

Osavuositiedot

1.1. - 30.9.2010

CITYCON

creating success for retailing



Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2010

Yhteenveto vuoden 2010 kolmanneljännestä verrattuna edelliseen vuosineljänneeseen

- Liikevaihto oli 48,0 miljoonaa euroa (Q2/2010: 48,6 milj. euroa).
- Nettuvookratuotot kasvoivat 3,6 prosenttia 33,0 miljoonaan euroon (31,8 milj. euroa). Kasvu johtui etupäässä alhaisemmista hoitokuluista johtuen normaalista kausivaihtelusta.
- Nettuvookratuotot kasvoivat 3,6 prosenttia 33,0 miljoonaan euroon (31,8 milj. euroa). Kasvu johtui alhaisemmista hoitokuluista johtuen normaalista kausivaihtelusta.
- Tulos/osake oli 0,10 euroa (0,13 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,06 euroa (0,05 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 15,8 miljoonaa euroa (22,9 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 299,9 miljoonaa euroa (2 229,5 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuotto vaatimus laski kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,5 prosenttiin (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut laskivat 14,0 miljoonaan euroon (14,4 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,1 (2,2) ja omavaraisuusaste 38,9 prosenttia (37,1 %).
- Yhtiö laski syyskuussa liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa.
- Citycon osti takaisin vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainaa 1,4 miljoonalla eurolla.
- Suur-Tukholman alueella Ruotsissa sijaitsevan Åkersberga Centrumin kauppakeskuksen yhteydessä olevien asuntojen myynti toteutui katsauskaudella. Kauppahinta oli 181 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 19 milj. euroa).
- Citycon järjesti pääomamarkkinapäivän Tallinnassa 22.9.

Yhteenveto vuoden tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2009 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 6,3 prosenttia 146,1 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2009: 137,4 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 80,8 miljoonaa euroa (-13,1 milj. euroa). Luku sisältää 39,5 miljoonaa euroa (-58,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettuvookratuotot kasvoivat 1,7 prosenttia ja olivat 95,4 miljoonaa euroa (93,8 milj. euroa). Ankaran talven aiheuttamat vertailukautta korkeammat kiinteistöjen hoitokulut hidastivat nettuvookratuottojen kasvua. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettuvookratuotot olisivat laskeneet 0,3 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettuvookratuotot laskivat 0,8 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta, 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 33,8 miljoonaan euroon (38,4 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,15 euroa (0,17 euroa).
- Tulos/osake oli 0,29 euroa (-0,05 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 94,5 prosenttia (94,7 %). Vuokrausasteen lasku johtui aloitetuista uusista kehityshankkeista ja kiinteistökanavan vajaakäytön lievästä noususta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,09 euroon (0,24 euroa) kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste pysyi muuttumattomana ja oli 35,9 prosenttia (35,9 %).
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 263,6 miljoonaa euroa, josta 177,1 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 86,5 miljoonaa euroa rahavaroina.

Avainluvut

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-% ¹⁾	2009
Liikevaihto, Me	48,0	45,9	48,6	146,1	137,4	6,3 %	186,3
Nettovuokratuotto, Me	33,0	32,5	31,8	95,4	93,8	1,7 %	125,4
Liikevoitto, Me	42,8	27,4	49,2	122,3	22,7	-	10,3
% liikevaihdosta	89,2 %	59,6 %	101,3 %	83,8 %	16,5 %	-	5,5 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	28,8	15,6	34,8	80,8	-13,1	-	-37,5
Katsauskauden voitto/ tappio emoyhtiön omistajille, Me	22,5	13,3	28,4	63,9	-10,5	-	-34,3
Operatiivinen liikevoitto, Me	28,0	28,6	26,3	80,7	81,4	-0,8 %	107,7
% liikevaihdosta	58,4 %	62,2 %	54,2 %	55,3 %	59,2 %	-6,7 %	57,8 %
Operatiivinen tulos, Me	12,3	14,2	10,1	33,8	38,4	-12,0 %	50,9
Ei-operatiivinen tulos, Me	10,2	-0,9	18,3	30,1	-48,9	-	-85,2
Tulos/osake, euroa	0,10	0,06	0,13	0,29	-0,05	-	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,10	0,06	0,12	0,28	-0,05	-	-0,16
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,05	0,15	0,17	-11,5 %	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,04	0,05	0,01	0,09	0,24	-63,5 %	0,30
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 229,5	2 299,9	2 162,7	6,3 %	2 147,4
Oma pääoma/osake, euroa			3,30	3,36	3,41	-1,5 %	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,54	3,58	3,64	-1,5 %	3,54
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa			3,35	3,37	3,46	-2,5 %	3,35
Omavaraisuusaste, %			33,8	35,9	35,9	0,1 %	34,2
Nettovelkaantumisaste, %			174,6	153,4	159,5	-3,8 %	169,5
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 369,6	1 343,1	1 272,3	5,6 %	1 312,2
Nettotuotto-%			6,0	5,9	6,1	-	6,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,5	6,5	-	6,6
Vuokrausaste, %			94,6	94,5	94,7	-0,2 %	95,0
Henkilöstö katsauskauden lopussa			124	123	117	5,1 %	119

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

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi katsauskautta:

"Yhtiön meneillään olevat seitsemän merkittävää kehityshanketta etenivät katsauskaudella. Kehityshankkeilla yhtiö parantaa kaupakeskustensa kilpailukykyä ja vetovoimaa. Kehityshankkeet vähentävät kuitenkin tilapäisesti vuokrattavaa pinta-alaa noin 35 000 neliometrillä.

Citycon on myymässä omistuksessaan olevia asuntoja Ruotsissa, koska ne eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan. Katsauskaudella toteutui Åkersberga Centrumin asuntojen myynti, ja jo aiemmin kuluvana vuonna yhtiö myi Liljeholmstorgetin asunnot sekä osan Jakobsbergs Centrumin asunnoista. Myyntien yhteisarvo oli 48,6 miljoonaa euroa. Toteutuneiden kauppojen jälkeen yhtiön jäljellä olevan asuntoportfolion arvo Ruotsissa on noin 40 miljoonaa euroa.

Cityconin rahoitusasema on vakaa. Yhtiön syyskuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti. Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 263,6 miljoonaa euroa."

Toimintaympäristön kehitys

Katsauskauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa edelleen. Vuoden ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana vähittäiskaupan myynnin kasvu Suomessa on ollut 3,7 prosenttia ja Ruotsissa 2,6 prosenttia. Elokuussa myynti kasvoi Suomessa 5,5 prosenttia vuoden 2009 elokuuhun verrattuna ja Ruotsissa 4,4 prosenttia. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen parani molemmissa maissa. Myös työttömyys on kääntynyt laskuun, työttömyysprosentti oli elokuussa Suomessa 7,3 ja Ruotsissa 7,4. Virossa myynnin lasku on taittunut. Elokuussa Viron vähittäiskaupan myynti supistui prosentin, kun se ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana laski 7,0 prosenttia. Kuluttajien luottamus on myös Virossa vahvistunut 18,6 prosentin työttömyydestä huolimatta. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajahintojen nousu jatkui vuoden kolmannella neljänneksellä. Inflaatio oli elokuussa Suomessa 1,2 prosenttia, Ruotsissa 0,9 prosenttia ja Virossa 2,2 prosenttia. Korkotaso on edelleen erittäin matala, mutta lievässä nousussa (lähteet: ibid).

Rahoituksen saatavuus on parantunut selvästi vuoden 2010 aikana verrattuna edellisvuoteen. Kiinteistömarkkinoiden aktiivisuus on selvästi lisääntynyt, mutta kauppoja on toistaiseksi tehty vähän. Kauppakeskusten käyttöasteet ovat edelleen korkealla. (Lähde: Catella)

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

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

Syyskuun 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 2 299,9 miljoonaa euroa (2 162,7 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 65,1 prosenttia (67,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,8 prosenttia (25,5 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,1 prosenttia (7,5 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 931 480 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. Syyskuun 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

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

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

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökanan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.9.2010 oli 6,5 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,5 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,1 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 73,4 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 34,0 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli 39,5 miljoonaa euroa (-58,7 milj. euroa).

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

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

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 793 (4 033) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten määrän lasku johtuu pääasiassa Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä ja tämän myötä vähentyneistä vuokrasopimuksista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,2 vuotta (3,0 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,9 prosenttia (6,1 %) ja taloudellinen vuokrausaste 94,5 prosenttia (94,7 %). Vuokrausasteen lasku johtui kauden aikana aloitetuista ja valmistelluista uusista kehityshankkeista sekä koko kiinteistökanan vajaakäytön lievästä kasvusta.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,7 prosenttia 95,4 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilöiden määrä laski 1,4 prosenttia 931 480 neliömetriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,8 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 76,9 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
Q1-3/2008	68,2	18,8	4,6	0,0	91,6
Kehityshankkeet	1,2	0,1	2,9	-	4,3
Divestoinnit	-0,2	0,0	0,0	-	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,2	0,5	-0,3	-	0,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-2,2	0,1	0,0	-2,3
Q1-3/2009	69,4	17,1	7,3	0,0	93,8
Kehityshankkeet	-4,0	3,2	1,6	-	0,8
Divestoinnit	-0,2	-0,3	-	-	-0,5
Vertailukelpoiset kohteet	-0,5	0,2	-0,2	-	-0,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,9	0,0	0,0	1,9
Q1-3/2010	64,7	22,1	8,7	0,0	95,4

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,5 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

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	184	140	175	544	487	11,7	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	33 341	23 789	36 256	112 594	72 366	55,6	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,5	20,7	17,2	17,7	20,9	-15,3	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	408	187	185	985	597	65,0	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	42 107	40 798	54 801	165 375	99 516	66,2	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	14,2	17,2	14,2	15,7	17,1	-8,2	17,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	18,7	17,3	18,2	18,7	17,3		17,6
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,6	94,5	94,7	-0,2	95,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,3	3,2	3,0	6,7	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 kiinteistöhankintoja, mutta vuoden 2010 aikana on myyty useita ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja.

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

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

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

Huhtikuussa Citycon myi 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.

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

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 Mare 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 neliometrillä, minkä lisäksi olemassa olevan kauppakeskuksen tiloja uudistetaan ja pysäköintipaikkoja rakennetaan lisää 350. Rakennustyöt käynnistyivät kesällä 2009 ja hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu lokakuussa 2010. Uudistettu kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuonna 2011. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan.

Helsingin Myllypuroon Citycon rakentaa uuden kauppakeskuksen sekä maanalaisen pysäköintihallin 270 autolle. Kauppakeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle, aivan Myllypuron metroaseman viereen. Uuden keskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliometriä, ja sen palvelutarjontaan kuuluu päivittäistavara- ja muita arjen palveluita. Kauppakeskus valmistuu vaiheittain; ensimmäinen osa avataan alkukesällä 2011 ja toinen vaihe vuotta myöhemmin 2012. 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 kauppakeskuksen entisen ostoskeskuksen tilalle. Hanke käynnistyi toukokuussa vanhan ostoskeskuksen purkutöillä. 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 neliometriä 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 pysäköintilaitos peruskorjataan sekä ajanmukaistetaan vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 20,5 miljoonaa euroa. Ensimmäiset uudistetut tilat avattiin asiakkaille toukokuun lopulla. Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 miljoonaa euroa on ylittynyt 2,5 miljoonalla eurolla johtuen etupäässä osittain viranomaisten vaatimista investointialueen ulkopuolisista töistä, jotka olisi joka tapauksessa pitänyt tehdä suunnitellun laajennuksen yhteydessä. Alkuperäinen investointipäätös sisältää myös suunniteltuun Espoontorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja, noin 5,3 miljoonaa euroa.

Jyväskylässä Citycon uudistaa perusteellisesti ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin sisätilat. Uudistetun Forumin tarjonnasta tulee aiempaa enemmän muutipainotteista, ja sen muu erikoiskauppa sekä kahvila- ja ravintolatarjonta monipuolistuvat. Myös kauppakeskuksen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan. Citycon investoi hankkeeseen 16 miljoonaa euroa. Jyväskylän Forumin uudistuksen ensimmäinen vaihe valmistui syyskuussa ja uudistustyö valmistuu kokonaisuudessaan 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. Hansa-kiinteistön uudistettava pinta-ala on 8 000 neliometriä ja hankkeen on määrä valmistua keväällä 2011. Lisäksi kaavamuutos on vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdysillalle Vapaudenkadun päälle.

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

Kaikki edellä mainitut hankkeet toteuttavat Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö kehittää erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kauppapaikkojaan. Hankkeet ovat myös Cityconin kestävä 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 44,3 miljoonaa euroa, Ruotsissa 35,5 miljoonaa euroa ja Baltiassa 5,8 miljoonaa euroa.

Vuonna 2009 valmistuneet ja 30.9.2010 meneillään olevat kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (mlj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2010 mennessä (mlj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	154,8 ²⁾	154,8	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	53,8 ³⁾	53,8	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	51,1 ²⁾	32,9	2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8,0	4,0	2011 ⁴⁾
Forum	Jyväskylä, Suomi	16,0	8,8	2010
Espoonatori (sis. Asemakujan)	Espoo, Suomi	25,8 ⁵⁾	15,1	2010
Myllypuro	Helsinki, Suomi	20,0	10,1	2012
Isolinnankatu	Pori, Suomi	3,0	1,5	2010
Myyrmani	Vantaa, Suomi	4,8	3,3	2010
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	26,3	4,7	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Finland	4,0	1,3	2010

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

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

⁴⁾ Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

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

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Suunnitteilla olevista kehityshankkeista suurin on Ison Omenan laajennushanke, jossa Länsimetron Matinkylän asema liitetään kaupakeskukseen rakentamalla aseman päälle liiketiloja. Hankkeen arvioitu investointitarve on 100-130 miljoonaa euroa. Cityconilla on suunnitteluvaraus metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön kehittämiseen yksinoikeudella NCC: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 64,7 miljoonaa euroa (69,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 67,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	94	65	103	296	211	40,3	295
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	22 140	20 530	27 200	80 180	38 800	106,6	57 220
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	20,4	22,0	18,3	19,8	23,1	-14,3	22,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	76	108	120	376	318	18,2	408
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	12 170	24 450	48 460	108 890	62 240	75,0	81 480
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	22,6	22,9	15,1	18,2	20,2	-9,9	19,8
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,4	19,6	20,3	20,4	19,6	4,1	19,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			93,5	93,7	94,1	-0,4	94,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,1	2,9	6,9	2,8

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

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			65	65	66	-1,5	66
Vuokrattava pinta-ala, m ²			581 550	581 780	593 550	-2,0	587 650
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			134,7	135,2	135,3	-0,1	135,3
Bruttovuokratuotot, Me	29,7	31,3	30,1	91,2	95,0	-4,0	126,5
Liikevaihto, Me	30,8	32,4	31,1	94,5	98,5	-4,1	131,3
Nettovuokratuotot, Me	22,0	23,4	21,5	64,7	69,4	-6,7	92,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	10,0	-4,6	11,4	18,3	-50,6	-	-65,1
Liikevoitto/-tappio, Me	30,4	17,4	31,2	81,3	14,4	-	21,2
Bruttoinvestoinnit, Me	21,3	2,8	14,4	44,4	9,2	383,7	24,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 465,7	1 496,7	1 449,7	3,2	1 442,0
Nettotuotto-% ²⁾			6,3	6,2	6,4		6,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,5	6,5		6,6

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

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Yhtiö on vahvistanut asemaansa Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla vuonna 2009 valmistuneen Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen myötä. Ruotsin liike toimintojen nettovuokratuotot nousivat 28,5 prosenttia ja olivat 22,1 miljoonaa euroa (17,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liike toimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 15,8 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	79	71	70	231	204	13,2	449
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	9 858	2 995	8 177	29 810	17 188	73,4	59 351
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	12,0	12,9	13,9	12,4	13,0	-4,6	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	323	76	61	593	225	163,6	318
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	28 589	15 696	5 800	54 076	28 484	89,8	37 420
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	10,4	8,3	7,7	10,4	10,4	0,0	12,8
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	15,7	12,6	14,4	15,7	12,6	24,6	13,3
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,6	95,0	95,0	0,0	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9	2,2	31,8	3,0

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

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			15	15	15	-	15
Vuokrattava pinta-ala, m ²			294 500	278 700	280 600	-0,7	302 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			52,8	52,1	40,7	28,0	48,8
Bruttovuokratuotot, Me	12,2	9,6	12,5	36,9	27,8	32,5	39,3
Liikevaihto, Me	13,1	9,9	13,2	38,9	28,7	35,9	41,0
Nettovuokratuotot, Me	8,1	6,4	7,6	22,1	17,2	28,5	23,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	5,4	-1,3	10,0	20,3	-2,6	-	-19,6
Liikevoitto/-tappio, Me	11,5	4,4	16,2	38,9	12,3	216,7	0,3
Bruttoinvestoinnit, Me	10,0	29,1	14,5	35,6	62,4	-43,0	95,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			601,0	639,9	551,0	16,1	548,8
Nettotuotto-% ²⁾			4,7	4,8	4,8		4,7
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,4	6,4		6,5

¹⁾ Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatuun 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 Vilnassa, Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia. Samalla myös luottotappiot ovat kasvaneet. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 8,7 miljoonaa euroa (7,3 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 9,1 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

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	11	4	2	17	72	-76,4	129
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	1 343	264	879	2 604	16 378	-84,1	25 057
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	10,9	11,2	17,1	14,3	24,1	-40,7	26,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	9	3	4	16	54	-70,4	55
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	1 348	652	541	2 409	8 792	-72,6	8 830
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	19,5	16,5	8,8	18,9	17,0	11,2	17,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	18,2	17,9	18,1	18,2	17,9	1,7	18,6
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,5	99,8	99,7	0,1	99,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,8	4,8	5,4	-11,1	5,2

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

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			3	3	3	-	3
Vuokrattava pinta-ala, m ²			71 000	71 000	70 800	0,3	71 000
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			15,4	15,5	13,2	16,7	15,8
Bruttovuokratuotot, Me	3,4	3,4	3,4	10,4	9,7	7,0	12,0
Liikevaihto, Me	4,0	3,6	4,2	12,6	10,2	23,8	14,0
Nettovuokratuotot, Me	2,9	2,7	2,8	8,7	7,3	19,3	9,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	0,4	4,7	1,5	0,9	-5,6	-	-12,7
Liikevoitto/-tappio, Me	3,0	7,2	4,1	8,8	1,1	-	-3,8
Bruttoinvestoinnit, Me	0,1	1,2	-1,8	5,8	12,2	-52,4	13,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			162,8	163,3	162,0	0,8	156,6
Nettotuotto-% ²⁾			7,1	7,1	6,7		6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,4	8,4	8,1		8,2

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

²⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin katsauskauden liikevaihto oli 146,1 miljoonaa euroa (137,4 milj. euroa). Liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,8 prosenttia (96,5 %).

Liikevoitto oli 122,3 miljoonaa euroa (22,7 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 80,8 miljoonaa euroa (-13,1 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli 63,9 miljoonaa euroa (-10,5 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 0,9 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin kauden aikana yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa).

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 30,1 miljoonaa euroa (-48,9 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 4,6 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 sekä vertailukautta pienempi korkokulujen aktivointi.

Tulos/osake oli 0,29 euroa (-0,05 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,15 euroa (0,17 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,09 euroa (0,24 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 123 (117) henkilöä, joista 80 oli Suomessa, 35 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut nousivat 15,5 miljoonaan euroon (12,4 milj. euroa) sisältäen 0,5 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 86,6 miljoonaa euroa (84,1 milj. euroa). Investoinneista 2,6 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 82,9 miljoonaa euroa (83,7 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,0 miljoonaa euroa (0,5 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 67,1 miljoonalla eurolla ja kirjannut niistä yhteensä 2,2 miljoonaa euroa myyntivoittoja ja -tappioita verovaikutuksineen. Divestointeja on käsitelty tarkemmin edellä kohdassa "Hankinnat ja myynnit".

Tase ja rahoitus

Kauden lopussa taseen loppusumma oli 2 424,8 miljoonaa euroa (2 207,4 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 554,6 miljoonaa euroa (1 416,1 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 260,6 miljoonaa euroa (155,6 milj. euroa). Cityconin rahoitustilanne parani suunnatun osakeannin ja kolmen uuden lainasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 263,6 miljoonaa euroa, joista 177,1 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 86,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli kauden päättyessä 226,7 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 36,8 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat katsauskauden lopussa olivat noin 16 prosenttia yhtiön korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 140,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 421,3 miljoonaa euroa (1 281,3 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo oli 1 429,6 miljoonaa euroa (1 291,6 milj. euroa).

Cityconin likvidit kassavarat olivat 86,5 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 343,1 miljoonaa euroa (1 272,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,01 prosenttia (4,24 %). Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika oli 3,2 vuotta (3,9 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,0 vuotta (3,2 vuotta).

Cityconin korkokate laski edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,1 (Q2/2010: 2,2). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste kasvoi osakeannin seurauksena ja oli 38,9 prosenttia (Q2/2010: 37,1 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko 30.9.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,93 prosenttia.

Cityconin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 35,9 prosenttia (35,9 %). Nettovelkaantumisaste oli 153,4 prosenttia (159,5 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 82,1 prosenttia (77,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 76,1 prosenttia (71,4 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 80,4 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (77,8 %). Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen. Vuoden 2010 kolmannella vuosineljänneksellä suojausaste laski kasvaneen velkamäärän takia.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 892,9 miljoonaa euroa (774,8 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 865,5 miljoonaa euroa (750,4 milj. euroa).

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 30.9.2010 oli 892,9 miljoonaa euroa (777,9 milj. euroa) ja käypä arvo -44,5 miljoonaa euroa (-30,2 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 -7,8 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (-5,8 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 41,6 miljoonaa euroa (35,8 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneen korollisen velan määrästä. Lisäksi laajan tuloslaskelman netto-rahaituskulut sisältävät 1,1 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä syyskuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 21.9.2010. Merkittäväksi tarjottiin yhteensä 22 miljoonaa uutta osaketta 2,87 euron osakekohtaiseen merkintähintaan.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti 21.9.2010 laskea liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta. Osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2010 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi samana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 244 564 972 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat noin 9,9 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 9,0 prosenttia sen jälkeen.

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

Lainamarkkinatransaktiot

Lainasopimukset

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

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

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 riskienhallintaa 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 vuonna 2009 reaali talouskasvu oli negatiivista niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltian maissakin. Vuonna 2010 talouksien reaali kasvun ennustetaan olevan positiivista Suomessa, Ruotsissa ja Virossa, mutta Liettuassa talouden odotetaan vielä supistuvan (lähde: Eurostat). Tämän lisäksi Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa vuonna 2010 työttömyyden odotetaan pysyvän tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaation jäävän alhaiseksi (lähde: Nordea). Viime aikoina kuitenkin epävarmuus talouskasvun tulevasta suunnasta on kasvanut Euroopan valtioiden velkaongelmien ja heikentyneiden Yhdysvaltojen talouslukujen seurauksena ja on mahdollista, että talouskasvu jälleen heikkenee ja maailmantalous taipuu uuteen taantumaan. Tällainen taloudellinen kehitys saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaakäyttöastetta.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. 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. Jatkuessaan tällainen kehitys tulee nostamaan uuden lainarahoituksen hintaa ja yhtiön keskkorkotasoa tulevaisuudessa. Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli katsauskauden lopussa 263,6 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokratason kehitys, vajaakäyttö, tuottovaatimukset, kilpailutilanne ja korkotasoa. Tällä hetkellä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta johtuen haasteellisesta taloustilanteesta ja kasvaneesta työttömyydestä Yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla. Liikekiinteistöjen arvot ovat laskeneet viime vuosina ja yhtiö on kirjannut tilikauden 2008 ja 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta, mutta vuoden 2010 aikana yhtiö 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 kasvivaikutusta.

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 valmistele ja sillä on käynnissä 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. Vuonna 2010 huipputasoilta alentuneet rakennuskustannukset ovat mahdollistaneet uusien hankkeiden aloittamisen, mutta toisaalta haasteena on saatava riittävä esivuokrausaste riittävillä vuokratasoilla, jotta hanke voidaan käynnistää.

Ympäristövastuu

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

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehityksestä edistävää toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöönotetun ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävästä kehityksestä tukevien toimintojen edistäminen. Cityconin kauppakeskukset on arvioitu Green Shopping Centre Management -ohjelman avulla vuoden toisen neljänneksen aikana. Arvioinnin mukaan lähes kaikki kauppakeskukset olivat parantaneet tasoaan kestävästä kehityksestä eri osa-alueilla edellisvuodesta. Vuoden 2010 arviointitulosta kuvaavan Green Indeksien keskiarvo kaikissa Cityconin kohteissa nousi 28 % edellisen vuoden tuloksista.

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. Ympäristösertifikaatit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksestä 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 Initiative (GRI) antamaa suositusta yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Yhtiö raportoi ensimmäistä kertaa myös ympäristövastuuta kuvaavia tunnuslukuja, joita ovat esimerkiksi energian- ja vedenkulutus, jätteiden kierrätysaste ja yhtiön liiketoiminnan hiilijalanjälki. Tunuslukujen 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 11.3.2010 julkaisemasta pörssitiedotteesta ja 20.4.2010 julkaistusta 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. Chaim Katzman valittiin yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi hallituksen 15.6.2010 pitämässä kokouksessa. Ylimääräisen yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön 17.5.2010 julkaisemasta pörssitiedotteesta ja 14.7.2010 julkaistusta osavuositarkastuksesta.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Tammi-syyskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 235,8 miljoonaa euroa (227,4 milj. euroa) ja 85,7 miljoonaa (126,1 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 3,15 euroa (2,97 euroa) ja alin 2,29 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 2,75 euroa (1,81 euroa) ja päätöskurssi 3,13 euroa (2,90 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 765,5 miljoonaa euroa (641,1 milj. euroa).

Omistus

Cityconilla oli syyskuun lopussa 4 793 (3 692) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 210,5 miljoonaa (200,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 86,1 prosenttia (90,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Liputusilmoitukset

Citycon Oyj vastaanotti 31.8.2010 ilmoituksen, jonka mukaan ING Clarion Real Estate Securities, LLC:n (aiemmin tunnettu nimellä ING Clarion Real Estate Securities, L.P.) ("ING CRES") omistusosuus yhtiössä oli 18.8.2008 alittanut viiden prosentin rajan. Ilmoituksen lisätiedoissa ING CRES ilmoitti, että "tämä ilmoitus on annettu elokuussa 2008 toimittamatta jääneen ilmoituksen korjaamiseksi. ING CRES omistaa 30.8.2010 alkaen 1 344 574 (0,60 %) Cityconin osaketta ja sillä on valtuus äänestää 1 235 780 (0,56 %) osakkeella. ING CRES hallitsee näitä osakkeita ja äänivaltuuksia useiden institutionaalisten sijoittajien puolesta omaisuudenhoitajan ominaisuudessa."

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön rekisteröity osakepääoma syyskuun 2010 lopussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 244 564 972. 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 osakeannilla osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Lisäksi yhtiö järjesti syyskuussa suunnatun maksullisen osakeannin, jossa laskettiin liikkeeseen 22 000 000 yhtiön uutta osaketta. Osakeantia on käsitelty tarkemmin edellä. Yhteensä yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 23 505 237 osakkeella. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

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

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

Hallituksella ei katsauskauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 1 301 217 osaketta, jotka kaikki merkittiin tammi-maaliskuun aikana. Yhtiön merkityistä osakkeista saama merkintähinta, yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, on optioehtoien mukaisesti kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ulkona olleista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemarkintään 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 30.9.2010

	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
Osakemarkintään 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.

Tulevaisuuden näkymät

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

Markkinoiden epävarmuuden vuoksi suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla 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.

Helsingissä 12.10.2010

Citycon Oyj
Hallitus

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1. - 30.9.2010

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/ 2010	Q3/ 2009	Muutos- %	Q1-Q3/ 2010	Q1-Q3/ 2009	Muutos- %	2009
Bruttovuokratuotto		45,3	44,4	2,1 %	138,5	132,6	4,4 %	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,6	1,5	72,9 %	7,6	4,8	58,7 %	8,5
Liikevaihto	3	48,0	45,9	4,5 %	146,1	137,4	6,3 %	186,3
Hoitokulut	4	14,6	13,4	9,1 %	49,5	43,2	14,7 %	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,3	0,0	-	1,1	0,4	-	0,7
Nettovuokratuotto		33,0	32,5	1,5 %	95,4	93,8	1,7 %	125,4
Hallinnon kulut		5,2	3,9	33,9 %	15,5	12,4	24,8 %	17,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	-	0,1	0,0	-	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		15,8	-1,2	-	39,5	-58,7	-	-97,4
Nettotappiot/- voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,8	-	-	2,8	0,1	-	0,1
Liikevoitto		42,8	27,4	56,4 %	122,3	22,7	-	10,3
Rahoituskulut (netto)		-14,0	-11,7	19,2 %	-41,6	-35,8	16,2 %	-47,7
Voitto/tappio ennen veroja		28,8	15,6	84,2 %	80,8	-13,1	-	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,5	-2,0	-23,1 %	-5,9	-5,3	11,7 %	-6,5
Laskennalliset verot		-1,7	-0,3	-	-2,3	5,8	-	7,0
Katsauskauden voitto/tappio		25,5	13,3	91,3 %	72,6	-12,6	-	-36,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		22,5	13,3	69,6 %	63,9	-10,5	-	-34,3
Vähemmistölle		3,0	0,1	-	8,7	-2,1	-	-2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, euroa	6	0,10	0,06	67,2 %	0,29	-0,05	-	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	6	0,10	0,06	62,8 %	0,28	-0,05	-	-0,16
Operatiivinen tulos	5	12,3	14,2	-13,5 %	33,8	38,4	-12,0 %	50,9
Ei-operatiivinen tulos	5	10,2	-0,9	-	30,1	-48,9	-	-85,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio		22,5	13,3	69,6 %	63,9	-10,5	-	-34,3
Muut laajan tuloksen erät								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		2,9	-1,8	-	-10,6	-7,8	35,5 %	-6,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,8	0,5	-	2,7	2,0	35,5 %	1,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-1,0	1,9	-	2,3	2,1	-	2,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		1,2	0,6	109,1 %	-5,5	-3,7	48,6 %	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		26,7	13,9	92,0 %	67,2	-16,3	-	-39,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		23,1	12,7	82,9 %	57,9	-15,4	-	-38,4
Vähemmistölle		3,5	1,2	184,2 %	9,3	-0,9	-	-1,4

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	7	2 299,9	2 162,7	2 147,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,1	1,7	1,6
Laskennalliset verosaamiset		11,4	8,8	8,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	10	0,0	0,0	3,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 313,5	2 173,3	2 161,4
Lyhytaikaiset varat				
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	8	-	-	26,0
Johdannaissopimukset	10	-	3,7	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,8	11,1	46,1
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	86,5	19,4	19,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		111,3	34,1	91,8
Varat yhteensä		2 424,8	2 207,4	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	-30,5	-23,4	-22,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	199,0	155,2	155,2
Kertyneet voittovarot	11	262,8	231,6	207,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		822,1	754,1	731,1
Vähemmistön osuus		48,1	37,3	36,8
Oma pääoma yhteensä		870,2	791,3	767,9
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	12	1 198,7	1 174,5	1 175,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10	42,9	34,6	32,5
Laskennalliset verovelat		52,4	51,3	50,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 294,1	1 260,4	1 257,9
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset korolliset velat	12	222,6	106,8	146,3
Johdannaissopimukset	10	2,2	0,5	1,5
Ostovelat ja muut velat		35,8	48,4	79,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		260,6	155,6	227,4
Velat yhteensä		1 554,6	1 416,1	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 424,8	2 207,4	2 253,2



Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	2009
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen veroja		80,8	-13,1	-37,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		-0,2	94,9	145,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		80,6	81,8	108,3
Käyttöpääoman muutos		-3,5	6,7	10,7
Liiketoiminnan rahavirta		77,2	88,6	119,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-42,7	-41,8	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,2	0,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-5,4	11,2	11,8
Maksetut välittömät verot		-9,7	-5,1	-10,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		19,5	53,1	66,2
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	7	-96,4	-78,1	-130,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	7,8	66,1	3,1	3,1
Investointien nettorahavirta		-30,3	-75,0	-127,9
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		0,2	-	-
Maksullinen osakeanti		63,1	-	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla		3,3	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	101,0	103,6	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-174,4	-47,1	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	270,5	214,1	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-156,2	-215,9	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-31,0	-30,9	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta		76,6	23,7	63,8
Rahavarojen muutos		65,9	1,8	2,1
Rahavarat tilikauden alussa	9	19,8	16,7	16,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,8	0,9	1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	86,5	19,4	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			-5,8		0,9	-10,5	-15,4	-0,9	-16,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						1,1	1,1		1,1
Omien osakkeiden myynti				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 30.9.2009	259,6	131,1	-23,4	155,2	-9,4	241,0	754,1	37,3	791,3
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			-7,8		-0,2	63,9	55,9	11,3	67,2
Osakeannit				62,4			62,4		62,4
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 30.9.2010	259,6	131,1	-30,5	199,0	-9,7	272,5	822,1	48,1	870,2

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 12.10.2010.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2010 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -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	Q3/2010	Q3/2009	Muutos-%	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Liikevaihto							
Suomi	30,8	32,4	-5,0 %	94,5	98,5	-4,1 %	131,3
Ruotsi	13,1	9,9	32,0 %	38,9	28,7	35,9 %	41,0
Baltia	4,0	3,6	13,8 %	12,6	10,2	23,8 %	14,0
Yhteensä	48,0	45,9	4,5 %	146,1	137,4	6,3 %	186,3
Nettovuokratuotto							
Suomi	22,0	23,4	-6,2 %	64,7	69,4	-6,7 %	92,4
Ruotsi	8,1	6,4	27,5 %	22,1	17,2	28,5 %	23,2
Baltia	2,9	2,7	6,9 %	8,7	7,3	19,3 %	9,8
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	33,0	32,5	1,5 %	95,4	93,8	1,7 %	125,4
Operatiivinen liikevoitto/-tappio							
Suomi	20,5	22,0	-6,9 %	60,8	64,9	-6,3 %	86,3
Ruotsi	6,9	5,7	22,7 %	18,6	14,9	25,1 %	20,0
Baltia	2,6	2,5	4,5 %	8,0	6,6	19,8 %	8,8
Muut	-2,1	-1,6	27,0 %	-6,7	-5,1	32,0 %	-7,4
Yhteensä	28,0	28,6	-2,0 %	80,7	81,4	-0,8 %	107,7
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	30,4	17,4	74,7 %	81,3	14,4	464,6 %	21,2
Ruotsi	11,5	4,4	162,8 %	38,9	12,3	216,7 %	0,3
Baltia	3,0	7,2	-58,4 %	8,8	1,1	-	-3,8
Muut	-2,1	-1,6	27,0 %	-6,7	-5,1	31,6 %	-7,4
Yhteensä	42,8	27,4	56,4 %	122,3	22,7	-	10,3



Me	30.9.2010	30.9.2009	Muutos-%	31.12.2009
Varat				
Suomi	1 505,2	1 455,6	3,4 %	1 455,5
Ruotsi	653,4	555,5	17,6 %	605,7
Baltia	164,2	162,9	0,8 %	157,6
Muut	102,0	33,4	205,5 %	34,3
Yhteensä	2 424,8	2 207,4	9,9 %	2 253,2

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

4. Hoitokulut

Me	Q3/2010	Q3/2009	Muutos-%	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Lämmitys ja sähkö	4,3	4,0	6,9 %	16,0	14,5	9,9 %	20,2
Ylläpito	5,7	4,9	18,0 %	18,0	14,5	24,3 %	20,1
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,1	0,1	-25,0 %	0,4	0,4	3,9 %	0,5
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,5	-5,6 %	1,7	1,8	-6,7 %	2,5
Markkinointikulut	0,8	0,7	22,7 %	3,4	2,4	42,5 %	4,4
Kiinteistövakuutukset	0,2	0,2	-6,9 %	0,5	0,5	-11,1 %	0,7
Kiinteistöverot	1,5	1,1	34,8 %	4,4	3,5	25,5 %	4,7
Korjauskulut	1,5	1,8	-16,5 %	5,1	5,5	-6,6 %	6,9
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,1	-174,4 %	0,0	0,0	-	0,1
Yhteensä	14,6	13,4	9,1 %	49,5	43,2	14,7 %	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 koron määräytymistä. 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	Q3/2010	Q3/2009	Muutos-%	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	Muutos-%	2009
Operatiivinen tulos							
Nettovuokratuotto	33,0	32,5	1,5 %	95,4	93,8	1,7 %	125,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,0	-3,9	28,9 %	-14,9	-12,4	19,8 %	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	-303,3 %	0,1	0,0	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	28,0	28,6	-2,0 %	80,7	81,4	-0,8 %	107,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,0	-11,7	19,5 %	-41,1	-35,8	14,8 %	-47,7
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,5	-2,0	-23,1 %	-4,7	-5,0	-4,9 %	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,1	-12,6 %	0,1	-0,1	-	-0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,3	-0,7	-64,3 %	-1,3	-2,1	-40,5 %	-2,8
Operatiivinen tulos yhteensä	12,3	14,2	-13,5 %	33,8	38,4	-12,0 %	50,9
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,06	0,06	-13,6 %	0,15	0,17	-11,5 %	0,23
Ei-operatiivinen tulos							
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,8	-1,2	-	39,5	-58,7	-	-97,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	-	-	2,8	0,1	-	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,2	-	-	-0,6	-	-	-0,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	0,0	-	-	0,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,0	0,0	-74,6 %	-0,5	0,0	-	-0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	0,0	-	-	-1,2	-0,3	294,9 %	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-1,8	-0,4	388,0 %	-2,4	5,9	-	7,3
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	-2,7	0,7	-	-7,5	4,2	-	5,3
Ei-operatiivinen tulos yhteensä	10,2	-0,9	-	30,1	-48,9	-	-85,2
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	0,04	0,00	-	0,13	-0,22	-	-0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	22,5	13,3	69,6 %	63,9	-10,5	-	-34,3

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

6. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	2009
A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	63,9	-10,5	-34,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	222,6	221,0	221,0
Osakekohtainen tulos, euroa	0,29	-0,05	-0,16
Tulos/osake, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	63,9	-10,5	-34,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	3,1	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	67,0	-10,5	-34,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	222,6	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	17,7	-	-
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	-	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	240,5	221,0	221,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,28	-0,05	-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)	33,8	38,4	50,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	3,1	3,1	4,2
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	36,9	41,5	55,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	222,6	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	17,7	18,6	18,5
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	0,1	0,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	240,5	239,6	239,5
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,15	0,17	0,23

7. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.9.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Jyväskylän Forum, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa, Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa.

Me		30.9.2010		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	269,8	1 877,6	2 147,4	
Hankinnat	1,9	0,7	2,6	
Investoinnit	50,5	30,0	80,5	
Myyntit	-3,4	-35,7	-39,1	
Aktivoidut korot	1,4	1,0	2,4	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	12,5	60,9	73,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-21,0	-13,0	-34,0	
Valuuttakurssiero	4,9	61,7	66,6	
Siirrot erien välillä	47,4	-47,4	0,0	
Katsauskauden lopussa	363,9	1 935,9	2 299,9	

Me		30.9.2009		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	271,8	1 839,9	2 111,6	
Investoinnit	70,8	7,1	77,9	
Myyntit	-	-2,7	-2,7	
Aktivoidut korot	5,5	0,3	5,8	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,5	5,2	10,7	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,9	-65,5	-69,5	
Valuuttakurssiero	15,0	13,8	28,8	
Siirrot erien välillä	226,5	-226,5	0,0	
Katsauskauden lopussa	591,1	1 571,6	2 162,7	

Me		31.12.2009		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	271,8	1 839,9	2 111,6	
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	
Investoinnit	84,4	33,4	117,8	
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 (€/m²)		
	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Suomi	6,5	6,5	6,6	23,5	22,4	22,5
Ruotsi ¹⁾	6,1	6,4	6,4	23,7	20,9	21,3
Baltia	8,2	7,9	8,1	21,6	21,3	21,4
Keskimäärin	6,5	6,6	6,6	23,4	22,0	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. Heinäkuussa 2010 toteutui Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myynti Tegeltornet AB:lle.

Me	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Katsauskauden alussa	26,0	-	-
Investoinnit	0,1	-	8,3
Myynnit	-28,2	-	-
Valuuttakurssiero	2,1	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,0	-	17,7
Katsauskauden lopussa	-	-	26,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Käteinen raha ja pankkitilit	21,4	19,4	13,5
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	65,1	-	6,4
Yhteensä	86,5	19,4	19,8

10. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2010		30.9.2009		31.12.2009	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	124,7	-2,2	66,0	-0,4	48,8	-1,2
1-2 vuotta	40,0	-1,5	118,9	-0,9	70,0	1,0
2-3 vuotta	213,4	-13,3	40,0	-2,0	60,0	-3,0
3-4 vuotta	207,9	-15,1	204,8	-12,1	262,9	-14,5
4-5 vuotta	155,2	-6,2	202,1	-11,0	198,0	-7,3
yli 5 vuotta	151,7	-6,3	143,1	-3,6	97,9	-4,0
Yhteensä	892,9	-44,5	774,8	-30,1	737,6	-29,0

Me	30.9.2010		30.9.2009		31.12.2009	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	3,0	-0,1	22,0	-0,2
Kaikki yhteensä	892,9	-44,5	777,9	-30,2	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 valuuttakurssitappio -0,7 miljoonaa euroa (voitto 3,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 865,5 miljoonaa euroa (750,4 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -7,8 miljoonaa euroa (-5,8 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 128,7 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	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,1	43,0	42,9
Pankkitakaukset	43,6	43,5	45,4
Pääomasitoumukset	34,1	44,5	44,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 34,1 miljoonaa euroa (44,5 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

15. Tunnuslukuja

	30.9.2010	30.9.2009	Muutos-%	2009
Tulos/osake, euroa	0,29	-0,05	-	-0,16
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,28	-0,05	-	-0,16
Oma pääoma/osake, euroa	3,36	3,41	-1,5 %	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,58	3,64	-1,5 %	3,54
Omavaraisuusaste, %	35,9	35,9	-	34,2

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2009 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

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. – 30.9.2010 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2010, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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 30.9.2010 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 12. lokakuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT