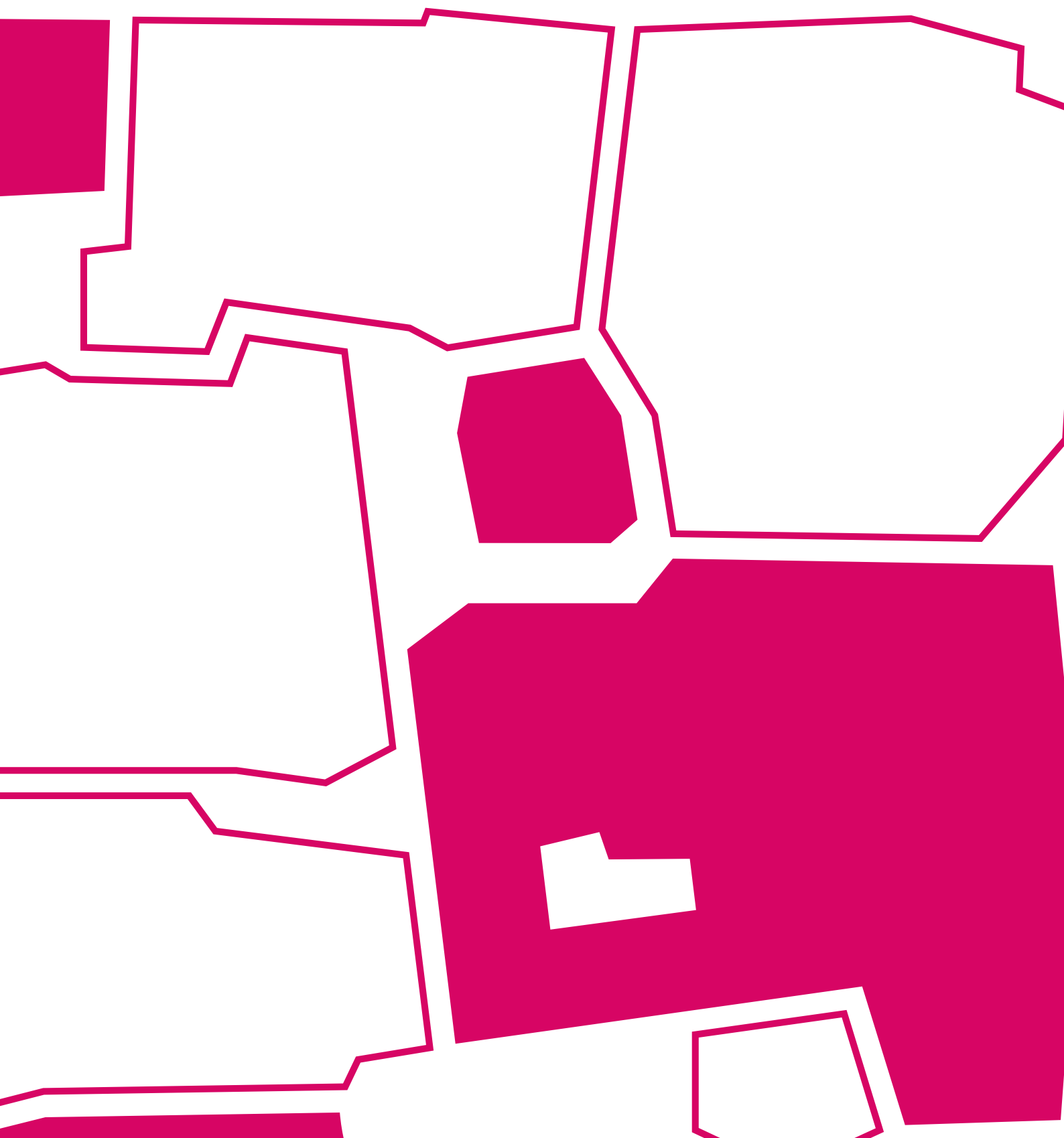


Citycon Oyj:n osavuositikatsaus
1.1.-31.3.2011

CITYCON
creating success for retailing



Citycon lyhyesti

Citycon keskittyy kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa kestävä 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 sekä vuokralaisille että asiakkaille.

Maaliskuun 2011 lopussa Citycon omisti 33 kauppakeskusta ja 46 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja kehittää yhtä kauppakeskusta omistamatta sitä itse. Kauppakeskuksista 22 sijaitsee Suomessa, 8 Ruotsissa ja 3 Baltiassa.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2011 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2011 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2010 vastaavaan jaksoon

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Tulevaisuuden näkymät

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Suomi

Ruotsi

Baltia

Ympäristövastuu

Hallinnointi

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-31.3.2011, IFRS

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2011

Yhteenveto vuoden 2011 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 52,0 miljoonaan euroon (Q4/2010: 49,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot nousivat 0,6 miljoonaa euroa eli 2,0 prosenttia 32,4 miljoonaan euroon (31,8 milj. euroa). Nettovuokratuotto kasvoi kehityshankkeiden kuten Espoontorin, Jyväskylän Forumin ja Åkersberga Centrumin valmistumisesta johtuen ja laski tavanomaisen kausivaihtelun mukaisten korkeampien hoitokulujen vuoksi.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,2 miljoonaa euroa (11,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 386,2 miljoonaa euroa (2 367,7 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).
- Tulos/osake laski 0,05 euroon (0,06 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista käyvän arvon muutoksista sekä vertailukauden alhaisemmista veroista.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) laski 0,05 euroon (0,06 euroa) johtuen pääasiassa korkeammista operatiivisista tuloveroista, kun taas korkeampi nettovuokratuotto ja alemmat hallinnon kulut vaikuttivat positiivisesti.

Yhteenveto vuoden 2011 ensimmäisestä neljänneksestä verrattuna vuoden 2010 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 52,0 miljoonaan euroon (Q1/2010: 49,5 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 5,8 prosenttia ja olivat 32,4 miljoonaa euroa (30,6 milj. euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 miljoonaa euroa eli 3,2 prosenttia. Kehityshankkeiden, kuten Espoontorin, Jyväskylän Forumin ja Åkersberga Centrumin valmistuminen, kasvattivat nettovuokratuottoja 0,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 miljoonaa euroa eli 3,2 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake laski 0,05 euroon (0,06 euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmista myyntivoitoista, korkeammista hallinnon kuluista ja korkeammista rahoituskuluista. Lisäksi syyskuussa 2010 toteutettu osakeanti nosti osakemäärää.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,09 euroon (0,03 euroa) kasvaneen operatiivisen liikevoiton, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Yhtiö allekirjoitti sopimuksen Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen ostamisesta 105 miljoonalla eurolla.
- Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011 ja yhtiön Suomen liiketoimintojen uusi maajohtaja Michael Schönach maaliskuun alussa.

Avainluvut

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-% ¹⁾	Q4/2010	2010
Liikevaihto, Me	52,0	49,5	5,0 %	49,9	195,9
Nettovuokratuotto, Me	32,4	30,6	5,8 %	31,8	127,2
Liikevoitto, Me	28,2	30,3	-7,1 %	35,4	157,7
% liikevaihdosta	54,2 %	61,3 %	-	70,9 %	80,5 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	14,4	17,2	-16,1 %	22,0	102,8
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	11,2	13,0	-13,4 %	14,4	78,3
Operatiivinen liikevoitto, Me	27,0	26,4	2,4 %	24,3	105,0
% liikevaihdosta	51,9 %	53,3 %	-	48,8 %	53,6 %
Operatiivinen tulos, Me	12,6	11,4	11,4 %	13,5	47,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-1,4	1,6	-	0,9	31,1
Tulos/osake, euroa	0,05	0,06	-21,7 %	0,06	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,05	0,06	-21,6 %	0,06	0,34
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,8 %	0,06	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,03	166,9 %	0,00	0,09
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 386,2	2 193,5	8,8 %		2 367,7
Oma pääoma/osake, euroa	3,43	3,20	7,2 %		3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ²⁾	3,70	3,57	3,8 %		3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa	3,44	3,22	6,8 %		3,49
Omavaraisuusaste, %	36,3	32,7	10,9 %		37,1
Nettovelkaantumisaste, %	154,8	175,9	-12,0 %		153,1
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 389,5	1 327,2	4,7 %		1 386,0
Nettotuotto-%	5,8	6,0	-		5,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,0	-		6,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,9	94,5	-		95,1
Henkilöstö katsauskauden lopussa	130	120	8,3 %		129

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2011 ja 2010 väliseen muutokseen.

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

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

Positiivinen vire markkinoilla jatkui vuoden alkupuolella. Yhtiön vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu oli positiivinen merkki. Erityisesti Cityconin ydinliiketoiminnan, kauppakeskusten, kehitys vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotoissa oli positiivinen. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen tulos johtui etupäässä kahdesta pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjistä market-kiinteistöstä. Näistä kiinteistöistä yksi on merkittävin syy yhtiön vuokrausasteen 0,2 prosentin laskuun verrattuna vuoden vaihteeseen, lisäksi näiden kiinteistöjen käyvässä arvossa kirjattiin tappiota.

Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen 3,2 prosentin kasvu oli suurimmaksi osaksi Liljeholmstorgetin edellisvuotta paremman tuloksen ansiota. Myös Baltian keskusten myynti kasvoi katsauskauden aikana ja onnistuimme nostamaan vuokria koko elinkustannusindeksin verran. Tosin Baltiassa on edelleen väliaikaisia vuokranalennuksia voimassa.

Katsauskauden aikana Citycon astui uudelle liiketoiminta-alueelle ottamalla vastuulleen Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Kämp Gallerian kaupallisen johtamisen, markkinoinnin ja liiketilojen vuokraukseen liittyvät tehtävät. Tämä sopii hyvin päämääräämme palvella vuokralaisia paremmin ja tarjota heille omistamamme kauppakeskusvalikoiman lisäksi ensiluokkainen keskustakohde.

Citycon vahvisti asemaansa Tallinnassa allekirjoittamalla sopimuksen keskeisellä paikalla sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen hankkimisesta noin 105 miljoonalla eurolla. Kristiine on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin omistaman Rocca al Maren jälkeen ja sen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 42 600 neliometriä. Tämä kauppa on osoitus Cityconin sitoutumisesta kasvuun jos ja kun kiinnostavia tilaisuuksia tarjoutuu.

Aloitin Cityconin toimitusjohtajana tämän vuoden maaliskuussa ja olen tutustunut yhtiöön ja markkinaan näinä viime viikkoina. Tänä aikana olen ehtinyt jo keskustelemaan lähes kaikkien työntekijöiden kanssa sekä tutustunut suurimpaan osaan kiinteistöistä. Näen mahdollisuuksia lisäkasvuun Cityconin kiinteistökannassa ja markkina-alueella.

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan myynti on kasvanut sekä Suomessa että Ruotsissa. Helmikuussa myynti kasvoi Suomessa 6,5 prosenttia ja Ruotsissa 3,0 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Alkuvuoden aikana vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 6,0 prosenttia ja Ruotsissa 2,7 prosenttia. Virossa vähittäiskauppa kasvoi helmikuussa 2,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on säilynyt vahvana sekä Suomessa että Ruotsissa. Myös Virossa kuluttajien luottamus omaan talouteensa on kääntynyt positiiviseksi, kun taas Liettuassa kuluttajien luottamus on selvästi Euroaluetta heikompi. (Lähde: Eurostat)

Työttömyys on pysytellyt edelleen korkealla: helmikuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 8,4 prosenttia ja Ruotsissa 7,9 prosenttia. Virossa työttömyys on myös edelleen korkea, vuoden 2010 lopussa 13,6 prosenttia. Euron käyttöönottolla on kuitenkin ollut piristävä vaikutus Viron talouteen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Maaliskuussa inflaatio oli Suomessa 3,3 prosenttia, Ruotsissa 2,9 prosenttia ja Virossa 5,2 prosenttia. Korkotaso oli edelleen matala, mutta nousussa. (Lähde: ibid)

Rahoituksen saatavuus on edelleen parantunut edellisvuosiin verrattuna. Erityisesti pohjoismaiset pankit ovat aktivoituneet rahoitusjärjestelyissä.

Kiinteistömarkkinat

Suomessa yleistunnelma kiinteistömarkkinoilla on edelleen odottava, vaikkakin varovaisen positiivinen. Toteutuneet kaupat ovat toistaiseksi jääneet vähäisiksi ja sijoituskysyntä kohdistuu lähinnä laadukkaisiin keskusta- tai uudiskohteisiin. Ruotsin kiinteistömarkkina on toipunut Suomea nopeammin ja toisin kuin Suomessa, kysyntä ja kaupankäynti on levinnyt myös pääkaupunkiseutua laajemmalle. Myös ulkomainen sijoituskysyntä on piristynyt Ruotsissa, mutta pääosin kaupankäynti on kotimarkkinavetoista. Baltian maat ovat vähitellen nousemassa syvimmästä lamasta, mutta vuokramarkkinaan kohdistuu yhä suuria haasteita. Tästä huolimatta Virossa on jo nähty ensimmäiset merkittävät kiinteistökaupat taantuman jälkeen. (Lähde: Realia Management Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kaikissa kauppakeskuksissa vuoden kolmen ensimmäisen kuukauden aikana kasvoi 4 prosenttia ja kävijämäärät 3 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 2 prosenttia, Ruotsissa 8 prosenttia ja Baltian maissa 5 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 2 prosenttia ja Ruotsissa 6 prosenttia, Baltiassa se puolestaan laski 2 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti (myynti ilman kehityshankkeiden vaikutusta) kasvoi neljä prosenttia ja oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa. Vertailukelpoinen kävijämäärä kasvoi prosentin ollen positiivinen erityisesti yhtiön Ruotsin kauppakeskuksissa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön 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. Yhtiön hallituksen arvion mukaan näistä riskeistä keskeisimmät yhtiön kannalta liittyvät markkinakorkotason kehitykseen, liiketilojen vuokrauksen onnistumiseen ja vajaakäytön pienentämiseen.

Uuden pankkirahoituksen luottomarginaalit ovat alentuneet vuoden 2011 kuluessa, mutta markkinakorot ovat puolestaan lähteneet nousuun, koska sekä Euroopan että Ruotsin keskuspankki nostivat ohjauskorkojaan. Markkinoilla yleisesti viitekorkona käytetty 3-kuukauden euribor nousi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 0,32 prosenttiyksikköä ja vastaavasti 3-kuukauden stibor nousi 0,48 prosenttiyksikköä. Cityconin lainasalkun korkea suojausaste pienentää korkojen nousun vaikutusta rahoituskuluihin, mutta ei poista sitä kokonaan.

Yleinen talousympäristö on alkuvuonna ollut verraten positiivinen, mutta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista. Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä Cityconin tilojen vajaakäyttö lisääntyi ja vuokrausaste laski 94,9 prosenttiin verrattuna vuoden 2010 viimeiseen neljännekseen. Liiketilojen markkinavuokrat kehittivät edelleen maltillisesti ja paikoitellen myös laskivat. Solmittujen uusien vuokrasopimusten keskivuokra laski edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Liiketilojen vuokraaminen oli erityisen haasteellista tietyissä Cityconin omistamissa marketti- ja myymäläkohteissa.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä on käsitelty laajemmin hallituksen toimintakertomuksessa vuodelta 2010. Yhtiön riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä vuoden 2010 vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen sivuilla 49–51 ja 35–37.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon.

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 kasvavan 10–22 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa 6–15 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa kasvavan 1–7 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunuvaluuttakurssitasoon. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Katsauskauden aikana

- myytiin kolme yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumatonta liikekiinteistöä yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Hakarinne ja Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi. Myyneistä kirjattiin yhteensä 0,1 miljoonaa euroa myyntivoittoa yhtiön tuloslaskelmaan. Kauppojen seurauksena vuokrattava pinta-ala laski 4 980 neliömetrillä.
- ostettiin 50 prosentin osuus Espagalleria Oy:n osakkeista 0,3 miljoonalla eurolla. Yhtiö hallinnoi, vuokraa ja markkinoi Helsingin keskustassa sijaitsevaa Kämp Galleria -kauppakeskusta.
- sovittiin kauppakeskus Kristiinen ostamisesta 105 miljoonalla eurolla. Kauppa vahvistaa Cityconin asemaa Tallinnan kauppakeskusmarkkinoilla. Kaupan arvioidaan toteutuvan kesäkuun loppuun mennessä. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.3.2011 julkaisemasta pörssitiedotteesta.
- ostettiin lisää Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeita 0,9 miljoonalla eurolla. Yhtiön omistusosuus yhtiöstä oli maaliskuun lopussa 27,3 prosenttia.
- oli käynnissä kahdeksan kehityshanketta, joiden vuoksi noin 14 000 neliometriä liiketilaa oli pois kaupallisesta käytöstä. Meneillään olevia kehityshankkeita on käsitelty tarkemmin oheisessa taulukossa.
- Myllypuron Ostarin harjannostajaiset olivat 17.3.2011. Ensimmäiset liikkeet avaavat ovensa toukokuussa 2011 ja kaikkien rakennusvaiheiden on määrä olla valmiina toukokuussa 2012.
- ei aloitettu uusia kehityshankkeita.
- ei valmistunut kehityshankkeita. Kauppakeskus Åkersberga Centrumin vanhan osan saneeraus valmistui aikataulussaan katsauskauden jälkeen huhtikuussa.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 16,0 miljoonaa euroa (27,5 milj. euroa). Investoinneista 1,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 1,0 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöshankintojen sopimustenmukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan, 13,2 miljoonaa euroa (24,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) muihin investointeihin. Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 10,6 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa), Ruotsissa 4,7 miljoonaa euroa (11,1 milj. euroa) ja Baltiassa 0,1 miljoonaa euroa (7,5 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (23,7 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa) myyntivoittoa ja -tappioita verovaikutuksineen.

Maaliskuun lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 47 (51) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa 8 (8) ja Baltiassa 3 (3).

Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuoden 2010 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa.

Vuonna 2010 valmistuneet ja 31.3.2011 meneillään olleet kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala, m ² ennen ja jälkeen	Hankkeen arvioitu kokonais- investointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2011 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi
Forum	Jyväskylä, Suomi	12 000 12 000	16,0	16,0	valmis
Espoonatori	Espoo, Suomi	10 400 10 400	25,8 ²⁾	20,9	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	52,3 ³⁾	47,0	2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 300	22,9	10,7	2011
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	16,3	2012
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	5,7	2011 ⁴⁾
Isolinnankatu	Pori, Suomi	7 600 7 600	3,0	1,4	2011
Asema-aukio	Pori, Suomi	8 000 8 000	2,5	0,3	2012
Myrmyrman	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5 ⁵⁾	4,6	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 5 000	4,0	2,1	2011

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

³⁾ SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

⁴⁾ Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

⁵⁾ Alkuperäistä investointiarviota on korotettu 1,7 milj. eurolla.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista, käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön vuosikertomuksen 2010 sivuilta 21–27 sekä yhtiön verkkosivuilta.

Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman sekä liiketoimintayksiköiden luvut ovat vuoden 2011 kolmen ensimmäisen kuukauden lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2010 vastaavan jakson lukuja.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Vuoden 2011 ensimmäisen neljänneksen liikevaihto oli 52,0 miljoonaa euroa (49,5 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 2,5 miljoonaa euroa eli 5,0 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna liikevaihto kasvoi 0,9 miljoonaa euroa eli 1,9 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoonatori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 1,1 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoiset kohteet 0,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2011 myynnit kappaleesta Muutokset kiinteistöomaisuudessa; vuonna 2010 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 0,9 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko *Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti*.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi kauppakeskuskohteissa vuokrausasteen parantuessa ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihdon kasvuun vaikutti myös väliaikaisten vuokranalennusten väheneminen 0,8 miljoonasta eurosta 0,6 miljoonaan euroon.

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 782 (4 029) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 1,7 prosenttia 937 540 neliometriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan lasku johtui Suomessa sijaitsevien market-kohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika pysyi ennallaan ja

oli 3,1 vuotta (3,1 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 17,8 eurosta 19,1 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,9 prosenttiin (94,5 %) johtuen pääasiassa vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä Ruotsin kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,7 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	Q4/2010	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	80	84	-4,8 %		83
Vuokrattava pinta-ala, m ²	937 540	953 650	-1,7 %		942 280
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾²⁾	210,7	201,8	4,4 %		205,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	19,1	17,8	7,3 %		18,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	187	185	1,1 %	245	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ³⁾	34 143	42 997	-20,6 %	47 621	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ³⁾	17,1	18,2	-6,0 %	18,3	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	168	392	-57,1 %	294	1 279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ³⁾	34 981	68 467	-48,9 %	25 114	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ³⁾	16,7	17,7	-5,6 %	20,0	16,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,9	94,5	0,4 %		95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,1	0,0 %		3,2

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

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

³⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 0,8 miljoonaa euroa 18,8 miljoonasta eurosta 19,6 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa eli 0,3 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut pysyivät samalla tasolla kuin vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä, vaikka sähkö- ja lämmityskulut kasvoivat sähkön ympäristöveron ja kylmän talven johdosta (ks. liitetieto 4: Hoitokulut). Lumenluontikulut alenivat viime vuodesta.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista. Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen alhaisemmista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 32,4 miljoonaa euroa (30,6 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 1,8 miljoonaa euroa eli 5,8 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotto kasvoi 1,0 miljoonaa euroa eli 3,2 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 0,7 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoisten kohteiden kasvu 0,8 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 0,8 miljoonaa euroa eli 3,2 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä kahdesta pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,8 prosenttia (6,0 %). Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 60,4 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantaakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
Q1/2009	23,1	5,2	2,1	0,0	30,3	45,9
Kehityshankkeet	-1,1	1,2	1,0	0,0	1,0	2,8
Divestoinnit	0,0	-0,3	-	0,0	-0,4	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	-0,2	-0,1	0,0	-1,1	0,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,2	0,5	0,0	0,0	0,8	0,9
Q1/2010	21,3	6,4	3,0	0,0	30,6	49,5
Hankinnat	0,0	-	-	0,0	0,0	0,0
Kehityshankkeet	0,4	0,2	-	0,0	0,7	1,1
Divestoinnit	0,0	-0,4	-	0,0	-0,5	-0,9
Vertailukelpoiset kohteet	-0,3	1,0	0,0	0,0	0,8	0,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	0,7	1,6
Q1/2011	21,4	7,9	3,0	0,0	32,4	52,0

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 5,5 miljoonaa euroa (4,5 milj. euroa). Kulujen kasvu 1,0 miljoonalla eurolla eli 23,5 prosentilla johtui pääasiassa alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista. Vuonna 2010 kuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan. Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 130 (120) henkilöä, joista 86 oli Suomessa, 37 Ruotsissa ja 7 Baltiassa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 1,2 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui erityisesti isoimpien kaupunkien kauppakeskuskohteiden sekä kehityshankekohteiden arvon muutoksesta. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 17,7 miljoonaa euroa (16,3 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 16,5 miljoonaa euroa (15,5 milj. euroa). Arvon nousua kirjattiin pääasiassa Suomessa suurimmissa kauppakeskuskohteissa ja arvonalennuksia market- ja myymäläkohteissa. Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2011 oli 6,4 prosenttia (31.12.2010: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,4 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Arvioinnissa käytetty keskivuokra nousi 23,9 euroon/neliömetri 22,8 eurosta/neliömetri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Realia Management Oy:n laati, maaliskuun lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,1 miljoonaa euroa (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa) verrattuna 3,3 miljoonaan euroon vuoden 2010 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Vuoden 2010 ensimmäinen neljännes sisälsi myyntivoittoa 1,0 miljoonaa euroa Jakobsbergs Centrumin yhteydessä olevien asuntojen myynnistä ja 2,3 miljoonaa euroa Myllypuron Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeuksien myynnistä.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 28,2 miljoonaa euroa (30,3 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä alhaisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvattivat nettovuokratuoton nousu ja korkeammat nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) nousivat 0,7 miljoonaa euroa 13,8 miljoonaan euroon (13,1 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä sekä korkeammasta kesikorkotasosta. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko nousi hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,00 prosenttia (3,97 %). Vuoden 2010 loppupuolella markkinakorot kääntyivät nousuun, mikä nosti painotettua kesikorkoa. Korollisten velkojen painotettu kesikorko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,08 prosenttiin, kun huomioidaan vuonna 2010 purettujen korkojohdannaisten kulukirjaus vuodelle 2011.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Osuus yhteisyritysten voitoista esittää Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

Tuloverot

Tuloverot olivat 0,6 miljoonaa euroa (2,9 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmista tilikauden tulokseen perustuvista veroista, jotka laskivat, koska poistoja tehtiin vuonna 2011 Suomessa myös sellaisissa kiinteistöissä, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 13,9 miljoonaa euroa (14,3 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta liikevoitosta ja korkeammista rahoituskuluista.

Operatiivinen tulos

Yhtiön operatiivinen tulos oli 12,6 miljoonaa euroa (11,4 milj. euroa). Operatiivinen tulos kasvoi 1,3 miljoonaa euroa eli 11,4 prosenttia (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1: Operatiivinen tulos). Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista veroista. Nettovuokratuoton kasvun syyt on kerrottu kohdassa *Nettovuokratuotto*. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot johtuivat etupäässä poistoista, joita tehtiin myös sellaisissa kiinteistöissä Suomessa, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvun syyt on kerrottu kohdassa *Hallinnon kulut*. Rahoituskustannuksia vuonna 2011 nostivat vertailukautta korkeammat korkokulut johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä ja nousseesta kesikorkotasosta. Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -1,4 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa). Näillä erillä ei ole vaikutusta operatiiviseen tulokseen.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 386,2 miljoonaa euroa (2 193,5 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 64,7 prosenttia (65,9 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 28,3 prosenttia (26,6 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,0 prosenttia (7,4 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi vuoden 2010 lopusta (2 367,7 milj. euroa) 18,5 miljoonalla eurolla 15,3 miljoonan euron bruttointivestointien johdosta, mutta laski 0,4 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Investointien lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 1,2 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: *Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon*) ja Ruotsin kruunun vahvistuminen 2,4 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 839,6 miljoonaa euroa (709,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski vuoden 2010 lopusta (849,5 milj. euroa) osinkojen ja pääoman palautusten johdosta. Toisaalta, emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto ja korkojohdannaissopimusten käyvän arvon muutos kasvattivat omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin

laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 13,0 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoon muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 6,6 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaisopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen nettovarallisuus laski 3,70 euroon (Q4/2010: 3,79 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 3,44 euroon (Q4/2010: 3,49 euroa). Omavaraisuusaste oli 36,3 prosenttia (Q4/2010: 37,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 37,6 prosenttiin (Q4/2010: 39,4 %), koska oma pääoma laski osinkojen ja pääoman palautusten johdosta.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät liitetiedosta 15: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 578,3 miljoonaa euroa (1 546,5 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 290,1 miljoonaa euroa (238,5 milj. euroa). Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 220,2 miljoonaa euroa, joista 183,5 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 36,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 207,3 miljoonaa euroa (31.12.2010: 233,1 milj. euroa).

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 52,7 miljoonaa euroa ja olivat 1 419,1 miljoonaa euroa (1 366,4 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo kauden lopussa oli 1 426,2 miljoonaa euroa (1 375,9 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 36,7 miljoonaa euroa (48,7 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo kauden lopussa oli 1 389,5 miljoonaa euroa (1 327,2 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,8 vuotta (3,3 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 3,4 vuoteen (3,1 vuotta), koska uusia korkosuojauksia tehtiin vuoden 2010 loppupuolella.

Cityconin korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 2,0 (Q4/2010: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 79,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,3 %). Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 21,7 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi parantuneen operatiivisen liikevoiton, positiivisen käyttöpääoman muutoksen ja saadun veronpalautuksen takia.

Investointien nettorahavirta

Cityconin investointien nettorahavirta oli -21,0 miljoonaa euroa (-0,9 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 23,0 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa). Vertailukauden negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 22,2 miljoonan euron sijoituskiinteistöjen myynnit. Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen myynnit olivat 2,0 miljoonaa euroa.

Rahoituksen nettorahavirta

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli 16,5 miljoonaa euroa (21,8 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui lainojen lyhennyksistä ja uusien lainojen nostosta. Nostetuilla lainoilla rahoitettiin yhtiön investointeja.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden 2010 lopussa yhtiöllä oli 22,7 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Maaliskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 22 kauppakeskusta ja 40 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 575 340 neliometriä (587 650 m²). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Muutokset kiinteistöomaisuudessa). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 136,4 miljoonaan euroon lähinnä indeksikorotusten johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18 855 neliometriä (30 840 m²). Päättynyiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 28 641 neliometriä (48 260 m²). Sekä alkaneiden että päättynyiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli koko kannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, sillä vuokrasopimuksia päättyi erityisesti market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alhaisemmat.

Keskimääräinen vuokra nousi 19,8 eurosta/neliometri 20,8 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste laski 93,8 prosenttiin (94,1 %) vapaiden tilojen määrän lisäännyttyä muutamassa yksittäisessä market- ja myymäläkohteessa.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 21,4 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 0,2 miljoonalla eurolla eli 0,8 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Kirkkonummen liikekeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 0,4 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,3 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa markettien ja myymälöiden kasvaneesta vajaakäytöstä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 66,2 prosenttia (69,5 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettovuokratuottoaste oli 6,0 prosenttia, jossa laskua vertailukauteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta: käypä arvo nousi 97,2 miljoonalla eurolla 1 543,8 miljoonaan euroon.

Taulukko: Avainluvut, Suomi

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	Q4/2010	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	62	66	-6,1 %		65
Vuokrattava pinta-ala, m ²	575 340	587 650	-2,1 %		579 980
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	136,4	135,5	0,7 %		135,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,8	19,8	5,1 %		20,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	96	99	-3,0 %	133	429
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	18 855	30 840	-38,9 %	27 790	107 970
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	19,0	20,7	-8,2 %	19,2	19,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	119	180	-33,9 %	82	458
Päättynyiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	28 641	48 260	-40,7 %	13 790	122 680
Päättynyiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	17,4	20,3	-14,3 %	21,0	18,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	93,8	94,1	-0,3 %		94,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,0	-3,3 %		3,0
Liikevaihto, Me	32,9	32,5	1,3 %	32,0	126,5
Nettovuokratuotot, Me	21,4	21,3	0,8 %	22,0	86,7
Nettotuotto-% ³⁾	6,0	6,4	-		6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,5	-		6,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 543,8	1 446,6	6,7 %		1 533,0

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

²⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.



Ruotsi

Maaliskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 291 400 neliometriä (295 000 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 59,9 miljoonaan euroon pääosin valuuttakurssimuutoksen ja vuonna 2010 valmistuneen Åkersberga Centrumin laajennuksen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 14 060 neliometriä (11 775 m²). Muun muassa Åkersberga Centrumiin tehtiin kaksi uutta ankkurivuokrasopimusta. Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli koko kannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusista toimistovuokrasopimuksista (noin 3 500 neliometriä) johtuen. Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 5 214 neliometriä (19 687 m²). Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli koko kannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi päättäneiden asuinvuokrasopimusten, sekä market- ja myymäläkohteessa päättäneen yksittäisen vuokrasopimuksen vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 14,5 eurosta/neliometri 16,8 euroon/neliometri pääosin valuuttakurssimuutosten sekä kiinteistö-kannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (asuntodivestoinnit ja Åkersberga Centrumin laajennusosan valmistuminen). Vuokrausaste nousi 96,3 prosenttiin (94,4 %) kauppakeskuskohteiden pienentyneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,6 miljoonaa euroa eli 25,1 prosenttia 7,9 miljoonaan euroon (6,4 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,8 miljoonaa euroa eli 11,4 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen takia sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,0 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,5 prosenttia (20,8 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettovuokratuottoaste oli 4,9 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,3 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorgetin parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Avainluvut, Ruotsi

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	Q4/2010	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	15	15	0,0 %		15
Vuokrattava pinta-ala, m ²	291 400	295 000	-1,2 %		291 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	59,9	52,3	14,5 %		54,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	16,8	14,5	15,9 %		15,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	77	82	-6,1 %	85	316
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	14 060	11 775	19,4 %	17 069	46 879
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	14,4	11,7	23,1 %	17,8	14,3
Kauden aikana päättäneet vuokrasopimukset, kpl	37	209	-82,3 %	184	777
Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	5 214	19 687	-73,5 %	8 508	62 584
Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	12,9	11,2	15,2 %	21,7	11,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,3	94,4	2,0 %		96,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	2,9	10,3 %		3,1
Liikevaihto, Me	14,9	12,6	18,0 %	13,8	52,8
Nettovuokratuotot, Me	7,9	6,4	25,1 %	6,6	28,7
Nettotuotto-% ³⁾	4,9	4,6	-		4,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,0	4,6	-		4,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	674,8	583,8	15,6 %		668,6

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

²⁾ Alkaneet ja päättäneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarin Vilnassa, Liettuassa. Maaliskuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 70 800 neliömetriä (71 000 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 14,4 miljoonaan euroon pääasiassa vertailukautta pienempien vuokranalennusten johdosta. Samasta syystä myös keskimääräinen vuokra nousi 16,5 eurosta/neliömetri 17,0 euroon/neliömetri.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 1 228 neliömetriä (382 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala 1 126 neliömetriä (520 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi vuokralaiskokoontapauksissa tapahtuneista muutoksista johtuen.

Vuokrausaste nousi 99,9 prosenttiin (98,8 %), kun tyhjänä olleet tilat saatiin vuokrattua.

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot pysyivät samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna ja olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 9,3 prosenttia (9,7 prosenttia) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettovuokratuottoaste oli 7,4 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Kasvu johtui pääasiassa nettovuokratuoton noususta.

Avainluvut, Baltia

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	Q4/2010	2010
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	3	3	0,0 %		3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	70 800	71 000	-0,3 %		70 800
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾²⁾	14,4	14,0	2,8 %		15,0
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	17,0	16,5	3,0 %		17,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	14	4	250,0 %	27	44
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ³⁾	1 228	382	221,5 %	2 762	5 366
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾³⁾	18,3	18,5	-1,1 %	12,5	12,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	12	3	300,0 %	28	44
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ³⁾	1 126	520	116,5 %	2 816	5 225
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾³⁾	16,0	25,9	-38,2 %	9,5	13,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,9	98,8	1,1 %		99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,5	5,0	-10,0 %		4,6
Liikevaihto, Me	4,1	4,3	-4,4 %	4,1	16,7
Nettovuokratuotot, Me	3,0	3,0	1,2 %	3,1	11,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet ⁴⁾	7,4	7,0	-		7,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	167,6	163,1	2,8 %		166,1

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

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

³⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

⁴⁾ Sisältää laojennushankkeiden tontit.



Ympäristövastuu

Yhtiön yhteiskuntavastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009 ja ne on esitelty yhtiön maaliskuussa julkaisemassa toisessa yhdistetyssä vuosikertomuksessa ja vastuullisuusraportissa vuodelta 2010. Raportissa kuvataan lisäksi yhtiön taloudellista, sosiaalista ja ympäristövastuuta yhtiön eri sidosryhmien suuntaan soveltaen Global Reporting Initiative:n (GRI) antamaa suositusta yritysten vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Vuoden 2010 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut on esitelty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 38–43.

Citycon on asettanut vuoden 2011 ympäristövastuun tavoitteet. Yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,8 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetettua pitkän tähtäimen tavoitetta on muutettu alkuperäisten tavoitteiden toteututtua jo ensimmäisenä seurantavuotena. Uusi pitkän tähtäimen tavoite keskimääräiselle jätteenkierrätysasteelle on 80 prosenttia vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite on 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite on 22 prosenttia.

Energiansäästöön liittyvien tavoitteiden toteuttamiseksi Citycon liittyi Suomen energiatehokkuussopimusjärjestelmään, jota täydennettiin helmikuussa toimitiloja koskevalla toimenpideohjelmalla. Ohjelman ovat kehittäneet työ- ja elinkeinoministeriö, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä Motiva yhteistyössä alan usean keskeisen toimijan kanssa. Energiatehokkuussopimukseen liittyvä toimenpideohjelma on kiinteistönomistajien työkalu, jonka avulla he voivat osallistua kansallisten energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseen. Toimenpideohjelmaan liittyneet yritykset voivat saada valtionavustuksia ohjelman mukaisiin, energiankäyttöä tehostaviin investointeihin.

Citycon järjesti yhtiön Suomen kauppakeskuksissa 12.2.2011 Suuren Lelukeräystapahtuman yhdessä Mannerheimin Lastensuojeluliiton ja Radio Novan kanssa. Valtakunnallinen lelukeräys järjestettiin jo neljättä kertaa. Keräys tuotti ennätyselliset 100 000 lelua, jotka lahjoitettiin MLL:n perhekahviloihin ja järjestön yhteistyökumppaneiden kautta muun muassa päiväkoteihin, lastenkoteihin, sairaaloihin sekä vähävaraisille perheille. Osa leluista matkaa myös ulkomaisiin kohteisiin Suomen Idäntyön kautta. Ruotsissa Tumba Centrumissa järjestettiin Klimattorget-tapahtuma yhteistyössä paikallisten toimijoiden ja Botkyrkan kunnan kanssa. Lisäksi kaikki Cityconin kauppakeskukset osallistuivat vuosittain järjestettävään Earth Hour -kampanjaan maaliskuussa.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2011

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2011 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja, varatuomari Ari Keinänen. Kokoukseen osallistui 247 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 70,9 prosenttia.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2010. Tilikauden 2010 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 28.3.2011 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 34,2 miljoonaa euroa, maksettiin 8.4.2011.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kymmenen ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thomas W. Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Uusina jäseninä hallituksen valittiin Roger Kempe, Kirsi Komi ja Jorma Sonninen. Hallituksen jäsenten henkilötiedot ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkkiot säilyvät ennallaan ja että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajille 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen muille jäsenille 40 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseu-

dun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Chaim Katzman valittiin Citycon Oyj:n hallituksen puheenjohtajaksi ja Ronen Ashkenazi ja Thom Wernink varapuheenjohtajiksi hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidettiin varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Samassa kokouksessa hallitus päätti laajentaa hallituksen nimitysvaliokunnan toimenkuvaa ja muuttaa valiokunnan nimeksi nimitys- ja hallinnointivaliokunta ja valita valiokuntiin seuraavat hallituksen jäsenet:

Tarkastusvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Nimitys- ja hallinnointivaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
Ariella Zochovitzky (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
Kirsi Komi	Roger Kempe	Ronen Ashkenazi	Dor J. Segal
Jorma Sonninen	Claes Ottosson	Chaim Katzman	Jorma Sonninen
Thom Wernink	Per-Håkan Westin	Roger Kempe	Thom Wernink
	Ariella Zochovitzky	Claes Ottosson	Per-Håkan Westin

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Roger Kempe, Kirsi Komi, Jorma Sonninen, Thom Wernink ja Per-Håkan Westin riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimii edelleen KHT Tuija Korpelainen.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 miljoonan oman osakkeen hankkimisesta vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Osakkeita voidaan hankkia yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, käytettäväksi mahdollisten yrityskauppojen tai -järjestelyjen rahoittamisessa tai toteuttamisessa tai osana yhtiön kannustinohjelmaa. Osakkeet voidaan edellä mainittujen tarkoitusten toteuttamiseksi pitää yhtiöllä, luovuttaa tai mitätöidä. Hallitus valtuutettiin päättämään muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Uusi toimitusjohtaja

Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan henkilötiedot sekä toimitusuhdetta koskevat tiedot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla olevasta Palkka- ja palkkioselvityksestä (www.citycon.fi/hallinnointi).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon ilmoitti 17.3.2011 allekirjoittaneensa sopimuksen Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen ostamisesta 105 miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui ja maksettiin 2.5.2011. Kaupan yksityiskohtia on käsitelty yhtiön 17.3.2011 julkaisemassa pörssitiedotteessa.

Helsinki, 3. toukokuuta 2011

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	12,6	11,4	11,4 %	47,3
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,05	0,05	0,8 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV), EUR ¹⁾	3,70	3,57	3,8 %	3,79
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV), EUR	3,44	3,22	6,8 %	3,49
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,4	-	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,4	6,8	-	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	5,1	5,5	-	4,9

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos				
Nettovuokratuotto	32,4	30,6	5,8 %	127,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,4	-4,3	26,2 %	-22,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	-45,5 %	0,3
Operatiivinen liikevoitto	27,0	26,4	2,4 %	105,0
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,8	-12,9	7,1 %	-55,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten tappioista/voitoista	-0,1	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-1,8	-86,8 %	-0,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,1	74,9 %	-0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,4	1,3 %	-1,8
Operatiivinen tulos yhteensä	12,6	11,4	11,4 %	47,3
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,05	0,05	0,8 %	0,21
Ei-operatiivinen tulos				
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	1,2	0,8	41,1 %	50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	3,3	-97,4 %	2,6
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-0,2	-52,5 %	-0,8
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-	-0,2	-	0,2
Ei-operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,2	-	-	-
Katsauskauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,6	-	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-0,5	-0,6	-14,5 %	-11,6
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-2,3	-0,9	140,5 %	-10,3
Ei-operatiivinen tulos yhteensä	-1,4	1,6	-	31,1
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,01	0,01	-	0,13
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	11,2	13,0	-13,4 %	78,3

2) OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Operatiivinen tulos, Me (Taulukko 1)	12,6	11,4	11,4 %	47,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,0	1,1	-4,1 %	4,1
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto (Me)	13,7	12,4	10,0 %	51,4
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,3	10,5 %	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	18,2	-6,9 %	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	0,2	-40,1 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	261,6	239,7	9,2 %	245,8
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,8 %	0,21

3) NETTOVARALLISUUS/OSAKE JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS/OSAKE

	31.3.2011			31.3.2010			31.12.2010		
	Me	Osakkeiden lukumäärä 31.3.2011, 1 000 kpl	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä 31.3.2010, 1 000 kpl	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä 31.3.2010, 1 000 kpl	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	839,6	244 565	3,43	709,7	221 715,5	3,20	849,5	244 565	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	60,1	244 565	0,25	49,4	221 715,5	0,22	59,7	244 565	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	5,9	244 565	0,02	31,6	221 715,5	0,14	18,8	244 565	0,08
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	905,6	244 565	3,70	790,7	221 715,5	3,57	928,1	244 565	3,79
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-60,1	244 565	-0,25	-49,4	221 715	-0,22	-59,7	244 565	-0,24
Joukkolainojen ja pääomainten jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	0,8	244 565	0,00	4,0	221 715	0,02	3,6	244 565	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	-5,9	244 565	-0,02	-31,6	221 715	-0,14	-18,8	244 565	-0,08
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	840,4	244 565	3,44	713,7	221 715	3,22	853,1	244 565	3,49

1) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaisesti Citycon on muuttanut EPRA NAV:n laskentaa siten, että rahoitusinstrumenttien käyvässä arvossa ovat mukana kaikki Cityconin suojausinstrumenttien käyvät arvot. Aiemmin rahoitusinstrumenttien käypä arvo sisälsi ainoastaan sellaisten suojausinstrumenttien käyvät arvot, joihin ei sovellettu suojauslaskentaa.

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomainten arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomainten tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomainten 1/2005, pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla välitilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 99,13 prosenttia (94,00 %) ja joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 99,50 prosenttia (101,00 %) per 31.3.2011. Pääomainten 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,30 prosenttia per 31.3.2010. Joukkolainojen ja pääomainten jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.3.2011 oli 0,8 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa).



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

Me	Q1/2011	Q1/2010	2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 378,9	2 205,4	2 361,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-473,0	-510,9	-487,4
Valmis kiinteistökanta	1 905,9	1 694,4	1 873,7
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	38,0	33,1	37,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 943,8	1 727,5	1 910,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	170,6	155,3	170,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-50,7	-43,9	-50,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	119,9	111,4	120,6
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	5,2	6,3	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	125,1	117,7	123,0
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,4	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,4	6,8	6,4

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut, mutta ei 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, %

Me	Q1/2011	Q1/2010	2010
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,4	10,6	9,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	205,1	193,5	196,5
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,1	5,5	4,9

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.3.2011

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Bruttovuokratuotto		49,5	47,2	5,0 %	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,5	2,3	6,4 %	10,0
Liikevaihto	3	52,0	49,5	5,0 %	195,9
Hoitokulut	4	19,6	18,8	4,5 %	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,0	0,1	-124,4 %	1,3
Nettovuokratuotto		32,4	30,6	5,8 %	127,2
Hallinnon kulut		5,5	4,5	23,5 %	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,1	-45,5 %	0,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	6	1,2	0,8	41,1 %	50,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6,7	0,1	3,3	-97,4 %	2,6
Liikevoitto		28,2	30,3	-7,1 %	157,7
Rahoituskulut (netto)		-13,8	-13,1	5,3 %	-54,9
Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista		0,1	-	-	-
Voitto/tappio ennen veroja		14,4	17,2	-16,1 %	102,8
Katsauskauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-2,4	-90,0 %	-0,6
Laskennalliset verot		-0,3	-0,5	-34,9 %	-11,8
Katsauskauden voitto/tappio		13,9	14,3	-2,9 %	90,4
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		11,2	13,0	-13,4 %	78,3
Määräysvallattomille omistajille		2,6	1,3	99,8 %	12,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	5	0,05	0,06	-21,7 %	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,05	0,06	-21,6 %	0,34
Muut laajan tuloksen erät					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	9	17,5	-8,9	-	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	9	-4,6	2,3	-	-1,3
Ulkomaan toimintojen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,2	0,9	-76,6 %	3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		13,2	-5,7	-	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio		27,1	8,6	214,7 %	97,3
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		24,3	6,2	294,4 %	83,4
Määräysvallattomille omistajille		2,7	2,4	12,5 %	13,9



Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 386,2	2 193,5	2 367,7
Osuudet yhteisyrityksissä		0,4	-	-
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,7	1,7	2,5
Laskennalliset verosaamiset		1,2	10,9	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	11,2	0,0	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 401,7	2 206,2	2 378,1
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	-	18,6	1,5
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		32,9	21,9	37,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	36,7	48,7	19,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		69,6	70,6	56,9
Varat yhteensä		2 471,3	2 295,4	2 436,5
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-5,9	-29,2	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	174,3	136,4	198,8
Kertyneet voittovarot	10	280,4	211,8	278,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		839,6	709,7	849,5
Määräysvallattomille omistajille		53,4	39,2	50,7
Oma pääoma yhteensä		893,0	748,9	900,2
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 210,1	1 215,5	1 212,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	15,3	41,9	19,2
Laskennalliset verovelat		62,9	50,6	62,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 288,2	1 308,0	1 294,2
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	209,0	150,9	185,3
Johdannaissopimukset	9	1,7	1,0	1,6
Ostovelat ja muut velat		79,4	86,6	55,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		290,1	238,5	242,2
Velat yhteensä		1 578,3	1 546,5	1 536,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 471,3	2 295,4	2 436,5



Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2011	Q1/2010	2010
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen veroja		14,4	17,2	102,8
Oikaisut voittoon ennen veroja		12,7	9,2	2,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		27,1	26,4	105,1
Käyttöpääoman muutos		2,6	-3,4	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		29,7	23,0	108,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-11,6	-10,6	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,1	0,5
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-1,9	-2,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot		5,5	-2,4	-9,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		21,7	7,4	20,0
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-23,0	-23,0	-133,8
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	2,0	22,2	66,3
Investointien nettorahavirta		-21,0	-0,9	-67,5
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		-	-	0,2
Maksullinen osakeanti		-	-	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla		-	3,3	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	8,6	22,5	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-7,6	-19,4	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	64,7	88,4	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-49,1	-73,0	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-	-	-31,2
Rahoituksen nettorahavirta		16,5	21,8	45,2
Rahavarojen muutos		17,2	28,3	-2,3
Rahavarat katsauskauden alussa	8	19,5	19,8	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,0	0,6	2,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	36,7	48,7	19,5



Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2010	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-6,6		-0,2	13,0	6,2	2,4	8,6
Osakemerkinnät osakeoptioilla				3,3			3,3		3,3
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.3.2010	259,6	131,1	-29,2	136,4	-9,7	221,5	709,7	39,2	748,9
Oma pääoma 1.1.2011	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Katsauskauden laaja tappio/voitto			13,0		0,1	11,2	24,3	2,7	27,1
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2011	259,6	131,1	-5,9	174,3	-8,1	288,5	839,6	53,4	893,0

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 3.5.2011

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2011 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia. Välitilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- 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 vähimmäisrahoitustarpeiden perustuvat maksut
- IFRS 7 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: rahoitusvarojen siirrot.

Nämä muutokset eivät olleet Cityconin kannalta merkityksellisiä, sillä ne eivät muuttaneet merkittävästi yhtiön nykyisiä laskentaperiaatteita.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2010 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista".

3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Liikevaihto				
Suomi	32,9	32,5	1,3 %	126,5
Ruotsi	14,9	12,6	18,0 %	52,8
Baltia	4,1	4,3	-4,4 %	16,7
Yhteensä	52,0	49,5	5,0 %	195,9
Nettovuokratuotto				
Suomi	21,4	21,3	0,8 %	86,7
Ruotsi	7,9	6,4	25,1 %	28,7
Baltia	3,0	3,0	1,2 %	11,8
Muut	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	32,4	30,6	5,8 %	127,2
Operatiivinen liikevoitto/-tappio				
Suomi	19,7	20,5	-3,8 %	80,9
Ruotsi	6,8	5,5	24,6 %	24,1
Baltia	2,8	2,7	2,3 %	10,6
Muut	-2,4	-2,4	0,2 %	-10,5
Yhteensä	27,0	26,4	2,4 %	105,0

Me	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi	0,6	-3,0	-	24,5
Ruotsi	-0,9	4,9	-	22,8
Baltia	1,4	-1,0	-	3,5
Yhteensä	1,2	0,8	-	50,8
Liikevoitto/-tappio				
Suomi	20,5	19,8	3,7 %	107,5
Ruotsi	5,9	11,2	-47,6 %	46,7
Baltia	4,2	1,7	141,2 %	14,1
Muut	-2,4	-2,4	0,2 %	-10,5
Yhteensä	28,2	30,3	-7,1 %	157,7

Me	31.3.2011	31.3.2010	Muutos-%	31.12.2010
Varat				
Suomi	1 549,3	1 454,3	6,5 %	1 540,6
Ruotsi	694,5	612,0	13,5 %	688,8
Baltia	168,5	164,1	2,7 %	166,8
Muut	59,0	65,0	-9,2 %	40,3
Yhteensä	2 471,3	2 295,4	7,7 %	2 436,5

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

4. Hoitokulut

Me	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Lämmitys ja sähkö	7,7	7,1	7,5 %	22,0
Ylläpito	6,0	5,7	4,6 %	23,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,2	62,1 %	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,2	-18,7 %	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,6	4,9 %	2,3
Markkinointikulut	1,1	1,2	-10,5 %	5,0
Kiinteistövakuutukset	0,2	0,2	-5,0 %	0,5
Kiinteistöverot	1,6	1,5	11,1 %	6,3
Korjauskulut	2,0	2,1	-2,5 %	6,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,1	-70,1 %	0,0
Yhteensä	19,6	18,8	4,5 %	67,4

Kaksi kiinteistöä eivät tuottaneet tuloja ensimmäisellä neljänneksellä vuonna 2011 ja 2010, mutta hoitokuluja niistä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).



5. Osakekohtainen tulos

	Q1/2011	Q1/2010	2010
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	11,2	13,0	78,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,3	228,1
Osakekohtainen tulos, euroa	0,05	0,06	0,34
Tulos/osake, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	11,2	13,0	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,0	1,1	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	12,2	14,0	82,5
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	244,6	221,3	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	17,0	18,2	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	0,2	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	261,6	239,7	245,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,05	0,06	0,34

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin tai peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.3.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Centrum Ruotsissa.

Me	31.3.2011		
	Rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7
Hankinnat	0,0	2,0	2,0
Investoinnit	9,1	3,1	12,1
Myynnit	-	-0,4	-0,4
Aktivoidut korot	1,0	0,2	1,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,3	16,4	17,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-15,3	-16,5
Valuuttakurssiero	0,3	2,2	2,4
Siirrot erien välillä	-	-	-
Katsauskauden lopussa	336,5	2 049,7	2 386,2



Me	31.3.2010		
	Rakenteilla olevat tai perus- korjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	269,8	1 877,6	2 147,4
Hankinnat	2,0	0,7	2,7
Investoinnit	7,8	15,5	23,3
Myynnit	-1,0	-11,3	-12,3
Aktivoidut korot	0,2	0,9	1,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,7	14,6	16,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-10,4	-5,2	-15,5
Valuuttakurssiero	2,2	28,2	30,4
Siirrot erien välillä	42,8	-42,8	0,0
Katsauskauden lopussa	315,3	1 878,2	2 193,5

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

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m²)		
	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Suomi	6,4	6,6	6,4	24,2	23,0	23,6
Ruotsi	6,0	6,4	6,1	24,1	22,7	24,1
Baltia	8,0	8,2	8,1	19,7	21,4	21,4
Keskimäärin	6,4	6,6	6,4	23,9	22,8	23,6

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2010 koostui Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 -nimisestä kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui 5.1.2011.

Me	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Katsauskauden alussa	1,5	26,0	26,0
Investoinnit	-	0,1	-
Myynnit	-1,5	-8,4	-28,5
Valuuttakurssiero	-	1,0	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	-	1,5
Katsauskauden lopussa	-	18,6	1,5

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Käteinen raha ja pankkitilit	35,6	14,8	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	1,1	33,9	0,1
Yhteensä	36,7	48,7	19,5

9. Johdannaissopimukset

Me	31.3.2011		31.3.2010		31.12.2010	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	40,0	-1,7	51,5	-0,9	40,0	-1,6
1-2 vuotta	30,0	-0,4	110,0	-2,9	30,0	-0,8
2-3 vuotta	161,2	-6,7	50,0	-2,5	161,2	-10,2
3-4 vuotta	202,3	-2,2	236,9	-16,9	202,0	-6,6
4-5 vuotta	163,0	4,0	202,4	-11,0	123,6	0,5
yli 5 vuotta	274,7	5,7	138,5	-6,1	313,1	0,6
Yhteensä	871,1	-1,3	789,2	-40,2	869,8	-18,1
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	3,9	0,0	19,6	-0,1	-	-
Kaikki yhteensä	875,1	-1,3	808,8	-40,3	869,8	-18,1

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,6 miljoonaa euroa (voitto 1,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 871,1 miljoonaa euroa (763,5 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen, 13,0 miljoonaa euroa (-6,6 milj. euroa), on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 23.3.2011 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2010 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2009) ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2009).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2010 oli 34,2 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2009) ja se maksettiin 8.4.2011.

11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 18,7 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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



12. Vastuusitoumukset

Me	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	37,0	44,9	36,9
Pankkitakaukset	42,7	44,6	43,4
Ostositoumukset	22,4	24,1	32,3

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 22,4 miljoonaa euroa (24,1 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2011 oli 47,3 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %). Ensimmäisellä neljänneksellä vuosina 2011 ja 2010, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.3.2011 (76,5 milj. euroa 31.3.2010) ja sen tasearvo oli 66,7 miljoonaa euroa 31.3.2011 (69,8 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd.:llä oli hallussa 58,9 prosenttia (54,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 39,3 miljoonaa euroa (38,3 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.3.2011. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 1,2 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa) kuului Gazit-Globe Ltd.:lle 31.3.2011.

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,1 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä. Cityconilla oli myyntisaamista 0,1 miljoonaa euroa kulujen edelleenveloituksista 31.3.2011.

14. Tunnuslukuja

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Tulos/osake, euroa	0,05	0,06	-21,7 %	0,34
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,05	0,06	-20,0 %	0,34
Oma pääoma/osake, euroa	3,43	3,20	7,2 %	3,47
Omavaraisuusaste, %	36,3	32,7	10,9 %	37,1

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2010 tilinpäätöksestä.

15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 4 476 (4 115) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 212,4 miljoonaa (197,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 86,9 prosenttia (89,2 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut ilmoituksia omistuosuuden muutoksista (liputusilmoituksia).

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa

	Q1/2011	Q1/2010	Muutos-%	2010
Alin kurssi	3,02	2,63	14,8 %	2,29
Ylin kurssi	3,33	3,15	5,7 %	3,31
Keskikurssi	3,16	2,89	9,3 %	2,84
Päätöskurssi	3,23	2,95	9,5 %	3,08
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	789,9	654,1	20,8 %	753,3
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	24,2	29,1	-16,8 %	115,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	76,6	84,3	-9,1 %	326,4
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	244,6	221,1	10,6 %	221,1
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	244,6	221,7	10,3 %	244,6

Yhtiön osakepääomassa ja osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. 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 osakeantivaltuutus, 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 2011 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 A/B/C-optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Tämä optio-ohjelma päättyi maaliskuun lopussa, kun osakkeiden merkintäaika ohjelmaan liittyvillä C-optio-oikeuksilla päättyi. C-optioilla ei merkitty yhtään osaketta. Käyttämättä jääneet optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Kaiken kaikkiaan vuoden 2004 optio-ohjelmaan liittyvillä optio-oikeuksilla merkittiin 1 687 665 yhtiön osaketta vuosina 2006–2010. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma nousi 121 115,25 eurolla. Pääosa osakkeiden merkintähinnasta, yhteensä 4,0 miljoonaa euroa, kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vuoden 2004 optio-ohjelman päätyttyä yhtiöllä ei ole voimassa olevia optio-ohjelmia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2011

Citycon julkistaa vielä kaksi osavuositietoa vuonna 2011:

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

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Marcel Kokkeel
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760
marcel.kokkeel@citycon.fi

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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 31.3.2011 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2011, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2011 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 3. toukokuuta 2011

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT