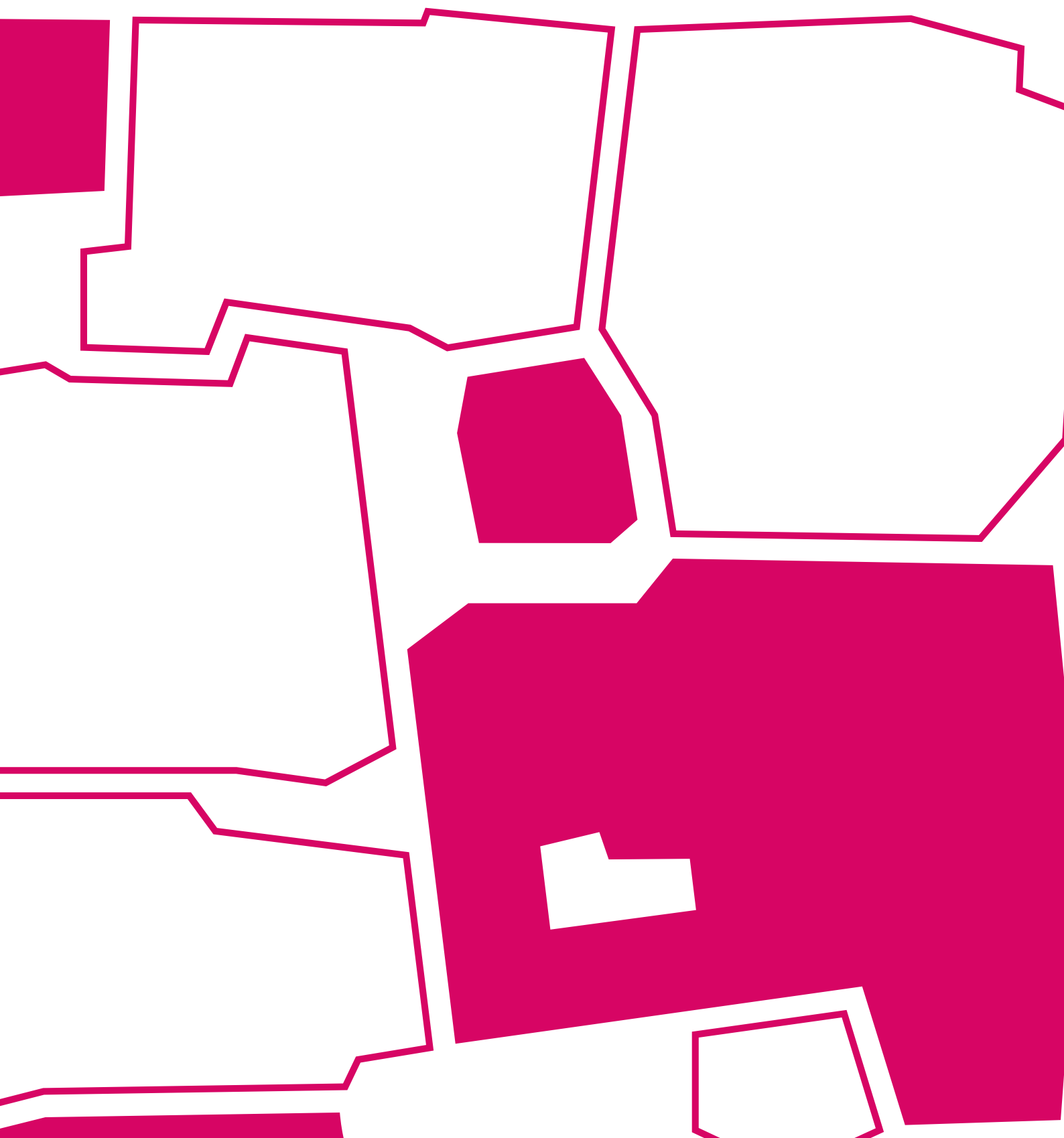


Osavuositkatsaus

1.1.-30.6.2010

CITYCON

creating success for retailing



Citycon Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2010

Yhteenveto vuoden 2010 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski ja oli 48,6 miljoonaa euroa (Q1/2010: 49,5 milj. euroa). Lasku johtui pääasiassa useista aloitetuista kehityshankkeista Suomessa, joiden vuoksi liikevaihto laskee tilapäisesti.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 4,0 prosenttia 31,8 miljoonaan euroon (30,6 milj. euroa). Kasvu johtui alhaisemmista hoitokuluista johtuen normaalista kausivaihtelusta.
- Tulos/osake nousi 0,13 euroon (0,06 euroa) johtuen pääasiassa käyvän arvon muutoksista.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 22,9 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 229,5 miljoonaa euroa (2 193,5 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus pysyi edellisvuosineljänneksen tasolla ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut nousivat 14,4 miljoonaan euroon (13,1 milj. euroa) pääasiassa nousseiden korkokulujen takia.
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,2 (2,3) ja omavaraisuusaste 37,1 prosenttia (39,2 %).
- Citycon osti takaisin vuonna 2013 erääntyvää vaihtovelkakirjalainaa 3,4 miljoonalla eurolla.
- Yhtiö allekirjoitti kauden aikana kolme 50 miljoonan euron suuruista lainasopimusta. Kaikkien sopimusten kesto on viisi vuotta.
- Katsauskaudella aloitettiin Martinlaakson kauppakeskuksen rakentaminen. Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen yhteyteen rakennetut asunnot myytiin aiemman sopimuksen mukaisesti 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 18,5 milj. eurolla).
- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.5.2010 Cityconin hallitukseen valittu Chaim Katzman nimitettiin kesäkuussa hallituksen puheenjohtajaksi.
- Yhtiö tarkistaa ohjeistustaan koskien operatiivista tulosta ja operatiivista liikevoittoa (3-6 prosentista 1-4 prosenttiin). Muutos johtuu pääasiassa eräiden hankkeiden hitaammasta vakiinnuttamisesta ja kehityksestä.

Yhteenveto vuoden 2010 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2009 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 7,3 prosenttia 98,1 miljoonaan euroon (Q1-2/2009: 91,5 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensivät edelliskautta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö sekä aloitetut uudet kehityshankkeet.
- Voitto/tappio ennen veroja oli 52,0 miljoonaa euroa (-28,7 milj. euroa). Luku sisältää 23,7 miljoonaa euroa (-57,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,8 prosenttia ja olivat 62,5 miljoonaa euroa (61,3 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettovuokratuotot olisivat laskeneet -0,1 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 1,0 prosenttia, johtuen pääasiassa vertailukautta korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista epätavallisen ankaran talven johdosta. Lisäksi vallinneen alhaisen inflaation tai deflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset olivat erittäin pieniä.
- Yhtiön operatiivinen tulos laski 21,5 miljoonaan euroon (24,2 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,10 euroa (0,11 euroa).
- Tulos/osake oli 0,19 euroa (-0,11 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 94,6 prosenttia (94,8 %). Vuokrausasteen lasku johtui aloitetuista uusista kehityshankkeista ja kiinteistökanan vajaakäytön lievästä noususta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,05 euroon (0,19 euroa) lähinnä kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste oli 33,8 prosenttia (36,2 %). Lasku johtui lähinnä maksetuista osingoista ja pääoman palautuksesta sekä investoinneista aiheutuvasta velkamäärän kasvusta.
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 246,2 miljoonaa euroa, josta 221,2 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 25,0 miljoonaa euroa rahavaraja.

Avainluvut

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% ¹⁾ | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|------------------------|---------|
| Liikevaihto, Me | 48,6 | 45,6 | 49,5 | 98,1 | 91,5 | 7,3 % | 186,3 |
| Nettovuokratuotto, Me | 31,8 | 31,0 | 30,6 | 62,5 | 61,3 | 1,8 % | 125,4 |
| Liikevoitto/-tappio, Me | 49,2 | 1,1 | 30,3 | 79,6 | -4,7 | - | 10,3 |
| % liikevaihdosta | 101,3 % | 2,4 % | 61,3 % | 81,1 % | - | - | 5,5 % |
| Voitto/tappio ennen veroja, Me | 34,8 | -10,7 | 17,2 | 52,0 | -28,7 | - | -37,5 |
| Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me | 28,4 | -7,0 | 13,0 | 41,4 | -23,8 | - | -34,3 |
| Operatiivinen liikevoitto, Me | 26,3 | 27,1 | 26,4 | 52,7 | 52,8 | -0,2 % | 107,7 |
| % liikevaihdosta | 54,2 % | 59,4 % | 53,3 % | 53,7 % | 57,7 % | - | 57,8 % |
| Operatiivinen tulos, Me | 10,1 | 12,6 | 11,4 | 21,5 | 24,2 | -11,2 % | 50,9 |
| Ei-operatiivinen tulos, Me | 18,3 | -19,5 | 1,6 | 19,9 | -48,0 | - | -85,2 |
| Tulos/osake, euroa | 0,13 | -0,03 | 0,06 | 0,19 | -0,11 | - | -0,16 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa | 0,12 | -0,03 | 0,06 | 0,18 | -0,11 | - | -0,16 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa | 0,05 | 0,06 | 0,05 | 0,10 | 0,11 | -10,3 % | 0,23 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | 0,01 | 0,09 | 0,03 | 0,05 | 0,19 | -74,5 % | 0,30 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me | | | 2 193,5 | 2 229,5 | 2 104,5 | 5,9 % | 2 147,4 |
| Oma pääoma/osake, euroa | | | 3,20 | 3,30 | 3,35 | -1,5 % | 3,31 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa | | | 3,43 | 3,54 | 3,58 | -1,2 % | 3,54 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/ osake, euroa | | | 3,22 | 3,35 | 3,46 | -3,4 % | 3,35 |
| Omavaraisuusaste, % | | | 32,7 | 33,8 | 36,2 | - | 34,2 |
| Nettovelkaantumisaste, % | | | 175,9 | 174,6 | 157,4 | - | 169,5 |
| Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me | | | 1 327,2 | 1 369,6 | 1 234,8 | 10,9 % | 1 312,2 |
| Nettotuotto-% | | | 6,0 | 6,0 | 6,0 | - | 6,1 |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 6,6 | 6,6 | 6,4 | - | 6,6 |
| Vuokrausaste, % | | | 94,5 | 94,6 | 94,8 | - | 95,0 |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa | | | 120 | 124 | 114 | 8,8 % | 119 |

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

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi ensimmäistä vuosipuoliskoa 2010:

"Cityconin nettovuokratuottojen kasvu jatkui vuoden toisella neljänneksellä. Kasvu johtui sekä aktiivisesta kauppapaikkajohtamisesta että viime vuoden lopulla Tukholmassa ja Tallinnassa valmistuneista kehityshankkeista. Kasvua puolestaan tilapäisesti hidastivat useat etenkin Suomessa samanaikaisesti käynnissä olevat kehityshankkeet. Viime vuonna valmistuneiden hankkeiden vakiinnuttaminen oli ennakoitua hitaampaa.

Alkuvuoden aikana Citycon on käynnistänyt neljä uutta kehityshanketta. Kehityshankkeilla yhtiö parantaa kauppakeskustensa kilpailukykyä ja vetovoimaa. Yhtiö on nopeuttanut suunniteltujen kehityshankkeiden toteuttamista hyötyen alentuneista rakennuskustannuksista, ja sillä on tällä hetkellä käynnissä seitsemän merkittävää rakennustyömaata ja suunnittelun kohteena useita. Luonnollisesti rakennushankkeet vähentävät tilapäisesti kohteiden vuokratuottoja, mutta niiden valmistuttua keskukset ovat entistä kilpailukykyisempiä vuokrausmarkkinoilla ja houkuttelevampia asiakkaille.

Yhtiön rahoitusasema on vakaa. Katsauskauden aikana Citycon jatkoi vaihtovelkakirjalainansa takaisinostoja sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä mukaan lukien Liljeholmstorgetin sekä Jakobsberg Centrumin asuntojen myynnit Suur-Tukholman alueella. Kaikkien divestointien yhteisarvo oli noin 50 miljoonaa euroa. Kiinteistömyynnit ovat yhtiön strategian mukaisia ja vapauttavat pääomia käytettäväksi ydinliiketoimintaan.

Yhtiö allekirjoitti katsauskaudella kolme vakuudetonta 50 miljoonan euron suuruista viiden vuoden lainasopimusta kilpailukykyisillä ehdoilla. Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 246,2 miljoonaa euroa. Käytettävissä olevat varat riittävät meneillään olevien kehityshankkeiden sekä erääntyvien velkojen rahoittamiseen vähintään 12 kuukaudeksi."

Toimintaympäristön kehitys

Katsauskauden aikana vähittäiskaupan myynti jatkoi hidasta kasvuaan sekä Suomessa että Ruotsissa. Huolimatta työttömyydestä myös kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen parani edelleen kaikissa toimintamaissa. Baltian maiden korkea työttömyys ja vaikea taloudellinen tilanne heikensivät kuluttajien ostovoimaa. Sekä Suomessa että Ruotsissa vähittäiskauppa kasvoi toukokuussa 2,7 prosenttia edellisvuoden toukokuuhun verrattuna. Virossa vähittäiskauppa laski 5,0 prosenttia. Vuoden 2010 ensimmäisen viiden kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti on kasvanut Suomessa 2,5 prosenttia ja Ruotsissa 3,3 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahintojen nousu jatkui vuoden toisella neljänneksellä. Suomessa hintojen nousu näkyi erityisesti päivittäistavaroissa, Ruotsissa sen sijaan kulutustavaroiden hinnat nousivat nopeammin kuin ruoan hinta. Toukokuussa inflaatio oli Suomessa 1,0 prosenttia, Ruotsissa 1,2 prosenttia ja Virossa 3,0 prosenttia (lähteet: ibid).

Euroopassa lisääntynyt epävarmuus useissa maissa esiin nousseiden julkisen talouden velkaongelmien vuoksi heikensi katsauskaudella osakemarkkinaa. Rahoituksen saatavuus parani kuitenkin selvästi katsauskaudella. Myös kiinteistömarkkinoilla oli nähtävissä piristymisen merkkejä etenkin Ruotsissa.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on keskittynyt kauppakeskusliiketoimintaan Suomessa, Ruotsissa 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. Cityconin tavoitteena on luoda lisäarvoa asiakkaille ja parantaa kiinteistöjensä vetovoimaa. Lähtökohdan tähän luovat kunkin kauppapaikan ja sen vaikutusalueen kaupalliset edellytykset: ostovoima, kilpailutilanne ja kulutuskysyntä.

Kesäkuun 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 2 229,5 miljoonaa euroa (2 104,5 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 65,7 prosenttia (69,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,0 prosenttia (23,6 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,3 prosenttia (7,4 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 947 050 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen 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. Kesäkuun 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

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

Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien ja selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Kehityskohteet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia. Myös arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunossa.

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.6.2010 oli 6,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,5 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,2 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,2 prosenttia.

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 –standardin mukaisesti. Kiinteistöjen välitilinpäätöshetken 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 välitilinpäätöksissä 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 48,1 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 24,4 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli 23,7 miljoonaa euroa (-57,6 milj. euroa).

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta. Peruslähtökohta on määräaikainen vuokrasopimus, ja pääsääntöisesti kaikki uudet liiketilojen vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat ainoastaan asunnot ja varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat.

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 019 (4 080) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,3 vuotta (3,0 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,0 prosenttia (6,0 %) ja taloudellinen vuokrausaste 94,6 prosenttia (94,8 %). Vuokrausasteen lasku johtui kauden aikana aloitetuista ja valmistelluista uusista kehityshankkeista sekä koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,8 prosenttia 62,5 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä laski 0,3 prosenttia 947 050 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 1,0 prosenttia.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 80,8 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää. Seuraavassa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin.

Segmenttikohtaiset vertailukelpoiset nettovuokratuotot

| Me | Suomi | Ruotsi | Baltia | Muut | Yhteensä |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Q1-2/2008 | 44,9 | 12,2 | 3,1 | 0,0 | 60,1 |
| Hankinnat | 0,4 | 0,0 | -0,1 | - | 0,4 |
| Kehityshankkeet | 0,5 | 0,0 | 1,7 | - | 2,2 |
| Divestoinnit | -0,1 | 0,0 | - | - | -0,1 |
| Vertailukelpoiset kohteet | 0,6 | 0,3 | -0,1 | - | 0,8 |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | -0,4 | -1,7 | 0,0 | 0,0 | -2,0 |
| Q1-2/2009 | 46,0 | 10,8 | 4,6 | 0,0 | 61,3 |
| Kehityshankkeet | -2,7 | 2,1 | 1,4 | - | 0,7 |
| Divestoinnit | -0,2 | -0,2 | - | - | -0,4 |
| Vertailukelpoiset kohteet | -0,4 | 0,2 | -0,2 | - | -0,4 |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 1,3 |
| Q1-2/2010 | 42,7 | 13,9 | 5,8 | 0,0 | 62,5 |

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,4 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|---------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 175 | 219 | 185 | 360 | 347 | 3,7 | 873 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 36 256 | 32 511 | 42 997 | 79 253 | 48 577 | 63,1 | 141 628 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 17,2 | 21,9 | 18,2 | 17,8 | 21,0 | -15,2 | 23,6 |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl | 185 | 215 | 392 | 577 | 410 | 40,7 | 781 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 54 801 | 26 931 | 68 467 | 123 268 | 58 718 | 109,9 | 127 730 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 14,2 | 21,1 | 17,7 | 16,2 | 17,0 | -4,7 | 17,5 |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | | | 94,5 | 94,6 | 94,8 | -0,2 | 95,0 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | | | 3,1 | 3,3 | 3,0 | 10,0 | 3,1 |

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

Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin omistamiensa kauppapaikkojen kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Katsauskauden aikana ei toteutettu uusia kiinteistökehittämissuunnitelmia, mutta myytiin useita ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja.

Tammikuun alkupuolella Citycon myi Myllypuron uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeudet ja niiden omistamista varten perustamansa kolme yhtiötä kolmelle eri asuntosijoittajalle. Asuntosijoittajat 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 1,20 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla). Asunnot myytiin vasta perustetulle asukasyhdistykselle sopimuksella, jolla asukasyhdistys osti Cityconin ruotsalaisen tytäryhtiön Tenrot Fastighets AB:n kaikki osakkeet. Myytyjen asuntojen kokonaispinta-ala on noin 8 000 neliometriä. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,0 miljoonan euron myyntivoiton verovaikutuksineen.

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

Huhtikuussa Citycon myi myös 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.

Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä kauppapaikkojen tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on pitää 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. Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain siten, että esimerkiksi koko kauppakeskusta ei tarvitse sulkea töiden ajaksi. Näin pyritään varmistamaan kassavirran jatkuvuus.

Valmistuneet kehityshankkeet

Katsauskauden aikana ei valmistunut kehityshankkeita. Vuonna 2009 valmistunut Liljeholmstorget sai ensimmäisenä eurooppalaisena kauppakeskuksena arvostetun platinatason LEED-sertifioinnin maaliskuussa. Samoin vuonna 2009 valmistunut Rocca al Maren kehityshanke sai hopeisen LEED-sertifikaatin tammikuussa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella Österåkerissa on suurin Cityconin meneillään olevista kehityshankkeista. Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 49 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

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

Helsingin Myllypuroon Citycon rakentaa uuden kauppakeskuksen sekä maanalaisen pysäköintihallin 270 autolle. Ostoskeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle, aivan Myllypuron metroaseman viereen. Uuden keskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliömetriä, ja sen palvelutarjontaan kuuluu päivittäistavara- ja muita arjen palveluita. Liiketiloista on vuokrattu tällä hetkellä yli 60 prosenttia. Kauppakeskus valmistuu vaiheittain; ensimmäinen osa avataan alkukesällä 2011 ja toinen vaihe vuotta myöhemmin 2012.

Puretun vanhan ostoskeskuksen paikalle nousevan uuden Myllypuron kauppakeskuksen peruskivi muurattiin 9.6. noin 300 kutsuvieraan ja myllypurolaisen todistaessa tilaisuutta. Myllypuron uusi kauppakeskus on ensimmäinen Cityconin alusta saakka rakennuttama kauppakeskus Suomessa. Koko Myllypuro-hankkeen arvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevien liiketilojen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa.

Vastaavanlainen kehityshanke Cityconilla on käynnissä Vantaan Martinlaaksossa, jonne Citycon rakentaa uuden kauppakeskukseen entisen ostoskeskuksen tilalle. Hanke käynnistyi toukokuussa. Kauppakeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle rautatieaseman ja linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Yhtiö investoi kauppakeskukseen 26,3 miljoonaa euroa ja siihen tulee uutta vuokrattavaa tilaa 7 300 neliömetriä sekä pysäköintitiloja 475 autolle. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös asuntoja, joiden rakennusoikeudet yhtiö on myynyt 2,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi Citycon saa Vantaan kaupungilta kertaluonteisen 1,1 miljoonan euron korvauksen liityntäpysäköintitilojen rakentamisinvestoinnista. Hankkeen on määrä valmistua vuonna 2011.

Espoon keskuksessa rautatieaseman yhteydessä sijaitseva kauppakeskus Espoontori uudistetaan vuoden 2010 aikana perusteellisesti. Kauppakeskuksen 10 400 neliömetrin tilat ja pysäköintitalaitos peruskorjataan sekä ajanmukaistetaan vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 18 miljoonaa euroa. Ensimmäiset uudistetut tilat avattiin asiakkaille toukokuun lopulla.

Jyväskylässä Citycon uudistaa perusteellisesti ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin sisätilat. Uudistetun Forumin tarjonnasta tulee aiempaa enemmän muotipainotteista, ja sen muu erikoiskauppa sekä kahvila- ja ravintolatarjonta monipuolistuvat. Myös kauppakeskuksen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan. Citycon investoi hankkeeseen 16 miljoonaa euroa. Uudistettu kauppakeskus Forum avataan marraskuussa 2010. Rakennustyöt toteutetaan vaiheittain, sillä suurin osa kauppakeskukseen jäävistä palveluista toimii normaalisti koko remontin ajan.

Lahdessa hiljattain uudistetun kauppakeskus Trion yhteydessä oleva Hansa-kiinteistö liitetään paremmin ja kaupallisemmin Trioon. Kaavamuuotos on vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdys sillalle Vapaudenkadun päälle. Hansa-kiinteistön uudistettava pinta-ala on 8 000 neliometriä ja hankkeen on määrä valmistua vuonna 2010.

Vantaalla kauppakeskus Myyrmannissa on meneillään merkittäviä muutostöitä vuokralaismuutoksiin liittyen. Muutostyöt kohdistuvat yli neljäsosaan kauppakeskuksen vuokrattavasta liikepinta-alasta. Lisäksi Porin Isolinnankadun liiketilat uudistetaan kahdessa vaiheessa.

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

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuoden 2009 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Vuoden 2010 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 23,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa 24,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa 5,7 miljoonaa euroa.

Vuonna 2009 valmistuneet ja 30.6.2010 meneillään olevat kehityshankkeet ¹⁾

| | Sijainti | Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa) | Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2010 mennessä (milj. euroa) | Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi |
|--------------------|-------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Liljeholmstorget | Tukholma, Ruotsi | 154,7 ²⁾ | 154,7 | valmis |
| Rocca al Mare | Tallinna, Viro | 53,8 ³⁾ | 53,8 | valmis |
| Åkersberga Centrum | Österåker, Ruotsi | 49,0 ²⁾ | 26,4 | 2011 |
| Torikeskus | Seinäjoki, Suomi | 4,0 | 2,7 | 2010 |
| Hansa (Trio) | Lahti, Suomi | 8,0 | 2,2 | 2010 |
| Forum | Jyväskylä, Suomi | 16,0 | 3,5 | 2010 |
| Espoonatori | Espoo, Suomi | 18,0 | 9,6 | 2010 |
| Myllypuro | Helsinki, Suomi | 20,0 | 7,6 | 2012 |
| Isolinnankatu | Pori, Suomi | 3,0 | 1,5 | 2010 |
| Myyrmani | Vantaa, Suomi | 4,8 | 2,6 | 2010 |
| Martinlaakso | Vantaa, Suomi | 26,3 | 2,7 | 2011 |

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

²⁾ SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden vaihteesta.

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

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Suunnitteilla olevista kehityshankkeista suurin on Ison Omenan laajennushanke, jossa Länsimetron Matinkylän asema liitetään kauppakeskukseen rakentamalla aseman päälle liiketiloja. Hankkeen arvioitu investointitarve on 100-130 miljoonaa euroa. Cityconilla on maankäyttövaaraus hankkeen suunnitteluun yksinoikeudella yhdessä NCC: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 vuoden 2009 vuosikertomuksesta.

Liiketoimintayksiköt

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

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuonna 2009 yhtiöllä oli noin 22 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 42,7 miljoonaa euroa (46,0 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 68,4 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|--------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 103 | 80 | 99 | 202 | 146 | 38,4 | 295 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 27 200 | 9 080 | 30 840 | 58 040 | 18 270 | 217,7 | 57 220 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 18,3 | 23,6 | 20,7 | 19,6 | 24,3 | -19,3 | 22,5 |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl | 120 | 94 | 180 | 300 | 210 | 42,9 | 408 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 48 460 | 15 520 | 48 260 | 96 720 | 37 790 | 155,9 | 81 480 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 15,1 | 23,1 | 20,3 | 17,7 | 18,4 | -3,8 | 19,8 |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | | | 94,1 | 93,5 | 94,5 | -1,1 | 94,6 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | | | 3,0 | 3,2 | 2,9 | 10,3 | 2,8 |

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

Taloudellinen kehitys, Suomi

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|---------|
| Kiinteistöjen lukumäärä, kpl | | | 66 | 65 | 66 | -1,5 | 66 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | 587 650 | 581 550 | 593 550 | -2,0 | 587 650 |
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾ | | | 135,5 | 134,7 | 135,3 | -0,4 | 135,3 |
| Bruttovuokratuotot, Me | 30,1 | 31,4 | 31,4 | 61,5 | 63,7 | -3,4 | 126,5 |
| Liikevaihto, Me | 31,1 | 32,6 | 32,5 | 63,7 | 66,1 | -3,7 | 131,3 |
| Nettovuokratuotot, Me | 21,5 | 22,9 | 21,3 | 42,7 | 46,0 | -7,0 | 92,4 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me | 11,4 | -20,5 | -3,0 | 8,4 | -46,0 | - | -65,1 |
| Liikevoitto/-tappio, Me | 31,2 | 1,0 | 19,8 | 50,9 | -3,0 | - | 21,2 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | 14,4 | 3,2 | 8,7 | 23,2 | 6,4 | 261,5 | 24,5 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me | | | 1 446,6 | 1 465,7 | 1 451,6 | 1,0 | 1 442,0 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 6,4 | 6,3 | 6,3 | | 6,5 |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 6,5 | 6,6 | 6,4 | | 6,5 |

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

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Citycon on vahvistanut asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla, missä sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 29,1 prosenttia ja olivat 13,9 miljoonaa euroa (10,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 16,4 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 22,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|--------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 70 | 72 | 82 | 152 | 133 | 14,3 | 449 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 8 177 | 7 320 | 11 775 | 19 952 | 14 193 | 40,6 | 59 351 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 13,9 | 14,4 | 11,7 | 12,6 | 13,1 | -3,8 | 23,6 |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl | 61 | 81 | 209 | 270 | 149 | 81,2 | 318 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 5 800 | 4 666 | 19 687 | 25 487 | 12 788 | 99,3 | 37 420 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 7,7 | 19,4 | 11,2 | 10,4 | 12,9 | -19,3 | 12,8 |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | | | 94,4 | 95,6 | 94,4 | 1,3 | 94,7 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | | | 2,9 | 3,0 | 2,4 | 25,0 | 3,0 |

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

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|---------|
| Kiinteistöjen lukumäärä, kpl | | | 15 | 15 | 15 | 0,0 | 15 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | 295 000 | 294 500 | 286 300 | 2,9 | 302 500 |
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾ | | | 52,3 | 52,8 | 39,4 | 34,2 | 48,8 |
| Bruttovuokratuotot, Me | 12,5 | 9,2 | 12,2 | 24,7 | 18,2 | 35,5 | 39,3 |
| Liikevaihto, Me | 13,2 | 9,5 | 12,6 | 25,9 | 18,8 | 37,9 | 41,0 |
| Nettovuokratuotot, Me | 7,6 | 5,6 | 6,4 | 13,9 | 10,8 | 29,1 | 23,2 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me | 10,0 | -4,7 | 4,9 | 14,9 | -1,3 | - | -19,6 |
| Liikevoitto/-tappio, Me | 16,2 | 0,1 | 11,2 | 27,4 | 7,9 | 246,5 | 0,3 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | 14,5 | 19,0 | 11,1 | 25,6 | 33,4 | -23,4 | 95,9 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me | | | 583,8 | 601,0 | 496,8 | 21,0 | 548,8 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 4,6 | 4,7 | 4,9 | | 4,7 |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 6,8 | 6,9 | 6,2 | | 6,8 |

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⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarin as Vilnassa, Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia. Samalla myös luottotappioriski on kasvanut. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 5,8 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 9,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|--------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 2 | 67 | 4 | 6 | 68 | -91,2 | 129 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 879 | 16 111 | 382 | 1 261 | 16 114 | -92,2 | 25 057 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 17,1 | 24,3 | 19,8 | 17,9 | 24,3 | -26,3 | 26,0 |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl | 4 | 40 | 3 | 7 | 51 | -86,3 | 55 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾ | 541 | 6 745 | 520 | 1 061 | 8 140 | -87,0 | 8 830 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾ | 8,8 | 17,5 | 27,8 | 18,1 | 17,0 | 6,5 | 17,1 |
| | | | | | | | |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | | | 98,8 | 99,5 | 99,9 | -0,4 | 99,4 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | | | 5,0 | 4,8 | 5,6 | -14,3 | 5,2 |

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

Taloudellinen kehitys, Baltia

| | Q2/2010 | Q2/2009 | Q1/2010 | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|------------|----------|--------|
| Kiinteistöjen lukumäärä, kpl | | | 3 | 3 | 3 | 0,0 | 3 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | | | 71 000 | 71 000 | 70 100 | 1,3 | 71 000 |
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾ | | | 15,3 | 15,4 | 13,8 | 11,8 | 15,8 |
| | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot, Me | 3,4 | 3,3 | 3,6 | 7,0 | 6,3 | 10,3 | 12,0 |
| Liikevaihto, Me | 4,2 | 3,5 | 4,3 | 8,6 | 6,6 | 29,1 | 14,0 |
| Nettovuokratuotot, Me | 2,8 | 2,5 | 3,0 | 5,8 | 4,6 | 26,6 | 9,8 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me | 1,5 | -0,7 | -1,0 | 0,5 | -10,3 | - | -12,7 |
| Liikevoitto/-tappio, Me | 4,1 | 1,5 | 1,7 | 5,8 | -6,2 | - | -3,8 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | -1,8 | 5,7 | 7,5 | 5,7 | 11,0 | -48,3 | 13,9 |
| | | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me | | | 163,1 | 162,8 | 156,1 | 4,3 | 156,6 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 7,0 | 7,1 | 6,4 | | 6,4 |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 8,4 | 8,4 | 7,8 | | 8,2 |

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⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin katsauskauden liikevaihto oli 98,1 miljoonaa euroa (91,5 milj. euroa). Liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,0 prosenttia (96,5 %).

Liikevoitto oli 79,6 miljoonaa euroa (-4,7 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 52,0 miljoonaa euroa (-28,7 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli 41,4 miljoonaa euroa (-23,8 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia. Luottotappiot olivat edelleen vähäiset jääden 0,5 miljoonaan euroon. Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin kauden aikana yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 19,9 miljoonaa euroa (-48,0 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 2,7 miljoonaa euroa alle vertailukauden tason (ks. liite "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma"). 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.

Tulos/osake oli 0,19 euroa (-0,11 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,10 euroa (0,11 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,05 euroa (0,19 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 124 (114) henkilöä, joista 82 oli Suomessa, 34 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut nousivat 10,2 miljoonaan euroon (8,5 milj. euroa) sisältäen 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 55,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. euroa). Investoinneista 2,7 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 51,5 miljoonaa euroa (50,7 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla, sijoituskiinteistöjen myynneistä saaduilla varoilla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Yhtiö on kauden aikana myynyt ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kohteita Suomessa ja Ruotsissa yhteensä noin 50 miljoonalla eurolla ja kirjannut niistä yhteensä 2,9 miljoonaa euroa myyntivoittoja verovaikutuksineen. Divestointeja on käsitelty tarkemmin edellä kohdassa "Hankinnat ja myynnit".

Tase ja rahoitus

Kauden lopussa taseen loppusumma oli 2 308,9 miljoonaa euroa (2 147,5 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 529,8 miljoonaa euroa (1 370,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 140,1 miljoonaa euroa (141,8 milj. euroa). Cityconin rahoitustilanne parani kolmen uuden lainasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 246,2 miljoonaa euroa, joista 221,2 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 25,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli kauden päättyessä 204,7 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. Katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 41,5 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat katsauskauden lopussa olivat noin 6,7 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 145,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 385,6 miljoonaa euroa (1 240,6 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo oli 1 394,7 miljoonaa euroa (1 251,6 milj. euroa).

Cityconin likvidit kassavarat olivat 25,0 miljoonaa euroa (16,7 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 369,6 miljoonaa euroa (1 234,8 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskimääräinen korko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,0 prosenttia (4,2 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,3 vuotta (4,2 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin korkokate laski edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,2 (Q1/2010: 2,3). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski pääomalainan erääntymisen takia ja oli 37,1 prosenttia (Q1/2010: 39,2 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko 30.6.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,87 prosenttia.

Cityconin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 33,8 prosenttia (36,2 %). Nettovelkaantumisaste oli 174,6 prosenttia (157,4 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 81,3 prosenttia (76,8 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 77,4 prosenttia (70,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,6 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (77,1 %). Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen. Citycon solmi uusia koronvaihtosopimuksia katsauskaudella, mutta kiinteäkorkoisen pääomalainan erääntyminen piti suojausasteen ennallaan.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 877,3 miljoonaa euroa (673,5 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 851,0 miljoonaa euroa (650,4 milj. euroa).

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.6.2010 oli 877,3 miljoonaa euroa (678,3 milj. euroa) ja käypä arvo -45,7 miljoonaa euroa (-26,2 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku on alentanut Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta kauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan kauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on katsauskauden aikana kirjattu -9,9 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (-4,4 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 27,6 miljoonaa euroa (24,0 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Lainamarkkinatransaktiot

Lainasopimukset

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

Vaihtovelkakirjojen takaisinostot

Citycon osti katsauskaudella takaisin yhteensä 3,4 miljoonan euron arvosta (mukaan lukien kertyneet korot) 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja. Kauppa toteutettiin 26.5.2010. Yhtiön takaisin ostama 3,75 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa 75 kappaletta 50 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastaa noin kolmea prosenttia vuonna 2013 erääntyvän vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Takaisinostetut velkakirjat mitätöitiin 15.6.2010. Mitätöinnin seurauksena vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden määrä laski 17 321 428 osakkeeseen ja osakepääoman korotuksen määrä 23 383 927,80 euroon. Muutokset Cityconin vaihtovelkakirjalainaan merkittiin kaupparekisteriin 29.6.2010.

Mukaan lukien Cityconin 28.10.2008 ja 10.3.2009 välisenä aikana tekemät takaisinostot Citycon on ostanut vaihtovelkakirjalainaa takaisin yhteensä 37,25 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 33,9 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on ollut 56,9 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Velkakirjojen takaisinostot on toteutettu vaihtovelkakirjalainan ehtojen kohdan 7 (f) mukaisesti ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Takaisinostot on toteutettu, koska markkinatilanne on mahdollistanut yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö voi vahvistaa tasettaan ja alentaa nettorahoituskulujaan.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaisia ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Yhtiön riskienhal-

lintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä vuoden 2009 tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

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

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

Kaupapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana myös vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille parantui katsauskaudella, mutta se ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle. Lisäksi varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen marginaalit ovat pysyneet korkeina. Tulevaisuudessa mahdollisesti tiukentuva pankkisääntely saattaa toteutuessaan ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia. Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli katsauskauden lopussa 246,2 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja kasvaneesta työttömyydestä yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla. Liikekiinteistöjen arvot ovat laskeneet viime vuosina ja Citycon on kirjannut vuosien 2008 sekä 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta, mutta vuoden 2010 aikana Citycon on kirjannut käyvän arvon voittoa. Vuoden 2009 aikana ja vuoden 2010 alkupuoliskolla kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus pysyi alhaisella tasolla. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön katsauskauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisin riski liittyy valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen vaikeassa taloudellisessa ympäristössä. Citycon valmistelee merkittäviä kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, ja mikäli kaikki nämä hankkeet toteutetaan, Cityconin kauppakeskuksiin 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 hitaan talouskasvun ympäristössä. Juuri tällä hetkellä verraten alhaiset rakennuskustannukset puoltavat uusien hankkeiden aloittamista, mutta toisaalta haasteena on saavuttaa riittävä esivuokrausaste riittävillä vuokratasoilla, jotta hanke voidaan käynnistää.

Ympäristövastuu

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

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöönotetun ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävästä kehitystä tukevien toimintojen edistäminen. Cityconin kauppakeskukset on arvioitu Green Shopping Centre Management -ohjelman avulla vuoden toisen neljänneksen aikana. Arvioinnin mukaan kaikki kauppakeskukset olivat parantaneet tasoaan kestävästä kehityksen eri osa-alueilla edellisvuodesta.

Kauppakeskus Liljeholmstorgetille myönnettiin maaliskuun lopussa korkeimman eli platinatason LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristösertifikaatti. Liljeholmstorgetille myönnetty sertifikaatti on ensimmäinen kauppakeskukselle Euroopassa myönnetty platinatason sertifikaatti. Kauppakeskus Rocca al Marelle puolestaan myönnettiin tammikuussa Baltian maiden ensimmäinen, hopeatason LEED-ympäristösertifikaatti. Kauppakeskus Triolle sertifikaatti myönnettiin jo kesäkuussa

2009 ensimmäisenä Pohjoismaissa. Kaikki kolme hanketta olivat Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa.

Yhtiön yhteiskuntavastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009 ja ne on esitelty yhtiön maaliskuussa julkaisemassa ensimmäisessä yhdistetyssä vuosikertomuksessa ja yhteiskuntavastuuraportissa vuodelta 2009. Raportissa kuvataan lisäksi yhtiön taloudellista, sosiaalista ja ympäristövastuuta yhtiön eri sidosryhmien suuntaan soveltaen Global Reporting Initiatiivin (GRI) antamaa suositusta yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Yhtiö raportoi ensimmäistä kertaa myös yhteiskuntavastuuta kuvaavia tunnuslukuja, joita ovat esimerkiksi energian- ja vedenkulutus, jätteiden kierrätysaste ja yhtiön liiketoiminnan hiilijalanjälki. Tunnuslukujen avulla määritetään myös kohdekohtaisia toimenpidesuunnitelmia, jotta asetetut tavoitteet toteutuvat.

Green Building Council Finland (FIGBC) perustettiin huhtikuussa ja Citycon on yksi perustajajäsenistä. FIGBC:n keskeisimpiä tehtäviä ovat rakennettuun ympäristöön liittyvien kestävä kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokitusten edistäminen, Suomen kytkeminen osaksi kansainvälistä Green Building Council -verkostoa, tiedon ja osaamisen välittäminen sekä vuoropuhelun ja keskustelun herättäminen. Cityconin toimitusjohtaja Petri Olkinuora on valittu yhdistyksen ensimmäiseen hallitukseen.

Varsinainen yhtiökokous 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. Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön 20.4.2010 julkaisemasta osavuositarkastuksesta.

Ylimääräinen yhtiökokous 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 jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös hallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen 4 §:n toista kappaletta siten, että yhden varapuheenjohtajan sijaan hallitus valitsee keskuudestaan yhden tai useamman varapuheenjohtajan. Yhtiöjärjestyksen muutos merkittiin kaupparekisteriin 24.5.2010.

Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 11.3.2010 tekemää hallituksen jäsenten palkkiopäätöstä varapuheenjohtajalle maksettavan vuosipalkkion osalta siten, että hallituksen yhdelle tai useammalle varapuheenjohtajalle maksetaan kullekin 60 000 euron vuosipalkkio.

Chaim Katzman valittiin yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi hallituksen 15.6.2010 pitämässä kokouksessa.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Tammi-kesäkuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 159,9 miljoonaa euroa (150,2 milj. euroa) ja 57,9 miljoonaa (92,7 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 3,15 euroa (2,02 euroa) ja alin 2,29 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 2,76 euroa (1,62 euroa) ja päätöskurssi 2,42 euroa (1,86 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo kesäkuun lopussa oli 538,6 miljoonaa euroa (411,2 milj. euroa).

Omistus

Cityconilla oli kesäkuun lopussa 4 145 (3 160) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 195,8 miljoonaa (202,6 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 88,0 prosenttia (91,6 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei ole kauden aikana vastaanottanut ilmoituksia omistussuuden muutoksista.



Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma kesäkuun 2010 lopussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 222 564 972. 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 osakeanneilla osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Yhteensä osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 1 505 237 osakkeella. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 72 033 412 osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2010 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Hallituksella ei katsauskauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Omat osakkeet

Yhtiö luovutti kauden aikana 80 000 omaa osaketta, jotka se oli suunnannut itselleen toukokuussa osana yhtiön osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Osakkeet luovutettiin 1.-2.6.2010 tehdyillä kaupoilla NASDAQ OMX Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Tarkemmat tiedot kaupoista löytyvät yhtiön 1. ja 2. kesäkuuta julkaisemista ilmoituksista, jotka ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi. Katsauskauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä 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, on optioehtojen mukaisesti kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ulkona olleista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 17 002 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet on poistettu 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 30.6.2010

| | 2004 C |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Myönnetyt 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.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Citycon sopi heinäkuussa 2009 Suur-Tukholman alueella sijaitsevan kauppakeskus Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien, pääasiassa asunnoista koostuvien tilojen myynnistä ruotsalaiselle sijoitusyhtiö Tegeltornet AB:lle 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 19 milj. eurolla). Kauppa toteutui heinäkuun alussa. Kaupalla ei ole tulosvaikutusta.

Tulevaisuudennäkymät

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

Markkinoiden epävarmuuden vuoksi suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Cityconin liikevaihdon odotetaan kasvavan vuonna 2010 noin 3-7 prosenttia ja operatiivisen liikevoiton noin 1-4 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa olevan jonkin verran pienempi kuin edellisvuonna. Arvio perustuu valmistuneisiin kehityshankkeisiin ja vallitsevaan alhaiseen inflaatiotasoon. Lisäksi kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Muutos tulevaisuudennäkymissä koskien operatiivista tulosta ja operatiivista liikevoittoa (3-6 prosentista 1-4 prosenttiin) johtuu pääasiassa eräiden hankkeiden hitaammasta vakiinnuttamisesta ja kehityksestä.

Helsingissä 13.7.2010

Citycon Oyj
Hallitus

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1 - 30.6.2010

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

| Me | Liite | Q2/ 2010 | Q2/ 2009 | Muutos- % | Q1-Q2/ 2010 | Q1-Q2/ 2009 | Muutos- % | 2009 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | | 46,0 | 43,9 | 4,7 % | 93,2 | 88,2 | 5,6 % | 177,8 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | | 2,6 | 1,7 | 56,6 % | 4,9 | 3,2 | 51,9 % | 8,5 |
| Liikevaihto | 3 | 48,6 | 45,6 | 6,6 % | 98,1 | 91,5 | 7,3 % | 186,3 |
| Hoitokulut | 4 | 16,1 | 14,4 | 11,7 % | 34,9 | 29,8 | 17,1 % | 60,2 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | | 0,6 | 0,2 | 301,1 % | 0,7 | 0,4 | 113,1 % | 0,7 |
| Nettovuokratuotto | | 31,8 | 31,0 | 2,7 % | 62,5 | 61,3 | 1,8 % | 125,4 |
| Hallinnon kulut | | 5,8 | 3,9 | 47,1 % | 10,2 | 8,5 | 20,6 % | 17,8 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 | 0,0 | - | 0,0 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | 22,9 | -26,0 | - | 23,7 | -57,6 | - | -97,4 |
| Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | | 0,3 | 0,0 | - | 3,5 | 0,1 | - | 0,1 |
| Liikevoitto/-tappio | | 49,2 | 1,1 | - | 79,6 | -4,7 | - | 10,3 |
| Rahoituskulut (netto) | | -14,4 | -11,8 | 22,4 % | -27,6 | -24,0 | 14,7 % | -47,7 |
| Voitto/tappio ennen veroja | | 34,8 | -10,7 | - | 52,0 | -28,7 | - | -37,5 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | | -1,9 | -1,5 | 25,9 % | -4,3 | -3,3 | 33,1 % | -6,5 |
| Laskennalliset verot | | 0,0 | 4,5 | -100,7 % | -0,5 | 6,0 | - | 7,0 |
| Katsauskauden voitto/tappio | | 32,8 | -7,7 | - | 47,1 | -26,0 | - | -36,9 |
| Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 28,4 | -7,0 | - | 41,4 | -23,8 | - | -34,3 |
| Vähemmistölle | | 4,4 | -0,7 | - | 5,8 | -2,2 | - | -2,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | | | | |
| Tulos/osake, euroa | 6 | 0,13 | -0,03 | - | 0,19 | -0,11 | - | -0,16 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa | 6 | 0,12 | -0,03 | - | 0,18 | -0,11 | - | -0,16 |
| Operatiivinen tulos | 5 | 10,1 | 12,6 | -19,5 % | 21,5 | 24,2 | -11,2 % | 50,9 |
| Ei-operatiivinen tulos | 5 | 18,3 | -19,5 | - | 19,9 | -48,0 | - | -85,2 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio | | 28,4 | -7,0 | - | 41,4 | -23,8 | - | -34,3 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Nettotappiot rahavirran suojauksista | | -4,5 | 4,8 | - | -13,4 | -6,0 | 125,1 % | -6,7 |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin | | 1,2 | -1,2 | - | 3,5 | 1,6 | 125,1 % | 1,8 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot | | 0,4 | 0,4 | 12,0 % | 1,3 | 0,2 | - | 2,0 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -2,9 | 3,9 | - | -8,6 | -4,2 | 105,1 % | -3,0 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | 29,9 | -3,8 | - | 38,5 | -30,2 | - | -39,9 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 23,9 | -3,2 | - | 31,2 | -28,1 | - | -38,4 |
| Vähemmistölle | | 6,0 | -0,6 | - | 7,3 | -2,1 | - | -1,4 |

Lyhennetty konsernitase, IFRS

| Me | Liite | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 |
|----------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| Varat | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 7 | 2 229,5 | 2 104,5 | 2 147,4 |
| Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | | 2,0 | 1,6 | 1,6 |
| Laskennalliset verosaamiset | | 12,2 | 8,3 | 8,6 |
| Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat | 10 | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 2 243,8 | 2 114,5 | 2 161,4 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt | 8 | 19,0 | - | 26,0 |
| Johdannaissopimukset | 10 | 1,0 | 5,8 | - |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 20,2 | 10,5 | 46,1 |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 9 | 25,0 | 16,7 | 19,8 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 65,1 | 33,0 | 91,8 |
| Varat yhteensä | | 2 308,9 | 2 147,5 | 2 253,2 |
| Oma pääoma ja velat | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | 10 | -32,6 | -22,1 | -22,7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 11 | 136,6 | 155,2 | 155,2 |
| Kertyneet voittovarot | 11 | 240,3 | 217,4 | 207,8 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 735,0 | 741,3 | 731,1 |
| Vähemmistön osuus | | 44,1 | 36,1 | 36,8 |
| Oma pääoma yhteensä | | 779,1 | 777,4 | 767,9 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 12 | 1 292,8 | 1 145,3 | 1 175,4 |
| Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat | 10 | 46,3 | 32,1 | 32,5 |
| Laskennalliset verovelat | | 50,7 | 51,0 | 50,0 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 389,7 | 1 228,4 | 1 257,9 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 12 | 92,8 | 95,3 | 146,3 |
| Johdannaissopimukset | 10 | 1,3 | 1,1 | 1,5 |
| Ostovelat ja muut velat | | 46,0 | 45,4 | 79,7 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 140,1 | 141,8 | 227,4 |
| Velat yhteensä | | 1 529,8 | 1 370,2 | 1 485,3 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 2 308,9 | 2 147,5 | 2 253,2 |

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

| Me | Liite | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | 2009 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Voitto /tappio ennen veroja | | 52,0 | -28,7 | -37,5 |
| Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja | | 0,7 | 81,9 | 145,7 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | | 52,7 | 53,1 | 108,3 |
| Käyttöpääoman muutos | | -6,3 | 8,0 | 10,7 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 46,4 | 61,1 | 119,0 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -26,7 | -27,6 | -54,4 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 0,0 | 0,2 | 0,3 |
| Toteutuneet kurssitappiot/-voitot | | -3,3 | 11,8 | 11,8 |
| Maksetut välittömät verot | | -5,8 | -3,7 | -10,4 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 10,7 | 41,7 | 66,2 |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 7 | -53,5 | -52,1 | -130,9 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 7,8 | 47,3 | 3,1 | 3,1 |
| Investointien nettorahavirta | | -6,2 | -49,0 | -127,9 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Omien osakkeiden myynti | | 0,2 | 0,0 | - |
| Osakemerkinnät osakeoptioilla | | 3,3 | - | - |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 12 | 61,1 | 86,5 | 149,7 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | 12 | -116,7 | -41,5 | -77,1 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 12 | 179,2 | 142,1 | 295,1 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | 12 | -96,3 | -149,0 | -273,0 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | 11 | -31,0 | -30,9 | -30,9 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | -0,2 | 7,2 | 63,8 |
| Rahavarojen muutos | | 4,3 | -0,1 | 2,1 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 9 | 19,8 | 16,7 | 16,7 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 1,0 | 0,1 | 1,0 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 9 | 25,0 | 16,7 | 19,8 |

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

| Me | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | Vähemmistön osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------|------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| | Osakepääoma | Ylikurssi-rahasto | Arvonmuutosrahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarvat | | | |
| Oma pääoma 1.1.2009 | 259,6 | 131,1 | -17,7 | 177,3 | -10,3 | 259,1 | 799,1 | 38,2 | 837,3 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | | -4,4 | | 0,1 | -23,8 | -28,1 | -2,1 | -30,2 |
| Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto | | | | | | 1,1 | 1,1 | | 1,1 |
| Omien osakkeiden myynti | | | | 0,0 | | | 0,0 | | 0,0 |
| Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11) | | | | -22,1 | | -8,8 | -30,9 | | -30,9 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,1 | 0,1 | | 0,1 |
| Oma pääoma 30.6.2009 | 259,6 | 131,1 | -22,1 | 155,2 | -10,2 | 227,7 | 741,3 | 36,1 | 777,4 |
| Oma pääoma 1.1.2010 | 259,6 | 131,1 | -22,7 | 155,2 | -9,5 | 217,3 | 731,1 | 36,8 | 767,9 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | | -9,9 | | -0,2 | 41,4 | 31,2 | 7,3 | 38,5 |
| Osakemerkinnät osakeoptioilla | | | | 3,3 | | | 3,3 | | 3,3 |
| Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto | | | | | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Omien osakkeiden myynti | | | | 0,2 | | | 0,2 | | 0,2 |
| Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11) | | | | -22,1 | | -8,8 | -30,9 | | -30,9 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,2 | 0,2 | | 0,2 |
| Oma pääoma 30.6.2010 | 259,6 | 131,1 | -32,6 | 136,6 | -9,7 | 250,0 | 735,0 | 44,1 | 779,1 |

Konsernin lyhennetyin 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 13.7.2010.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2010 on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätös -standardin mukaisesti. Välitilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset ja tulkinnat: IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös ja IFRS 3 (uudistettu). Lisätietoa muutoksista nykyisiin standardeihin löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2009 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista kappaleesta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" (ks. tilinpäätöksen sivut 18-19).

Muutoin välitilinpäätöksessä noudatetaan samoja laatimisperiaatteita sekä laskentamenetelmiä kuin vuoden 2009 tilinpäätöksessä. Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2009 tilinpäätöksen kanssa.

3. Segmentti-informaatio

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

| Me | Q2/2010 | Q2/2009 | Muutos-% | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| Liikevaihto | | | | | | | |
| Suomi | 31,1 | 32,6 | -4,5 % | 63,7 | 66,1 | -3,7 % | 131,3 |
| Ruotsi | 13,2 | 9,5 | 40,0 % | 25,9 | 18,8 | 37,9 % | 41,0 |
| Baltia | 4,2 | 3,5 | 19,6 % | 8,6 | 6,6 | 29,1 % | 14,0 |
| Yhteensä | 48,6 | 45,6 | 6,6 % | 98,1 | 91,5 | 7,3 % | 186,3 |
| Nettovuokratuotto | | | | | | | |
| Suomi | 21,5 | 22,9 | -6,3 % | 42,7 | 46,0 | -7,0 % | 92,4 |
| Ruotsi | 7,6 | 5,6 | 35,4 % | 13,9 | 10,8 | 29,1 % | 23,2 |
| Baltia | 2,8 | 2,5 | 11,6 % | 5,8 | 4,6 | 26,6 % | 9,8 |
| Muut | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Yhteensä | 31,8 | 31,0 | 2,7 % | 62,5 | 61,3 | 1,8 % | 125,4 |
| Operatiivinen liikevoitto/-tappio | | | | | | | |
| Suomi | 19,8 | 21,4 | -7,8 % | 40,3 | 42,9 | -6,0 % | 86,3 |
| Ruotsi | 6,2 | 4,8 | 27,7 % | 11,7 | 9,2 | 26,6 % | 20,0 |
| Baltia | 2,6 | 2,2 | 17,4 % | 5,3 | 4,1 | 29,2 % | 8,8 |
| Muut | -2,2 | -1,4 | 57,6 % | -4,6 | -3,4 | 34,4 % | -7,4 |
| Yhteensä | 26,3 | 27,1 | -2,7 % | 52,7 | 52,8 | -0,2 % | 107,7 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | | | | |
| Suomi | 31,2 | 1,0 | - | 50,9 | -3,0 | - | 21,2 |
| Ruotsi | 16,2 | 0,1 | - | 27,4 | 7,9 | - | 0,3 |
| Baltia | 4,1 | 1,5 | 174,4 % | 5,8 | -6,2 | - | -3,8 |
| Muut | -2,2 | -1,4 | 55,9 % | -4,6 | -3,4 | 33,8 % | -7,4 |
| Yhteensä | 49,2 | 1,1 | - | 79,6 | -4,7 | - | 10,3 |



| Me | 30.6.2010 | 30.6.2009 | Muutos-% | 31.12.2009 |
|-----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Varat | | | | |
| Suomi | 1 473,6 | 1 455,7 | 1,2 % | 1 455,5 |
| Ruotsi | 630,1 | 501,3 | 25,7 % | 605,7 |
| Baltia | 163,7 | 157,5 | 4,0 % | 157,6 |
| Muut | 41,5 | 33,1 | 25,5 % | 34,3 |
| Yhteensä | 2 308,9 | 2 147,5 | 7,5 % | 2 253,2 |

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

4. Hoitokulut

| Me | Q2/2010 | Q2/2009 | Muutos-% | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| Lämmitys ja sähkö | 4,5 | 4,4 | 3,5 % | 11,7 | 10,5 | 11,1 % | 20,2 |
| Ylläpito | 6,3 | 5,0 | 26,6 % | 12,3 | 9,6 | 27,5 % | 20,1 |
| Kiinteistön henkilöstön kulut | 0,1 | 0,1 | 117,4 % | 0,3 | 0,3 | 19,4 % | 0,5 |
| Kiinteistön hallinnon kulut | 0,6 | 0,7 | -6,6 % | 1,2 | 1,3 | -7,1 % | 2,5 |
| Markkinointikulut | 1,4 | 1,1 | 28,1 % | 2,5 | 1,7 | 50,3 % | 4,4 |
| Kiinteistövakuutukset | 0,2 | 0,2 | -16,2 % | 0,3 | 0,4 | -13,0 % | 0,7 |
| Kiinteistöverot | 1,5 | 1,2 | 23,7 % | 2,9 | 2,4 | 21,3 % | 4,7 |
| Korjauskulut | 1,5 | 1,9 | -18,9 % | 3,6 | 3,7 | -1,5 % | 6,9 |
| Muut kiinteistön hoitokulut | 0,0 | 0,0 | -48,3 % | 0,1 | 0,0 | - | 0,1 |
| Yhteensä | 16,1 | 14,4 | 11,7 % | 34,9 | 29,8 | 17,1 % | 60,2 |

5. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS-raportointivelvoitteesta johtuen laajaan konsernituloslaskelmaan sisältyy runsaasti operatiivisen toiminnan ulkopuolisia eriä. Parantaakseen toimintansa läpinäkyvyyttä sekä helpottaakseen katsauskausien vertailtavuutta Citycon esittää IFRS:n mukaisen laajan konsernituloslaskelman lisäksi katsauskauden emoyhtiön omistajille kuuluvan voiton/tappion jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen. Operatiivinen tulos kuvaa konsernin toiminnan kannattavuutta katsauskaudella ilman käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja -tappioiden, muiden kertaluonteisten erien sekä muiden laajan tuloksen erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

Operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin kirjattu rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos. Suojautuakseen korkoriskiltä Citycon on solminut korkoriskipolitiikkansa mukaisesti korko- ja inflaatiojohdannaisia, joiden osalta IFRS:n mukaisen suojauslaskennan edellytykset eivät täyty. Tällaisten johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituskuluihin. Kyseiset johdannaiset suojaavat konsernin korkoriskiä ja näiden johdannaisten ehtojen mukaisesti Citycon vastaanottaa vaihtuvaa rahamarkkinakorkoa, jonka määräytyminen vastaa konsernin vaihtuvakorkoisten lainojen koronmääräytymistä. Cityconin maksama korko puolestaan ei riipu markkinakoroista, jolloin johdannaiset suojaavat yhtiötä markkinakorkojen nousulta. Suojausten tehokkuus pyritään varmistamaan yhtenevällä korkojen määräytymisellä tulosvaikutteisesti rahoituskuluihin kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

| Me | Q2/2010 | Q2/2009 | Muutos-% | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | Muutos-% | 2009 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|-------------|--------------|----------------|--------------|
| Operatiivinen tulos | | | | | | | |
| Nettovuokratuotto | 31,8 | 31,0 | 2,7 % | 62,5 | 61,3 | 1,8 % | 125,4 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -5,5 | -3,9 | 40,3 % | -9,8 | -8,5 | 15,6 % | -17,7 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 | 0,0 | - | 0,0 |
| Operatiivinen liikevoitto | 26,3 | 27,1 | -2,7 % | 52,7 | 52,8 | -0,2 % | 107,7 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -14,2 | -12,1 | 17,2 % | -27,1 | -24,1 | 12,5 % | -47,7 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -1,4 | -1,5 | -10,7 % | -3,2 | -3,0 | 7,4 % | -6,2 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | -0,1 | -0,2 | -69,0 % | 0,1 | -0,2 | - | -0,2 |
| Operatiivinen vähemmistön osuus | -0,6 | -0,7 | -10,6 % | -1,0 | -1,4 | -28,2 % | -2,8 |
| Operatiivinen tulos yhteensä | 10,1 | 12,6 | -19,5 % | 21,5 | 24,2 | -11,2 % | 50,9 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾ | 0,05 | 0,06 | -18,3 % | 0,10 | 0,11 | -10,3 % | 0,23 |
| Ei-operatiivinen tulos | | | | | | | |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 22,9 | -26,0 | - | 23,7 | -57,6 | - | -97,4 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0,3 | - | - | 3,5 | 0,1 | - | 0,1 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | -0,3 | - | - | -0,4 | - | - | -0,1 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | - | - | - | 0,0 | - | - | 0,0 |
| Rahoituserien käyvän arvon muutokset | -0,3 | 0,3 | - | -0,5 | 0,0 | - | -0,1 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot | -0,6 | - | - | -1,2 | -0,3 | - | -0,3 |
| Ei-operatiiviset laskennalliset verot | 0,0 | 4,7 | - | -0,6 | 6,2 | - | 7,3 |
| Ei-operatiivinen vähemmistön osuus | -3,8 | 1,4 | - | -4,7 | 3,6 | - | 5,3 |
| Ei-operatiivinen tulos yhteensä | 18,3 | -19,5 | - | 19,9 | -48,0 | - | -85,2 |
| Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu | 0,08 | -0,09 | - | 0,08 | -0,22 | - | -0,39 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio | 28,4 | -7,0 | - | 41,4 | -23,8 | - | -34,3 |

¹⁾ Operatiivinen osakekohtaisen tuloksen laskeminen on esitetty liitetiedossa 6 "Osakekohtainen tulos".

6. Osakekohtainen tulos

| | Q1-Q2/2010 | Q1-Q2/2009 | 2009 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos | | | |
| Tulos/osake | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me | 41,4 | -23,8 | -34,3 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl | 221,8 | 221,0 | 221,0 |
| Osakekohtainen tulos, euroa | 0,19 | -0,11 | -0,16 |
| Tulos/osake, laimennettu | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me | 41,4 | -23,8 | -34,3 |
| VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me | 2,1 | - | - |
| Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me | 43,5 | -23,8 | -34,3 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl | 221,8 | 221,0 | 221,0 |
| VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl | 18,0 | - | - |
| Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl | 0,0 | - | - |
| Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl | 0,2 | - | - |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl | 240,0 | 221,0 | 221,0 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa | 0,18 | -0,11 | -0,16 |
| Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja ei oteta huomioon 2009 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen. | | | |
| B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos | | | |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) | | | |
| Operatiivinen tulos, Me (Liite 5) | 21,5 | 24,2 | 50,9 |
| VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me | 2,1 | 2,1 | 4,2 |
| Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me | 23,6 | 26,2 | 55,1 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl | 221,8 | 221,0 | 221,0 |
| VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl | 18,0 | 18,8 | 18,5 |
| Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl | 0,0 | - | - |
| Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl | 0,2 | 0,1 | 0,0 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl | 240,0 | 239,8 | 239,5 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa | 0,10 | 0,11 | 0,23 |

7. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Jyväskylän Forum, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa, Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa.

| Me | | | | 30.6.2010 | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|--|--|--|
| | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat 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 | 25,8 | 24,2 | 50,0 | | | | |
| Myyntit | -3,3 | -34,4 | -37,7 | | | | |
| Aktivoidut korot | 0,7 | 0,9 | 1,6 | | | | |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 11,0 | 37,2 | 48,1 | | | | |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -17,1 | -7,3 | -24,4 | | | | |
| Valuuttakurssiero | 2,9 | 38,9 | 41,8 | | | | |
| Siirrot erien välillä | 47,4 | -47,4 | 0,0 | | | | |
| Katsauskauden lopussa | 339,1 | 1 890,4 | 2 229,5 | | | | |

| Me | | | | 30.6.2009 | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|--|--|--|
| | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä | | | | |
| Katsauskauden alussa | 271,8 | 1 839,9 | 2 111,6 | | | | |
| Investoinnit | 42,4 | 4,3 | 46,7 | | | | |
| Myyntit | - | -2,7 | -2,7 | | | | |
| Aktivoidut korot | 3,6 | 0,3 | 4,0 | | | | |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 7,1 | 1,5 | 8,6 | | | | |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -12,4 | -53,8 | -66,2 | | | | |
| Valuuttakurssiero | 1,3 | 1,2 | 2,5 | | | | |
| Siirrot erien välillä | 222,7 | -222,7 | 0,0 | | | | |
| Katsauskauden lopussa | 536,5 | 1 568,0 | 2 104,5 | | | | |

| Me | | | | 31.12.2009 | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|--|--|--|
| | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä | | | | |
| Katsauskauden alussa | 271,8 | 1 839,9 | 2 111,6 | | | | |
| Hankinnat | 0,0 | - | 0,0 | | | | |
| 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 | | | | |
| Valuuttakurssiero | 10,6 | 17,3 | 27,9 | | | | |
| Siirrot erien välillä | -88,3 | 70,6 | -17,7 | | | | |
| Katsauskauden lopussa | 269,8 | 1 877,6 | 2 147,4 | | | | |

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

| | Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%) | | | Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m ²) | | |
|--------------------|----------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 |
| Suomi | 6,5 | 6,5 | 6,6 | 23,4 | 22,2 | 22,5 |
| Ruotsi | 6,2 | 6,5 | 6,4 | 22,7 | 18,9 | 21,3 |
| Baltia | 8,2 | 7,7 | 8,1 | 21,2 | 20,5 | 21,4 |
| Keskimäärin | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 23,0 | 21,3 | 22,1 |

8. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

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 asuntosijoittajalle ja myynnistä kirjattiin 2,3 milj. euroa myyntivoittoa. 30.6.2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt sisältävät Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevat 181 asuntoa, joiden myynti Tegeltnet AB:lle toteutui heinäkuussa 2010.

| Me | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Katsauskauden alussa | 26,0 | - | - |
| Investoinnit | 0,1 | - | 8,3 |
| Myynnit | -8,4 | - | - |
| Valuuttakurssiero | 1,3 | - | - |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 0,0 | - | 17,7 |
| Katsauskauden lopussa | 19,0 | - | 26,0 |

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

| Me | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 16,7 | 16,7 | 13,5 |
| Lyhytaikaiset pankkitalletukset | 8,3 | - | 6,4 |
| Yhteensä | 25,0 | 16,7 | 19,8 |

10. Johdannaissopimukset

| Me | 30.6.2010 | | 30.6.2009 | | 31.12.2009 | |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Nimellisarvot | Käyvät arvot | Nimellisarvot | Käyvät arvot | Nimellisarvot | Käyvät arvot |
| Korkojohdannaissopimukset | | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | 92,5 | -0,3 | 66,0 | -1,0 | 48,8 | -1,2 |
| 1-2 vuotta | 70,0 | -3,1 | 86,2 | 2,6 | 70,0 | 1,0 |
| 2-3 vuotta | 133,0 | -10,2 | 70,0 | -3,5 | 60,0 | -3,0 |
| 3-4 vuotta | 155,4 | -10,3 | 133,0 | -7,5 | 262,9 | -14,5 |
| 4-5 vuotta | 254,0 | -13,4 | 146,2 | -7,4 | 198,0 | -7,3 |
| yli 5 vuotta | 172,5 | -8,5 | 172,1 | -9,5 | 97,9 | -4,0 |
| Yhteensä | 877,3 | -45,7 | 673,5 | -26,3 | 737,6 | -29,0 |

| Me | 30.6.2010 | | 30.6.2009 | | 31.12.2009 | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Nimellisarvot | Käyvät arvot | Nimellisarvot | Käyvät arvot | Nimellisarvot | Käyvät arvot |
| Valuuttajohdannaissopimukset | | | | | | |
| Valuuttatermiinit | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | 0,0 | 0,0 | 4,8 | 0,1 | 22,0 | -0,2 |
| Kaikki yhteensä | 877,3 | -45,7 | 678,3 | -26,2 | 759,7 | -29,2 |

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 1,0 miljoonaa euroa (5,7 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 851,0 miljoonaa euroa (650,4 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -9,9 miljoonaa euroa (-4,4 milj. euroa) muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

11. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 11.3.2010 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2009 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2008) ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2008).

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

12. Korolliset velat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 86,4 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

13. Vastuusitoumukset

| Me | 30.6.2010 | 30.6.2009 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 45,8 | 40,8 | 42,9 |
| Pankkitakaukset | 44,4 | 49,7 | 45,4 |
| Pääomasitoumukset | 39,1 | 11,6 | 44,0 |

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 39,1 miljoonaa euroa (11,6 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

15. Tunnuslukuja

| | Q1-Q2/ 2010 | Q1-Q2/ 2009 | Muutos-% | 2009 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------|-------|
| Tulos/osake, euroa | 0,19 | -0,11 | - | -0,16 |
| Tulos/osake laimennettu, euroa | 0,18 | -0,11 | - | -0,16 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 3,30 | 3,35 | -1,5 % | 3,31 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa | 3,54 | 3,58 | -1,2 % | 3,54 |
| Omavaraisuusaste, % | 33,8 | 36,2 | - | 34,2 |

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2009 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2010

Citycon julkistaa vielä yhden osavuositiedotuksen tilikaudella 2010. Osavuositiedotus 1-9/2010 julkistetaan keskiviikkona 13.10.2010 noin klo 9.00.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

Varatoimitus- ja talousjohtaja 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. – 30.6.2010 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2010, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden 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 30.6.2010 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 13. heinäkuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT