lisäykset	0,3	0,2
Hankintameno 31.12.	5,7	5,5
Kertyneet poistot 1.1.	-4,3	-3,9
Tilikauden poisto	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.	-4,7	-4,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	1,2
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
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	4,9	2,4
Vähennykset/lisäykset	-2,7	2,6
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,2	4,9
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	30,8	34,0

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	830,3	826,4
Lisäykset	27,3	6,2
Arvonalennukset	-	-0,4
Vähennykset	0,0	-2,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	857,5	830,3

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	34,8	34,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	34,8	34,8

13. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2010	2009
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	3,7	3,7
Lisäykset	0,3	-
Vähennykset	-3,2	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	3,7
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	972,0	857,3
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	0,0	3,8
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	972,9	864,8
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 865,2	1 729,9

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteysryitykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 32. Lähipiiritapahtumat.

15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2010	2009
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	1,0	1,2
Muut saamiset	11,4	0,1
Siirtosaamiset	0,8	0,4
Yhteensä	13,2	1,7

Me	2010	2009
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,9	2,1
Lainasaamiset	-0,2	0,8
Hoitovastikesaamiset	2,4	3,8
Muut saamiset	0,0	9,1
Muut saamiset yhteensä	2,3	13,7
Korkosaamiset	9,4	10,9
Muut siirtosaamiset	0,1	0,1
Siirtosaamiset yhteensä	9,5	11,0
Yhteensä	12,7	26,8
Lyhytaikaiset saamiset	25,9	28,5

16. OMA PÄÄOMA

Me	2010	2009
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.	157,0	179,0
Maksullinen osakeanti	63,1	-
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	0,0
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-22,1	-22,1

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	201,5	157,0
--	--------------	--------------

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	27,5	17,8
Osingonjako	-8,8	-8,8
Tilikauden tappio/voitto	-5,0	18,5
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	13,6	27,5

Oma pääoma yhteensä 31.12.	607,8	577,1
-----------------------------------	--------------	--------------

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikainen vieras pääoma

Me	2010	2009
Kiinteäkorkoiset lainat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾	66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009	39,5	39,4

Vaihtuvakorkoiset lainat, joista

sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	869,8	737,6
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	90,1	195,1
Yhteensä	959,9	932,7
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-19,7	-18,0
Yhteensä	940,2	914,7

Muut pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	940,2	914,7
Lainat konserniyhtiöiltä	47,7	41,0
Yhteensä	987,9	955,7

Pitkäaikainen vieras pääoma

yhteensä	1 093,7	1 064,4
-----------------	----------------	----------------

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin

kuin viiden vuoden kuluttua	12,5	17,5
-----------------------------	------	------

B) Lyhytaikainen vieras pääoma

Me	2010	2009
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Pääomalaina 1/2005 ¹⁾	-	70,0
Yritystodistukset	11,9	32,6
Lainat rahoituslaitoksilta	161,8	18,0
Lainat konserniyhtiöiltä	19,3	18,3
Yhteensä	193,1	138,9

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

Me	2010	2009
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Saadut ennakot	0,3	0,3
Ostovelat	1,7	0,7
Verovelka	-	1,4
Alv-velka	-	1,1
Johdannaissopimukset	1,5	0,2
Muut velat	0,1	0,1
Muut velat yhteensä	1,6	2,8
Korkovelka	5,2	7,8
Muut siirtovelat	3,9	2,3
Siirtovelat yhteensä	9,0	10,1
Yhteensä	12,7	13,9
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,6	0,0
Rahoitusvastikevelat	13,9	12,3
Muut velat	13,3	1,9
Muut velat yhteensä	27,2	14,2
Siirtovelat	0,5	1,1
Yhteensä	28,3	15,2
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	234,1	168,0
Vieras pääoma yhteensä	1 327,7	1 232,4

1) Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 27. Lainat.

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 22. Johdannaissopimukset

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2010	2009
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,9	1,0
Myöhemmin maksettavat	0,9	1,0
Yhteensä	1,8	2,0

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

Me	2010	2009
Pankkitakaukset	43,4	45,4
Konserniyhtiöiden puolesta	5,9	5,4

C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi 2010	2009	10 vuoden tarkistuskausi 2010	2009
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	0,0	0,0	0,0

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2010

	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	9 403 914	3,85
Valtion eläkerahasto	1 300 000	0,53
Odin Finland	1 270 673	0,52
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 000 000	0,41
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 000 000	0,41
Folketrygdfondet	765 000	0,31
Bnp Paribas Arbitrage	680 182	0,28
Sijoitusrahasto Nordea Suomi	668 344	0,27
von Fieandt Johan	480 000	0,20
Tudeer Lauri	478 850	0,19
10 suurinta yhteensä	17 046 963	6,97
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Sampo Pankki Oyj	115 854 309	47,37
Skandinaviska Enskilda Banken AB	35 385 823	14,47
Nordea Pankki Suomi Oyj	32 688 164	13,37
Svenska Handelsbanken AB (publ), filialverksamheten i Finland	24 801 905	10,14
Muut hallintarekisteröidyt	891 246	0,36
Hallintarekisteröidyt yhteensä	209 621 447	85,71
Muut	17 896 562	7,32
Osakkeita yhteensä	244 564 972	100

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2010 yhteensä 115 791 279 osaketta, mikä vastasi 47,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2010 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

Liputusilmoitukset vuonna 2010

Citycon Oyj vastaanotti 31.8.2010 ilmoituksen, jonka mukaan ING Clarion Real Estate Securities, LLC:n (aiemmin tunnettu nimellä ING Clarion Real Estate Securities, L.P.) ("ING CRES") omistusosuus yhtiössä oli 18.8.2008 alittanut viiden prosentin rajan. Ilmoituksen lisätiedoissa ING CRES ilmoitti, että ilmoitus oli annettu elokuussa 2008 toimittamatta jääneen ilmoituksen korjaamiseksi. Ilmoituksen mukaan ING CRES omisti 30.8.2010 yhteensä 1 344 574 (0,60 %) Cityconin osaketta ja sillä oli valtuus äänestää 1 235 780 (0,56 %) osakkeella. ING CRES hallitsi näitä osakkeita ja äänivaltuuksia useiden institutionaalisten sijoittajien puolesta omaisuudenhoitajan ominaisuudessa.

Yhtiö ei vuoden aikana vastaanottanut muita liputusilmoituksia.

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2010

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	36	0,82	214 589 386	87,74
Yritykset	307	6,96	3 306 904	1,35
Kotitaloudet	3 984	90,36	10 716 741	4,38
Julkisyhteisöt	4	0,09	10 784 914	4,41
Ulkomaat	35	0,79	4 133 572	1,70
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	43	0,98	1 033 455	0,42
Kaikki yhteensä	4 409	100	244 564 972	100
- joista hallintarekisteröityjä	9		209 621 447	85,71
Liikkeeseenlaskettu määrä			244 564 972	

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2010 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	433	9,82	26 158	0,01
101 - 1 000	1 973	44,75	1 005 979	0,41
1 001 - 5 000	1 496	33,93	3 618 920	1,48
5 001 - 10 000	248	5,62	1 842 361	0,75
10 001 - 50 000	191	4,33	4 009 602	1,64
50 001 - 100 000	21	0,48	1 449 312	0,60
100 001 - 500 000	34	0,77	7 100 871	2,90
500 001 - 1 000 000	6	0,14	4 806 981	1,97
1 000 001 -	7	0,16	220 704 788	90,24
Kaikki yhteensä	4 409	100	244 564 972	100
- joista hallintarekisteröityjä	9		209 621 447	85,71
Liikkeeseenlaskettu määrä			244 564 972	

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	Laskentakaava	2010	2009	2008	2007	2006
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,29	1,30	1,26	3,24	3,02
Ylin kurssi		3,31	3,16	4,28	6,09	5,09
Keskikurssi	16	2,84	1,99	2,94	4,76	3,86
Osakekannan markkina-arvo, Me	17	753,3	649,9	371,3	806,6	844,3
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		114 974	149 340	150 852	153 696	51 193
Osuus, % osakkeista		47,0	67,0	68,3	69,6	30,6
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		228 148	221 035	220 991	199 404	163 339
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		245 806	239 502	247 223	227 122	175 345
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		244 565	221 060	220 999	220 981	171 233

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1)	Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
2)	Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$
3)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$
4)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}} \times 100$
5)	Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
6)	Tulos/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
8)	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
9)	Oma pääoma / osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
10)	P/E luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
11)	Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
12)	Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
13)	Nettotuotto, %	$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100$
14)	Vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}} \times 100$
15)	Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}} \times 100$
16)	Keskikurssi, euroa	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
17)	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita
18)	Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1-31.12.2010 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 8. päivänä 2011

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Gideon Bolotowsky

Raimo Korpinen

Tuomo Lähdesmäki

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Thomas W. Wernink

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 8. päivänä 2011

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme

ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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 mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 8. helmikuuta 2011

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾
SUOMI							
PÄÄKAUPUNKISEUTU							
1 Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360 VANTAA	1986	100 %	1 900	55,1	59,9
2 Columbus					20 900	98,7	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	100,0
4 Espoontori					17 200	93,3	94,8
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770 ESPOO	1991	100 %	6 300		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770 ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770 ESPOO	1987/2010	67 %	9 100		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770 ESPOO	1987/2010	60 %			
5 Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120 ESPOO	1985 (kohde myyty 27.1.2011)	56 %	380	0,0	0,0
6 Hakunilan Keskus					3 780	85,1	83,7
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200 VANTAA	1986	19 %	780		
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200 VANTAA	1982	41 %	3 000		
7 Heikintori					5 800	80,8	90,5
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	1968	65 %			
8 Iso Omena					60 500	98,9	99,3
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230 ESPOO	2001	60 %			
9 Isomyyri					10 900	79,4	88,8
Myymäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600 VANTAA	1987	74 %			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600 VANTAA	1987	8 %			
10 Aseman Ostari				67 %	5 000	100,0	100,0
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400 KIRKKONUMMI	1991/2010-				
11 Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940 HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0	100,0
12 Laajasalon Liikekeskus					2 660	90,6	91,9
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840 HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840 HELSINKI	1982	100 %	360		
13 Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200 HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
14 Lippulaiva					18 500	99,3	99,7
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320 ESPOO	1993/2007	100 %			
15 Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210 ESPOO	1989	41 %	8 600	45,8	45,4
16 Martinlaakson Ostari (rakenteilla)							
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620 VANTAA	rakennus purettu 2010	100 %			
17 Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450 VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
18 Myllypuron Ostari (rakenteilla)							
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920 HELSINKI	1988	100 %	1 400	100,0	100,0
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparantie 2	00920 HELSINKI	rakennus purettu 2009, yhtiö selvitystilassa	100 %			
19 Myyrmäni					40 500	92,5	93,5
Myyrmäni Koy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994/2007/2010-	100 %			
Myymäen Autopaikoitus Oy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994	63 %			
20 Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150 ESPOO	1969	39 %	340	100,0	100,0
21 Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710 HELSINKI	1970	43 %	1 700	26,3	17,1
22 Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 HELSINKI	1973	31 %	600	100,0	100,0
23 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	tontti	100 %	50	100,0	100,0

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾
24 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	95,7	98,1
25 Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
26 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300 VANTAA	1989	100 %	9 800	100,0	100,0
27 Tikkuri					12 230	90,6	94,6
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 VANTAA	1984/1991	84 %	10 600		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300 VANTAA	1972	100 %	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300 VANTAA	1956	8 %	230		
28 Ultima Oy	Äyritie 1	01510 VANTAA	tontti	100 %			
29 Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620 VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
30 Vantaan Säästötalokoy	Kielotie 20	01300 VANTAA	1983	61 %	3 800	96,8	97,9
31 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210 HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	29,5	13,4
MUU SUOMI							
32 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
33 Forum					16 500	94,5	97,1
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100 JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			
34 Galleria					3 500	93,2	95,6
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 OULU	1987	100 %			
35 Isokarhu					14 800	95,9	98,9
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100 PORI	1972/2001/2004	100 %			
36 IsoKristiina					19 500	91,0	95,4
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400		
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 LAPPEENRANTA	1987	91 %	7 400		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 700		
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100 LAPPEENRANTA	tontti	100 %			
37 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100 PORI	1986/2010-	100 %	5 300	80,4	75,9
38 Jyväskeskus					5 800	93,3	93,0
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100 JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
39 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780 KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	94,1	96,0
40 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
41 Duo					13 000	92,4	94,3
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörikatu 23	33720 TAMPERE	1979	75 %	4 700		
Tampereen Hermannin Koy	Pietilänkatu 2	33720 TAMPERE	2007	100 %	8 300		
42 Koskikara					5 800	96,1	96,5
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		
43 Koskikeskus					27 700	94,3	96,8
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988/1995	64 %	12 100		
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100 %	7 200		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100 %	8 400		
44 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100 KOTKA	1976	100 %	4 300	100,0	100,0
45 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100 KUOPIO	1977	100 %	11 200	93,6	96,2
46 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700 KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
47 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140 LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
48 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220 KANGASALA	2007	100 %	11 900	79,7	79,6

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²	Vuokraus- aste, %, m² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾
49 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0	100,0
50 Linjuri						9 200	94,0	94,7
Linjuri Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
51 Mäntyyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie 50	55800	IMATRA	1974	100 %	1 500	100,0	100,0
52 Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985 (kohde myyty 5.1.2011)	100 %	3 100	100,0	100,0
53 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	100,0	100,0
54 Aseman Ostari						18 900	40,9	46,0
Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %			
55 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
56 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
57 Sampokeskus						13 700	79,7	84,3
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1890	100 %	2 000		
58 Kiinteistö Oy Säskylän Liiketalo	Pyhäjärventie	27800	SÄSKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
59 Torikeskus	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	100 %	11 500	84,7	88,8
60 Trio						45 700	89,6	92,7
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010-	100 %	10 700		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	35 000		
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
61 Tullintori						10 000	84,5	88,3
Tullintori Koy	Hammareninkatu 2	33100	TAMPERE	1930/1990	57 %			
62 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
63 Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/1992	31 %	460	51,2	44,6
64 Valtari						7 600	80,5	83,6
Kouvola Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15	45100	KOUVOLA	1971-1975/1994-2002	100 %			
65 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
65 SUOMI YHTEENSÄ						579 980	89,7	94,0

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² 1)	Taloudellinen vuokrausaste, % 1)
BALTIA								
VIRO								
1 Rocca al Mare						53 300	99,4	99,7
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009	100 %			
2 Magistral						9 500	99,6	99,8
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						70 800	99,5	99,7
RUOTSI								
TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA								
1 Åkersberga Centrum						27 500	89,9	92,4
Åkersberga Centrum AB	Storängsvägen	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010-	75 %			
2 Åkermynatan Centrum						8 500	97,0	97,7
Drivbänksvägen 1		16574	HÄSSELBY	1977	100 %			
3 Kallhäll						3 700	100,0	100,0
Skarprättarvägen 36-38		17677	JÄRFALLA	1991	100 %			
4 Jakobsbergs Centrum						60 700	96,7	96,8
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
Drabantvägen bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
Jakobsberg LB Bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
5 Fruängen Centrum						14 600	98,7	99,0
Fruängsgången		12952	HÄGERSTERN	1965	100 %			
6 Liljeholmstorget						41 000	96,6	96,0
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %			
7 Strömpilen						27 000	97,5	98,1
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	75 %			
8 Länken						7 300	100,0	100,0
Gräddvägen 1		90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75 %			
9 Tumba Centrum						31 400	99,9	99,7
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			
Tumba Bostäder AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			
GÖTEBORGIN ALUE								
10 Stenungs Torg						36 400	97,0	98,4
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993	70 %			
11 Backa						7 800	51,8	53,8
Backavägen 3-5		41705	GÖTEBORG	1990	100 %			
12 Floda						11 300	90,6	92,6
Rurik Holms väg		44830	FLODA	1960/1990	100 %			
13 Hindås						1 700	93,8	95,0
Hindås Stationsväg 41-47		43063	HINDÅS	1978/1999	100 %			
14 Landvetter						4 800	100,0	100,0
Brattåsvägen		43832	LANDVETTER	1975/1988/1999	100 %			
15 Lindome						7 800	96,8	97,7
Almåsgången		43730	LINDOME	1974	100 %			
15 RUOTSI YHTEENSÄ						291 500	95,3	96,4
83 KAIKKI YHTEENSÄ						942 280	92,2	95,1

1) Laskentakaavat ovat sivulla 53.

1. ARVIOINTIKÄYTÄNTÖ

Realia Management Oy on määrittänyt Citycon Oyj:n kiinteistökannan markkina-arvon arvopäivän ollessa 31.12.2010. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien, kaavamuu-
toskohteiden sekä nykytilanteessa vähäarvoisten rakennusten osalta markkina-arvo on tarpeen mukaan määriteltävä voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvon perusteella.

Kaikki kohteet on katselmoitu Realian toimesta alun perin vuonna 2007. Tämän jälkeen katselmuksia on tehty tapauskohtaisesti valittuihin kohteisiin painottaen katselmuksia merkittäviin kohteisiin, kehityskohteisiin sekä uusiin hankintoihin. Edellisen vuosineljänneksen aikana on katselmoitu seuraavat kohteet: Sampokeskus, Espoon-
tori, Lippulaiva, Länsi-keskus, Iso Omena, Isomyyri, Myyrmäki, Isokarhu, Porin Asema-aukio, Valtari, Columbus, Kotkan Keskuskatu ja Kuusankosken K-Supermarket.

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 vuokra-sopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjen tilojen käyväillä vuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efektiiivinen vuokrapotentiaali (brutto) on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen faktinen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokra-perusteinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyyppisten 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 laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvo sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arvo.

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja spesifioituihin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökauppiihin 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

Yleistilanne

Maailmantalous on voimakkaassa kasvussa. Kasvu on kuitenkin jakautunut kehittyvien talouksien vahvan kasvun ja matalan velkaantumisen, sekä kehittyneiden talouksien epävakauden ja korkean velkaantuneisuuden välillä. Finanssipoliittiset elvytystoimet ovat väliaikaisesti tukeneet kansantalouksia ympäri maailman ja erityisesti Euroopassa. Kyseiset maat tulevat kuitenkin jatkossa todennäköisesti kiristämään talouspolitiikkaansa välttääkseen julkisen sektorin velkaantumista, joka voisi johtaa kasvun hiipumiseen. Toisaalta, kehittyvät taloudet voivat hyvinkin jatkaa kasvuaan inflaatiouhasta ja öljyn hinnan noususta huolimatta, jolloin maailmantalous kokonaisuudessaan saattaa ylittää kasvuennusteensa. Kansainvälinen valuuttarahasto, IMF, ennustaa maailman kokonaistuotannon kasvavan 4,8 % vuonna 2010 ja 4,2 % vuonna 2011. Euroopan kasvuvauhdiksi arvioidaan noin puolta tästä (eli 2,0 % ja 1,8 % vastaavasti).

Eurostatin mukaan euroalueen inflaatio on kasvussa. Inflaatio saavutti 2,2 % tason joulukuussa,

missä on kasvua sekä syyskuun 1,8 % -tasosta että vuodentakaisesta 0,9 % tasosta. Samalla euroalueen inflaatio on ylittänyt Euroopan Keskuspankin pitkäaikaisen inflaatiotavoitteen 2,0 prosenttia. Tämä voi rajoittaa EKP:n toimia, mikäli elpyminen osoittautuu ennakoitua hitaammaksi. Lisäksi korkea inflaatio luo keskipitkällä aikavälillä paineita ohjauskoron korottamiselle, joka on jo pitkään pysynyt historiallisen alhaisella tasolla. Kausitasoitettu työttömyysaste oli joulukuussa suunnilleen edellisen vuosineljänneksen tasolla ja työttömyysasteen kasvutrendi näyttää pysähtyneen. Euroalueen työttömyysaste oli joulukuussa 10,1 %.

Suomi

Suomen talous alkoi elpyä voimakkaasti keväällä 2010. Viimeisten tietojen mukaan Suomen talous oli lokakuussa 5,5 % kasvussa vuoden takaiseen verrattuna ja kasvutrendi näyttää myös jatkuneen läpi neljänneksen vuosineljänneksen loppuvuoteen 2010 asti. Suomen bruttokansantuotteen kasvuun vaikuttavat erityisesti perinteiset teollisuus- ja tuotantosektorit, jotka ovat puolestaan riippuvaisia investointihyödykkeiden kokonaiskysynnästä. Finanssipoliittiset elvytystoimet ovat tukeneet kysyntää niin Suomessa (esim. asuntojen uudisrakentamisen tukitoimet), kuin ulkomaillakin. Teollisuuden tilauskannat ovat kasvaneet ja tuotannon käyttöasteet parantuneet huomattavasti, ja talouden fundamentit palautuneet lähes normaalille tasolle. Teollisuustuotanto on kasvanut 6,2 % kuluneen vuoden aikana, joskin laskenut 1 % verrattuna edelliseen kuukauteen. Vienti kasvoi 22 % marraskuussa vuoden takaisen verrattuna, ja kasvun odotetaan kiihtyvän edelleen lisääntyneen investointihyödykemyksen vuoksi vuosina 2011–2012, vaikkakin kokonaistuotannon kasvun odotetaan olevan maltillista. Marraskuussa teollisuuden luottamusindikaattori oli tasolla +5, joka on korkeammalla kuin pitkän aikavälin keskiarvo (+3).

Suomen Pankin mukaan kotitalouksien velkaantuneisuusaste on saavuttanut ennätystason vuonna 2010. Korkea velkaantuneisuusaste ja in-

deksoitujen asuntolainojen suuri määrä vähentävät käytettävissä olevan tulon määrää mikäli Euroopan keskuspankki päättää korottaa ohjauskorkoiaan torjuakseen inflaatiouhkaa. Toisaalta liian alhainen korkotaso voi johtaa tiettyjen omaisuuserien, erityisesti asuntojen, ylivarustukseen. Tilastokeskuksen tietojen mukaan inflaation kiihtyi tasoon 2,9 % joulukuussa 2010, joka on EU:n keskimääräistä inflaatiotasoa noin 0,6-0,7 prosenttiyksikköä korkeampi. Lukua kasvatti lyhyellä aikavälillä pääasiassa polttoaineiden hinta. Keskimääräinen inflaatiotaso vuodelle 2010 oli 1,2 %. Kuluttajain-
tojen kasvun Suomessa ennustetaan säilyvän euroalueen keskiarvon yläpuolella, vaikkakin inflaation arvioidaan laskevan 2 %:n tuntumaan lähivuosina.

Sekä Suomen että Ruotsin työttömyysasteet ovat laskeneet yleiseurooppalaista tasoa nopeammin. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste Suomessa oli marraskuussa 7,1 %. Työttömyysaste laski 0,2 prosenttiyksikköä elokuun tasosta ja 1,4 prosenttiyksikköä vuodentakaisesta.

Joulukuussa kuluttajien luottamus talouteen palautui pitkäaikavälin keskiarvotasolle kesän 2010 ennätyksellisen vahvasta luottamustasosta. Kuluttajien luottamusindikaattorin pisteluku oli joulukuussa 13,5. Vastaavasti pisteluku oli marraskuussa 20,8 ja vuosi sitten joulukuussa 14,4. Odotukset Suomen taloutta kohtaan ovat yleisesti ottaen huonontuneet loppuvuoden aikana. Toisaalta kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan ovat pysytelleet lähes muuttumattomina ja vahvalla tasolla. Vaikka taloudellisen kasvun odotetaan jatkuvan maltillisena seuraavien vuosien aikana, vuoden 2011 jälkeiset säästötoimenpiteet tullevat vaikuttamaan negatiivisesti yleiseen ostovoimaan.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 6,8 % marraskuussa edellisvuodesta. Myynnin määrä kasvoi samana aikana 17,5 % sisältäen autokaupan, tukkukaupan, päivittäistavara ja vähittäiskaupan. Vähittäiskaupan myynti kasvoi tammikuun ja marraskuun aikana 3,7 % ja kokonaismyynti kasvoi 8,6 % verrattuna edellisvuoteen.

Ruotsi

Ruotsin talous on elpynyt ripeästi ja talous kasvaa 6,8 % vauhdilla Ruotsin keskuspankin, Riksbankenin, mukaan. Kasvu on Euroopan nopeinta ja samalla kasvuvauhti on Ruotsin historian nopeinta vuonna 1970 aloitetun yksityiskohtaisen BTK-mittauksen aikana. Myös inflaatio pysytteli joulukuussa pitkän ajan tähtäimen lähellä, 2,3 %:ssa, vaikka kotitalouksien kulutus on kasvanut voimakkaasti. Ruotsin odotetaan saavuttavan budjettijäämän vuonna 2011 ja hallituksen mahdollisesti vähentävän tuloverotusta, mikä lisäisi kuluttajien ostovoimaa entisestään. Tämä taloustilanne eroaa jyrkästi valtaosasta Euroopan muita maita, joissa ankarat säästötoimenpiteet ovat tulossa käyttöön.

Ruotsin tuleva kehitys on kuitenkin edelleen riippuvainen suurilta osin muun Euroopan taloudellisesta toipumisesta, maan vientivetoisuuden myötä. Lisäksi Ruotsin kruunu on vahvistunut voimakkaasti kuluneen vuoden aikana, joka puolestaan uhkaa vientiä, josta Ruotsin talous on erittäin riippuvainen. Ruotsin kruunun odotetaan vahvistuvan edelleen Ruotsin keskuspankin ohjauskoron korotusten myötä. Ruotsin työttömyysaste on laskenut yhdessä Suomen kanssa Euroopan maista nopeiten. Eurostatin mukaan työttömyys on Ruotsissa tällä hetkellä 7,1 % tasolla.

Baltia

Baltian alueen vahvana kasvuveturina on toiminut erityisesti positiivinen kehitys Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Baltian alue, jota on pidetty jokseenkin yhtenäisenä alueena, on muutosten kourissa ja vähintään osittaisen eriytymisen edessä. Viro liittyi vuodenvaihteessa EMU:n, ja maan talous kasvaa ja vakautuu Baltian muita maita nopeammin. Vaikka EMU:un liittyminen on vahvistanut Viron markkinaluottamusta, on maalla kuitenkin haasteita inflaation saralla, joka on noussut joulukuussa tasolle 5,7 % vuositasolla mitattuna. Edellisvuoden joulukuun vastaava luku oli -1,9 %. IMF:n mukaan Viron talouden odotetaan kasvavan 1,8 % vuonna 2010 ja 3,5 % vuonna 2011, kun taas Lat-

vian ja Liettuan vastaavat ennusteet ovat -1,0 % ja +1,3 % vuodelle 2010, ja +3,3 % ja +3,1 % vuodelle 2011. Vaikka Baltiassa työttömyys on yhä kaikkiaan vakava ongelma, on työllisyystilanne kehittynyt tasaisesti sekä Virossa että Latviassa. Baltian maiden ostovoima tulee kuitenkin väistämättä heikentymään valtioiden rankkojen säästötoimenpiteiden takia, jotka on otettu käyttöön maiden pyrkiessä täyttämään Euro-alueen liittymisen ehdot.

1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Näymät kiinteistömarkkinoilla ovat parantuneet kesästä 2010 lähtien, kun uutiset Suomen odotetusta ripeämmästä talouskasvusta ja viennin piristymisestä ovat vahvistaneet yleistä luottamusta tulevasta. Kohentunut taloustilanne, ennätysmatala korkotaso, rahoituksen hiljalleen viriävä saatavuus ja positiiviset tuotto-odotukset loivat edellytyksiä kiinteistösijoituksille jo 2010, mutta aktiivisuus kaupanteon osalta on toistaiseksi jäänyt varsin vaimeaksi. Suomen kiinteistömarkkinan kokonais-sijoitusvolyymi nousi vain lievästi edellisen vuoden 1,7 miljardin euron tasosta hieman yli 2,0 miljardiin euroon vuonna 2010. Tyypillistä kaupankäynnille oli sen painottuminen yksittäisiin kohteisiin, kun taas portfoliokauppojen määrä oli vähäinen.

Kiinteistökaupan volyymi tullee kasvamaan vuosina 2011–2013 useasta eri syystä. Ensinnäkin talouden elpyminen aktivoinee rahoittajat ja sijoittajat toteuttamaan viivästettyjä realisointeja. Toiseksi useat listaamattomat kiinteistöräshastot tulevat ennalta suunniteltuun exit-vaiheeseen ja tulevat realisoimaan ainakin osan sijoituksistaan. Kolmanneksi talouden ja kiinteistömarkkinan elpyminen aktivoi myyjiä myös muista syistä; kuten sijoittajia irtautumaan vanhoista sijoituksista pääoman keräämiseksi uusiin kiinteistösijoituksiin tai käyttäjämistajayrityksiä irrottamaan pääomia ydinliiketoimintansa kehittämiseen. Olennaista markkinan tulevan kehityksen kannalta on tarjonnan ja kysynnän kehityksen keskinäinen suhde, eli missä määrin kysyntä tulee kasvamaan ja vastamaan kasvavaa tarjontaa.

Vuoden 2010 ylivoimaisesti suurin kiinteistökauppa Suomessa oli 16 hotellikohteen lähes 415 miljoonaa euroon allokoitu Suomen osuus Norganin hotelli-portfoliosta. Tällä kaupalla oli samalla suuri vaikutus sekä ulkomaisten investointien että hotellien osuuden kasvuun koko viime vuoden sijoitusvolyymistä.

Tulevaisuuden näkymiä

Kiinteistömarkkinan eriytyminen jatkuu ja jopa lisääntyy, sillä talouden vähittäisestä elpymisestä huolimatta tilakysynnän rivakkaa nousua ei ole odotettavissa. EMU-alueen rahoitusmarkkinoiden vakavat häiriöt, kuten Kreikan, Irlannin, Portugalin ja Espanjan ongelmat heijastavat jatkuvaa epävarmuutta koko Euroopan taloustilanteeseen ja sen tulevaan kehitykseen. Tämä kaikki heijastuu myös kiinteistömarkkinaa sekä sijoittajia että käyttäjäpuolelle. Vaikka kohtuullinen talouskasvu jatkuisikin Suomessa lähivuosina, niin julkisen talouden vaje ja sen hoitaminen todennäköisesti näkyvät mm. kuluttajien ostovoiman heikkenemisenä, mikä voidaan puolestaan olettaa pitävän liiketilan kysynnän kasvun kurissa. Tämä keskittää tilakysyntää vakiintuneisiin ja toimiviin kauppapaikkoihin sekä parhaisiin kehityshankkeisiin. Toisaalta toimitilojen toiminnallinen elinkaari lyhenee kaiken aikaa, eli yhä nuoremmat tilat ikääntyvät ja tulevat epäkuranteiksi, ja käyttäjien kysyntä keskittyy uusiin, energiatehokkaisiin ja yhä voimistuvan trendin mukaisesti ekologisiin tiloihin. Eriytymistä tapahtuu myös maantieteellisesti, sillä kuntien kiristynyt taloustilanne ja tulevat säästötoimet kasvattavat alueellisia eroja ja mahdollisesti hidastavat kehityshankkeita kasvukeskusten ulkopuolella.

Vuokrien nousua Suomessa on siivittänyt talouden odotettua ripeämpi elpyminen kesästä 2010 lähtien. Ensin nousivat parhaiden tilojen vuokrat, liiketiloista alkaen. Keskimääräiset vuokrat ovat jatkaneet nousuaan kaikissa tilatyypeissä, mutta erot ovat kasvaneet sekä alueellisesti että laatuvaatimusten mukaisesti. Siinä missä ylemmät vuokrat ovat tasaisesti nousseet, ovat alemmat

vuokrat edelleen laskeneet joillain osamarkkinoilla. Syynä on osaltaan ylitarjonta – osa tarjolla olevasta tilakannasta ei vastaa vuokralaisten tarpeita esimerkiksi sijainnin ja laadun osalta, jolloin alhaiset vuokratkaan eivät riitä houkuttelemaan käyttäjiä. Markkinan eriytyminen näkyy siis myös vuokramarkkinassa.

Ruotsissa kiinteistömarkkina on selvästi piristynyt vuoden 2010 aikana. Matala korkotaso ja nopeasti elpynyt taloustilanne ovat aikaansaaneet selvän kasvun myös sijoituskiinteistömarkkinan kaupankäyntivolyymissä. Parhaissa kohteissa tuottovaateet ovat olleet laskussa kuluneen vuoden aikana, ja Tukholman keskustan prime yield on tällä hetkellä n. 5 prosenttia, mikä on n. 0,50–0,75 prosenttiyksikköä matalampi kuin finanssikriisin pahimpaan aikaan. Tuottotason muutos ei ole kuitenkaan yltänyt parhaiden kohteiden ulkopuolelle, vaan muissa kohteissa tuottotasot ovat säilyneet varsin vakaasti ennallaan.

1.4 Kehityshankkeet

Cityconilla on ollut useita merkittäviä kehityshankkeita käynnissä vuoden 2010 aikana. Vuoden viimeisen kvartaalin aikana on otettu käyttöön mm. uudistetut Jyväskylän Forum ja Espoon torin kaupakeskus. Samoin Ruotsissa Åkersberga Centrumin uudisosa otettiin käyttöön kuluneen vuosineljänneksen aikana. Merkittäviä edelleen käynnissä olevia hankkeita ovat em. Åkersberga vanhan osan uudistamisen osalta, Myllypuron uusi ostoskeskus Helsingissä ja Martinlaakson uusi ostoskeskus Vantaalla. Näiden lisäksi on käynnissä muutama pienempi kehityshankkeet.

Kehityshankkeet ovat sisältäneet arvioitavan kokonaisuuteen. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja vuokraennusteiden mukaisesti. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja ja jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelmi-

investointien sitoutuessa kohteisiin ja uudistetun keskuksen avauksen lähestyessä.

Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohtaisesti voimassa olevan kaavatilanteen perusteella. Mikäli kohteessa on ollut vireillä virallinen kaavamuutosprosessi, siitä on selkeät päätökset ja dokumentit olemassa ja näiden myötä 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 kaavamääräykset ovat tarkkaan tiedossa. Tällöin laskelmassa on huomioitu myös kohteen jäljellä oleva (nykymuotoinen) vuokratuotto sekä nykyisten rakennusten purkukustannukset.

2. TULOKSET

Citycon Oyj omistaa kiinteistöjä Suomessa (65 kpl), Ruotsissa (15 kpl) sekä Baltian maista Virossa (2 kpl) ja Liettuassa (1 kpl). Kaikkiaan yhtiö omistaa kokonaan tai osuuskia 83:stä eri kiinteistöstä ja kiinteistöyhtiöstä. Kiinteistökanta on sekä arvoltaan että laadultaan hyvin heterogeeninen. Omistusten runko muodostuu 33 kauppakeskuskiinteistöstä, mutta kokonaisuuteen mahtuu myös muita liikekiinteistöjä, yksittäisiä liikehuoneistoja, kehityskohteita ja yksi rakentamaton tontti. Citycon omistaa pääsääntöisesti liikekiinteistöjä. Vain muutamassa yksittäisessä kohteessa pääkäyttötarkoitus on muu kuin liikekäyttö. Valtaosa kiinteistökannan arvosta (n. 86 %) muodostuu kauppakeskuksista.

Kiinteistökannan kokonaisarvo on määritelty 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.

2.1 Kiinteistökanta

Cityconin kiinteistökannan kokonaisarvo on arvioitu tasolle noin 2 361 miljoonaa euroa. Kiinteis-

tökannan laskennallinen arvo on noussut vuoden 2010 viimeisen vuosineljänneksen aikana euro-määräisessä tarkastelussa noin 67 miljoonaa euroa (2 294 miljoonaa euroa Q3 2010). Suhteellinen muutos on ollut noin 2,9 %. Yli puolet arvomuutoksesta selittyy kehityshankkeiden etenemisellä ja investointien sitoutumisella näihin kohteisiin. Euron ja Ruotsin kruunun välinen valuuttakurssi-muutos on aiheuttanut noin 13 miljoonan euron positiivisen arvovaikutuksen edelliseen vuosineljänneksen verrattuna; kruunu on vahvistunut tarkastelujaksolla noin kaksi prosenttia suhteessa euroon. Näiden lisäksi arvomuutoksen takana on vaikuttanut positiivinen markkinakehitys osin laskeneiden tuottovaateiden muodossa. Kohteiden nettovuokratuotoissa ei ole sen sijaan tapahtunut merkittävää muutosta - hienoinen vuokranousu on tasoittunut hoitokulujen kasvulla.

Koko kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on laskenut prosentin kymmenyksen tasolle 6,4 % (6,5 % Q3 2010). Useiden yksittäisten kohteiden tuottovaateet ovat hieman laskeneet sekä Suomen, Ruotsin että Baltian koh-teissa. Keskimääräinen alkutuotto on laskenut tasol-le 6,2 % (6,4 % Q3 2010) ja tuotto markkinavuokril-le on laskenut tasolle 6,9 % (7,3 % Q3 2010).

Taulukossa mainitut painotetut keskiarvot on laskettu suhteessa kohteiden arvoon. On syytä huomata, että painotettujen keskiarvojen käyt-täminen korostaa suurten kohteiden merkitystä keskiarvolukujen muodostumisessa. Cityconin kiinteistökannan osalta suurten kohteiden vaikutus on merkittävä. Kymmenen suurinta kohdetta (12 % kohteiden lukumäärästä) muodostavat yli 60 % ko-konaisuuden arvosta. Täten muutokset näissä kym-menessä kohteessa myös dominoivat muutoksia koko kiinteistökannan painotetuissa keskiarvoissa. Kiinteistökannan arvokkain yksittäinen kohde on kauppakeskus Iso Omena Espoossa.

2.2 Suomi

Suomen kiinteistökannan arvoksi on arvioitu noin 1 527 miljoonaa euroa, mikä on 2,2 prosenttia

enemmän kuin edellisellä arviointikierroksella (1 493 miljoonaa euroa Q3 2010). Suomen kiin-teistöjen osalta painotettu keskimääräinen tuotto-vaade on laskenut tasolle 6,4 % (6,5 % Q3 2010). Vastaavasti keskimääräinen alkutuotto on laskenut tasolle 6,1 % (6,3 % Q3 2010), ja tuotto markkina-vuokrilte tasolle 6,9 prosenttia (7,2 % Q3 2010).

Nämä muutokset Suomen kohteiden osalta selittyvät pitkälti suurten kohteiden osalta las-ke-neilla tuottovaateilla sekä kehityshankkeiden (mm. Jyväskylän Forum ja Espoontori) etenemisellä. Kaikkiaan tuottovaade on laskenut 14 Suomen kohteessa, ja noussut viidessä kohteessa. Muutok-set alkutuotossa ja tuotossa markkinavuokrilte hei-jastavat ennen kaikkea suurten kehityshankkeiden etenemistä, ja käyttöönottoa.

2.3 Ruotsi

Ruotsin kiinteistösalkun euromääräinen arvo on arvioitu tasolle noin 668 miljoonaa euroa, mikä on noin 4,4 prosenttia enemmän kuin edellisen vuosineljänneksen arvo (640 miljoonaa euroa Q3 2010). Positiivinen arvomuutos perustuu osin valuutta-kurssikehityksestä, osin Åkersberga Centrumin kehityshankkeen edistymisestä ja osin yleisestä positiivisesta markkinakehityksestä.

Ruotsin kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on säilynyt tasolla 6,1 pro-senttia (6,1 % Q3 2010). Tuottovaade on laskenut viidessä kohteessa ja noussut yhdessä, mutta nämä muutokset eivät ole aiheuttaneet merkittävää muu-tosta painotetussa keskiarvoluvussa.

2.4 Baltia

Baltian kiinteistökannan arvo on noussut noin 1,8 prosenttia tasolle 166 miljoonaa euroa (163 mil-joonaa euroa Q3 2010). Keskimääräinen tuotto-vaade on laskenut prosentin kymmenyksen tasolle 8,1 prosenttia (8,2 % Q3 2010).

Talouden laskukierre Baltian maissa, ja erityi-sesti Virossa, on tasoittumassa. Kaupankäynti kiinteistömarkkinassa on edelleen vähäistä, mutta on jälleen käynnistynyt pääosin kotimaisin voimin.

Samalla nousupaine tuottovaateissa on tasaantu-nut ja kääntynyt varovaiseen positiiviseen laskuo-dotukseen parhaiden kohteiden osalta. Liiketois-sa on edelleen paljon tilapäisiä vuokranalennuksia, jotka ovat lähtökohtaisesti voimassa muutamia kuukausia kerrallaan. Hyvien liiketoiltojen käyttöas-teet ovat kuitenkin toistaiseksi pysyneet korkeina. Vuokralaisten heikentynyt vuokranmaksukyky on huomioitu arvioinnissa alennettuna kassavirtana vuosien 2011–2013 osalta huolimatta siitä, että toistaiseksi myönnetty vuokranalennukset ovat olleet kestoltaan vain muutamia kuukausia kerral-laan.

Citycon Oyj:n Baltian pääkohde on Tallinnassa sijaitseva Rocca Al Mare -kauppakeskus, jonka laajennus- ja kehityshankkeen kolmas ja viimeinen vaihe valmistui marraskuussa 2009. Rocca Al Mare muodostaa lähes 87 prosenttia Cityconin Baltian kiinteistökannan kokonaisarvosta. Täten myös koh-teen vaikutus yllä esitettyihin Baltian kiinteistöjen painotettuihin keskiarvoihin on huomattava.

3. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyshanalyy-siä varten on muodostettu ns. portfolio-kassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistet-ty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiin-teistökantaa. Markkina-arvon muutoksia on sitten tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muut-tujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaade, vuokratuotto, hoitoku-lut sekä vajaakäyttöaste. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-ar-voa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskentaparametrin arvoa kerrallaan ja las-kemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tar-koitus on osoittaa karkeasti eri muuttujien vaikutus kokonaisuuden arvon muodostumisessa. .

Herkkyystarkastelu osoittaa, että kiinteistö-kannan markkina-arvo on kaikkein herkin tuotto-vaateen ja vuokratuoton muutoksille. Mikäli tuot-tovaade laskee kymmenen prosenttia, portfolion

markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokra-tuotoissa nostaa markkina-arvoa yli 14 %.

Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaa-käyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta. Kymmenen prosentin kasvu kulutasossa laskee kiinteistökannan kokonaisarvoa reilut neljä prosenttia. On tosin syytä huomioda, että liikekohteissa kulut ovat 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 arvonmuodutuksessa.

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 % kerrallaan, kuten muissa kohteissa. Tästä huolimatta vajaakäytön muutoksen suhteellinen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys keskimääräisessä vajaakäytössä laskee kiinteistökannan markkina-arvoa n. 1,4 %.

4. ARVIOINTILAUSUMA

Olemme suorittaneet Cityconin kiinteistökannan markkina-arvon määrittelyn laskennan arvopäivän ollessa 31.12.2010. Arviointimenetelmänä käytettiin ensisijaisesti kassavirta-analyysia. Perustuen käytössämme olleisiin ja hankkimiimme lähtötietoihin, sekä markkinatuntemukseemme olemme arvioineet koko kiinteistökannan velattomaksi markkina-arvoksi noin 2.361.000.000 (kaksi miljardia kolmesataa kuusikymmentäyksi miljoonaa) euroa.

Helsinki 19.1.2011

Antti Hänninen
Arviointiasiantuntija

Seppo Koponen
Johtaja
Auktorisoitu
kiinteistöarvioija
(AKA),
yleisauktorisoitu