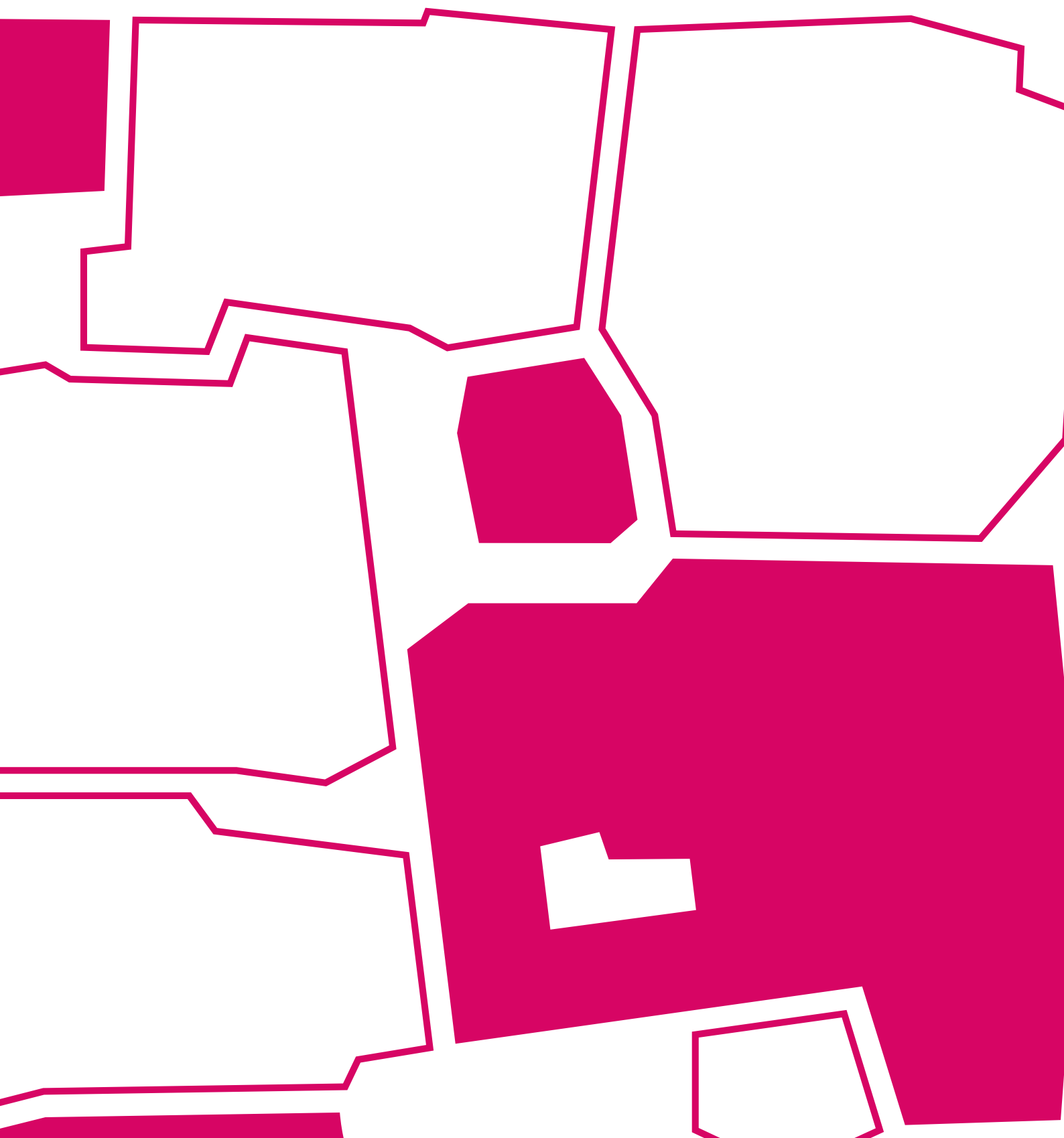


Osavuositkatsaus

1.1.-31.3.2010

CITYCON

creating success for retailing



Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2010

Yhteenveto vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi ja oli 49,5 miljoonaa euroa (Q4/2009: 48,9 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa äskettäin Tukholmassa avatun kauppakeskus Liljeholmstorgetin ja Tallinnassa uudistetun Rocca al Maren tuomista uusista vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvua heikensi uusien kehityshankkeiden käynnistäminen.
- Nettovuokratuotot laskivat 3,2 prosenttia 30,6 miljoonaan euroon (31,6 milj. euroa). Lasku johtui pääasiassa edellisvuosineljänneksestä korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista normaalin kausivaihtelun ja poikkeuksellisen lumisen ja kylmän talven vuoksi.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (-0,11 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,06 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,8 miljoonaa euroa (-38,6 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 193,5 miljoonaa euroa (2 147,4 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus pysyi edellisvuosineljänneksen tasolla ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut nousivat 13,1 miljoonaan euroon (12,0 milj. euroa) pääasiassa alhaisemman korkojen pääomittamisen takia Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren kehityshankkeiden valmistuttua.
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,3 (2,3) ja omavaraisuusaste 39,2 prosenttia (40,6 %).
- Katsauskaudella aloitettiin kolme uutta kehityshanketta: Espoontorin ja Jyväskylän Forumin uudistaminen sekä kokonaan uuden ostoskeskuksen rakentaminen Helsingin Myllypuroon vanhan ostoskeskuksen tilalle.
- Kauppakeskus Liljeholmstorget sai Euroopan ensimmäisen kauppakeskukselle myönnetyn platinatason LEED®-ympäristösertifikaatin.

Yhteenveto vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna viime vuoden vastaavaan neljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 7,9 prosenttia 49,5 miljoonaan euroon (Q1/2009: 45,9 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensivät edelliskaudelta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö sekä aloitetut uudet kehityshankkeet.
- Voitto/tappio ennen veroja oli 17,2 miljoonaa euroa (-18,1 milj. euroa). Luku sisältää 0,8 miljoonaa euroa (-31,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 prosenttia ja olivat 30,6 miljoonaa euroa (30,3 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettovuokratuotot olisivat laskeneet 0,7 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,8 prosenttia, johtuen pääasiassa vertailukautta korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista epätavallisen ankaran talven johdosta sekä vajaakäytön lievästä kasvusta. Lisäksi vallinneen alhaisen inflaation tai deflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset olivat erittäin pieniä.
- Yhtiön operatiivinen tulos laski 11,4 miljoonaan euroon (11,6 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (-0,08 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 94,5 prosenttia (95,3 %). Vuokrausasteen lasku johtui aloitetuista uusista kehityshankkeista ja kiinteistökanavan vajaakäytön lievästä noususta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,03 euroon (0,10 euroa) kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste oli 32,7 prosenttia (36,4 %). 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 212,7 miljoonaa euroa, josta 164,0 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 48,7 miljoonaa euroa rahavarajoja.
- Suur-Tukholman alueella Järfällassa sijaitsevan kauppakeskus Jakobsbergs Centrumin yhteydessä olevista asunnoista myytiin noin 25 prosenttia 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 12 milj. eurolla) maaliskuussa. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,0 miljoonaa euroa myyntivoittoa..

Avainluvut

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-% ¹⁾	Q4/2009	2009
Liikevaihto, Me	49,5	45,9	7,9 %	48,9	186,3
Nettovuokratuotto, Me	30,6	30,3	1,0 %	31,6	125,4
Liikevoitto/-tappio, Me	30,3	-5,8	-	-12,4	10,3
% liikevaihdosta	61,3 %	-	-	-	5,5 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	17,2	-18,1	-	-24,4	-37,5
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	13,0	-16,8	-	-23,8	-34,3
Operatiivinen liikevoitto, Me	26,4	25,7	2,4 %	26,3	107,7
% liikevaihdosta	53,3 %	56,1 %	-	53,9 %	57,8 %
Operatiivinen tulos, Me	11,4	11,6	-2,1 %	12,5	50,9
Ei-operatiivinen tulos, Me	1,6	-28,4	-	-36,3	-85,2
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,08	-	-0,11	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,08	-	-0,11	-0,16
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	-1,7 %	0,06	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,03	0,10	-66,8 %	0,06	0,30
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 193,5	2 097,3	4,6 %		2 147,4
Oma pääoma/osake, euroa	3,20	3,37	-5,0 %		3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,43	3,62	-5,0 %		3,54
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa	3,22	3,55	-9,4 %		3,35
Omavaraisuusaste, %	32,7	36,4	-10,1 %		34,2
Nettovelkaantumisaste, %	175,9	151,2	16,4 %		169,5
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 327,2	1 191,3	11,4 %		1 312,2
Nettotuotto-%	6,0	5,9	-		6,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,7	6,2	-		6,7
Vuokrausaste, %	94,5	95,3	-		95,0
Henkilöstö katsauskauden lopussa	120	113	6,2 %		119

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

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi alkuvuotta 2010:

"Cityconin liikevaihto kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 7,9 prosenttia ja nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna, kylmän ja lumisen talven aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista ja vähäisistä vuokrien indeksikorotuksista huolimatta. Kasvu perustui sekä aktiiviseen kauppapaikkajohtamiseen että vuoden 2009 lopulla valmistuneisiin kehityshankkeisiin Tukholmassa ja Tallinnassa. Nettovuokratuottojen ja liikevaihdon kasvua hidastivat aloitetut uudet kehityshankkeet, joiden takia yhtiöllä oli enemmän tuottamattomia liiketiloja. Vuokrausaste laski hieman edellisvuodesta lähinnä kertaluonteisten syiden vuoksi.

Citycon myi katsauskaudella strategiansa mukaisesti osan Ruotsin Järfällassa sijaitsevan kauppakeskus Jakobsbergs Centrumin yhteydessä olevista asunnoista. Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettujen asuntojen kauppa toteutui huhtikuun alussa. Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien asuntojen kaupan odotetaan toteutuvan kesäkuussa. Näiden kauppojen jälkeen yhtiöllä on Ruotsissa edelleen yli 600 asuntoa, joiden arvo on noin 40 miljoonaa euroa. Yhtiön tavoitteena on luopua kaikista asunnoista Ruotsissa, koska asunnot eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan.

Yhtiöllä on tällä hetkellä käynnissä neljä mittavampaa kehityshanketta: kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistaminen ja laajentaminen Suur-Tukholman alueella, uuden ostoskeskuksen rakentaminen Helsingin Myllypurossa, kauppakeskus Espoon torin uudistaminen Espoossa sekä kauppakeskus Forumin uudistushanke Jyväskylässä. Lisäksi yhtiö uudistaa kauppakeskus Myrmanian ja Trioon kuuluvaa Hansa-kiinteistöä. Kehityshankkeiden ja ammattitaitoisen kauppakeskusjohtamisen avulla yhtiö etsii edelleen kasvua nykyisissä kauppakeskuksissaan.

Olemme ylpeitä kauppakeskus Liljeholmstorgetille ensimmäisenä kauppakeskuksena Euroopassa myönnetystä platinatason ympäristösertifikaatista. Se osoittaa selvästi yhtiömme sitoutumista kestäväan kehitykseen, ja yhtiömme kykyä rakentaa tiukimpien kansainvälisten normien mukaisesti. Kaikki Cityconin kehityshankkeet toteutetaan myös jatkossa ympäristösertifikaattien laatukriteerien mukaisesti. Citycon on myös julkaissut ensimmäisen yhteiskuntavastuuraporttinsa ja määritellyt ympäristövastuun strategiset tavoitteet, jotka koskevat sekä yhtiön nykyistä toimintaa ja olemassa olevaa kiinteistöä että uusia hankkeita."

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan myynti kasvoi alkuvuonna hieman yhtiön päämarkkinoilla Suomessa ja Ruotsissa. Helmikuussa Suomessa kasvua oli ennakkotietojen mukaan 1,9 prosenttia ja Ruotsissa 2,3 prosenttia verrattuna vuoden 2009 helmikuuhun. Virossa vähittäiskaupan myynti laski 10,0 prosenttia. Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen parani vuoden 2010 alkukuukausina Suomessa ja Ruotsissa. Baltian maissa yleinen taloudellinen tilanne jatkui edelleen vaikeana. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Suomen ja Ruotsin talouksien suurimpana uhkana on työttömyyden kasvu, joka lisääntyessään vaikuttaa kulutusikäyttyymiin. Suomessa työttömyysaste helmikuun lopussa oli 9,2 prosenttia ja Ruotsissa 9,3 prosenttia. Inflaatio oli maaliskuussa sekä Suomessa että Virossa 0,1 prosenttia ja Ruotsissa 1,2 prosenttia. Korkotaso oli edelleen alhainen. (Lähteet: ibid.)

Rahoituksen saatavuus on viime kuukausina parantunut. Kiinteistösektori oli vuonna 2009 lähes pysähdyksissä, mutta kiinteistökaupassa alkoi katsauskaudella näkyä piristymisen merkkejä. Kauppojen määrä oli kuitenkin edelleen vähäinen.

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

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 kestäväan 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.

Maaliskuun 2010 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 51 (51) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 193,5 miljoonaa euroa (2 097,3 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 65,9 prosenttia (70,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,6 prosenttia (22,8 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,4 prosenttia (7,2 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 953 650 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. Maaliskuun 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 arviointilausunnossa.

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2010 oli 6,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,6 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,4 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 16,3 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 15,5 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli 0,8 miljoonaa euroa (-31,6 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 4 029 (4 080) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,1 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,0 prosenttia (5,9 %) ja taloudellinen vuokrausaste 94,5 prosenttia (95,3 %). Vuokrausasteen lasku johtui kauden aikana aloitetuista ja valmistelluista uusista kehityshankkeista sekä koko kiinteistökannan vajaakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,0 prosenttia 30,6 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 2,2 prosenttia 953 650 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 5,8 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 80,3 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
Q1/2008	22,3	5,8	1,6	0,0	29,7
Hankinnat	0,4	0,1	0,0	-	0,4
Kehityshankkeet	0,4	0,0	0,6	-	1,0
Divestoinnit	-0,1	-	-	-	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet	0,1	0,2	-0,1	-	0,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-0,8	0,0	0,0	-0,9
Q1/2009	23,1	5,2	2,1	0,0	30,3
Hankinnat	-	-	-	-	0,0
Kehityshankkeet	-1,1	1,2	1,0	0,0	1,0
Divestoinnit	0,0	-0,3	-	0,0	-0,4
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	-0,2	-0,1	0,0	-1,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,2	0,5	0,0	0,0	0,8
Q1/2010	21,3	6,4	3,0	0,0	30,6

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 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

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	185	128	44,5	386	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	42 997	16 066	167,6	69 262	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	18,2	19,3	-5,7	26,5	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	392	195	101,0	184	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	68 467	31 787	115,4	28 213	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,7	13,5	31,1	19,2	17,5
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,5	95,3	-0,8	-	95,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,1	0,0	-	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 kiinteistöihankintoja.

Tammikuun alkupuolella Citycon myi Myllypuron uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien 255 asunnon 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 miljoonaa euroa myyntivoittoa verovaiikutuksineen.

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 1,0 miljoonaa euroa myyntivoittoa verovaiikutuksineen.

Kesällä 2009 Citycon sopi Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myymisestä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 18 milj. eurolla). Kaupan arvioidaan toteutuvan kesäkuussa 2010. Åkersberga Centrumin asuntojen myynnillä ei ole 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

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

Molemmat kauppakeskukset avattiin ennen joulusesonkia ja niiden myynnit ja asiakasmäärät ovat pysyneet hyvinä myös katsauskaudella. Käyttöönottoaiheen ajalta molemmista hankkeista kirjataan vielä kehityskustannuksia.

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 48 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 uudistettu kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuonna 2011. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan.

Helsingin Myllypuroon Citycon rakentaa uuden ostoskeskuksen sekä maanalaisen pysäköintihallin 270 autolle. Ostoskeskus 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. Liiketiloista on vuokrattu tällä hetkellä yli 60 prosenttia. Kauppakeskus valmistuu vaiheittain; ensimmäinen osa avataan alkukesällä 2011 ja toinen vaihe vuotta myöhemmin 2012.

Ostoskeskuksen yhteyteen rakennetaan myös 255 vapaarahoitteista vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, jotka on myyty kotimaisille asutussijoittajille. Koko Myllypuro-hankkeen arvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevien liiketilojen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa.

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 18 miljoonaa euroa.

Jyväskylässä Citycon uudistaa perusteellisesti ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin sisätilat. Uudistetun Forumin tarjonnasta tulee aiempaa enemmän muotipainotteista, ja sen muu erikoiskauppa sekä kahvila- ja ravintolatarjonta monipuolistuu. 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. Kaavamuutos on vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdysillalle 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 Isollinnankadun liiketilat uudistetaan kahdessa vaiheessa.

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 kau-

punkikeskustoissa 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 luettelut oheisessa taulukossa. Vuoden 2010 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 8,7 miljoonaa euroa, Ruotsissa 10,4 miljoonaa euroa ja Baltiassa 7,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2009 valmistuneet ja 31.3.2010 käynnissä olleet kehityshankkeet ¹⁾

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaisinvestointi (mlj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2010 mennessä (mlj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	145,6 ²⁾³⁾	145,6	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	58,3	57,4	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	48,1 ³⁾	20,6	2011
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4,0	2,7	2010
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8,0	0,7	2010
Forum	Jyväskylä, Suomi	16,0	1,4	2010
Espoonatori	Espoo, Suomi	18,0	6,3	2010
Myllypuro	Helsinki, Suomi	20,0	4,0	2012
Isolinnankatu	Pori, Suomi	3,0	1,4	2010
Myymanni	Vantaa, Suomi	4,8	1,2	2010

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Luku ei sisällä 6.4.2010 myytyjä asuntoja.

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

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 maankäyttövaraus 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 vuonna 2014.

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 21,3 miljoonaa euroa (23,1 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 69,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	99	66	50,0	84	295
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	30 840	9 190	235,6	18 420	57 220
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	20,7	25,0	-17,2	21,0	22,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	180	116	55,2	90	408
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	48 260	22 270	116,7	19 240	81 480
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	20,3	15,0	35,3	18,5	19,8
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,1	94,9	-0,8	-	94,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,0	0,0	-	2,8

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

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	66	66	0,0		66
Vuokrattava pinta-ala, m ²	587 650	593 550	-1,0		587 650
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	135,5	135,4	0,1		135,3
Bruttovuokratuotot, Me	31,4	32,3	-2,7	31,5	126,5
Liikevaihto, Me	32,5	33,5	-2,8	32,7	131,3
Nettovuokratuotot, Me	21,3	23,1	-7,8	23,0	92,4
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-3,0	-25,5	-88,0	-14,6	-65,1
Liikevoitto/-tappio, Me	19,8	-4,0	-	6,8	21,2
Bruttoinvestoinnit, Me	8,7	3,2	174,8	15,3	24,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 446,6	1 468,9	-1,5		1 442,0
Nettotuotto-% ²⁾	6,4	6,2	-		6,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,6	6,3	-		6,6

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 100-prosentin käyttöasteella sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatuaan vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme.

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 22,3 prosenttia ja olivat 6,4 miljoonaa euroa (5,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 11,3 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 20,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	82	61	34,4	245	449
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	11 775	6 873	71,3	42 163	59 351
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	11,7	11,7	0,0	27,9	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	209	68	207,4	93	318
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	19 687	8 122	142,4	8 943	37 420
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	11,2	9,1	23,1	20,6	12,8
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,4	95,5	-1,2	-	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	2,3	21,7	-	3,0

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

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	15	15	0,0		15
Vuokrattava pinta-ala, m ²	295 000	285 000	3,5		302 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	52,3	37,7	38,6		48,8
Bruttovuokratuotot, Me	12,2	9,0	34,9	11,4	39,3
Liikevaihto, Me	12,6	9,3	35,8	12,4	41,0
Nettovuokratuotot, Me	6,4	5,2	22,3	6,1	23,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	4,9	3,4	41,5	-17,0	-19,6
Liikevoitto/-tappio, Me	11,2	7,8	43,4	-12,0	0,3
Bruttoinvestoinnit, Me	11,1	14,4	-23,4	33,4	95,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	583,8	477,2	22,3		548,8
Nettotuotto-% ²⁾	4,6	5,1	-		4,7
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,8	5,8	-		6,8

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 100-prosentin käyttöasteella sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnoista sopimuksista saatuu vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia. Samalla myös luottotappioriski on kasvanut. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 3,0 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 9,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	4	1	300,0	57	129
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	382	3	-	8 679	25 057
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	19,8	31,9	-37,9	29,6	26,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	3	11	-72,7	1	55
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	520	1 395	-62,7	30	8 830
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	27,8	15,0	85,3	48,4	17,1
Vuokrausaste kauden lopussa, %	98,8	99,5	-0,7	-	99,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	5,0	5,4	-7,4	-	5,2

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

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	Q4/2009	2009
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	3	3	0,0		3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	71 000	54 200	31,0		71 000
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	15,3	11,9	29,1		15,8
Bruttovuokratuotot, Me	3,6	3,0	20,8	2,3	12,0
Liikevaihto, Me	4,3	3,1	40,0	3,8	14,0
Nettovuokratuotot, Me	3,0	2,1	45,1	2,5	9,8
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-1,0	-9,6	-89,5	-7,1	-12,7
Liikevoitto/-tappio, Me	1,7	-7,7	-	-4,9	-3,8
Bruttoinvestoinnit, Me	7,5	5,3	40,9	1,7	13,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	163,1	151,1	7,9		156,6
Nettotuotto-% ²⁾	7,0	6,1	-		6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,4	7,5	-		8,2

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 100-prosentin käyttöasteella sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisonnaisista sopimuksista saatuu vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Liikevaihto ja tulos

Citycon-konsernin katsauskauden liikevaihto oli 49,5 miljoonaa euroa (45,9 milj. euroa). Liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,3 prosenttia (96,6 %).

Liikevoitto oli 30,3 miljoonaa euroa (-5,8 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 17,2 miljoonaa euroa (-18,1 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli 13,0 miljoonaa euroa (-16,8 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 0,1 miljoonaan euroon. Määräaikaista vuokranalennuksia myönnettiin kauden aikana yhteensä 0,8 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 1,6 miljoonaa euroa (-28,4 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 0,2 miljoonaa euroa alle vertailukauden tason (ks. liite "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma"). Operatiivisen tuloksen lasku on seurausta lähinnä nousseista rahoituskustannuksista ja veroista. Rahoituskustannuksia nostivat korkeammat korkokulut ja valuuttakurssimuutokset.

Tulos/osake oli 0,06 euroa (-0,08 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,03 euroa (0,10 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 120 (113) henkilöä, joista 81 oli Suomessa, 31 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut laskivat 4,5 miljoonaan euroon (4,6 milj. euroa) sisältäen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 27,5 miljoonaa euroa (23,1 milj. euroa). Investoinneista 2,7 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 24,6 miljoonaa euroa (22,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla, sijoituskiinteistöjen myynneistä saaduilla varoilla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Tammikuun alkupuolella Citycon myi Myllypuron uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien 255 asunnon rakennusoikeydet ja niiden omistamista varten perustamansa kolme yhtiötä kolmelle eri asuntosijoittajalle yhteensä 11,7 miljoonalla eurolla.

Citycon myi maaliskuussa noin 25 prosenttia kauppakeskus Jakobsbergs Centrumissa sijaitsevista asunnoista noin 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla).

Tase ja rahoitus

Kauden lopussa taseen loppusumma oli 2 295,4 miljoonaa euroa (2 147,8 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 546,5 miljoonaa euroa (1 366,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 238,5 miljoonaa euroa (105,7 milj. euroa). Cityconin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 212,7 miljoonaa euroa, joista 164,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 48,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimiitit ja yritystodistukset oli kauden päättyessä 176,9 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 35,8 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat katsauskauden lopussa olivat noin 11 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 172,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 366,4 miljoonaa euroa (1 194,4 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo oli 1 375,9 miljoonaa euroa (1 204,9 milj. euroa).

Cityconin likvidit kassavarat olivat 48,7 miljoonaa euroa (13,7 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 327,2 miljoonaa euroa (1 191,3 milj. euroa). Yhtiön kassa oli tavanomaista suurempi johtuen varautumisesta huhtikuun alussa suoritettuun osingon ja pääomanpalautuksen maksuun.

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskimarkkinakorko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 3,97 prosenttia (4,46 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 3,3 vuotta (4,5 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,1 vuotta (3,2 vuotta).

Cityconin korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 2,3 (Q4/2009: 2,3). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski vieraalla pääomalla toteutettujen investointien ja osingonmaksun takia ja oli 39,2 prosenttia (Q4/2009: 40,6 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko 31.3.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,91 prosenttia.

Cityconin omavaraisuusaste katsauskauden lopussa oli 32,7 prosenttia (36,4 %). Nettovelkaantumisasiaste oli 175,9 prosenttia (151,2 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 75,8 prosenttia (76,3 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 75,7 prosenttia (66,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,6 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (74,2 %). Velkasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen. Citycon solmi uusia koronvaihtosopimuksia katsauskaudella, mikä nosti suojausastetta.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 789,2 miljoonaa euroa (638,6 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 763,5 miljoonaa euroa (615,8 milj. euroa).

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.3.2010 oli 808,8 miljoonaa euroa (655,7 milj. euroa) ja käypä arvo -40,3 miljoonaa euroa (-19,3 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 -6,6 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (-7,9 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 13,1 miljoonaa euroa (12,2 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä alhaisemman korkojen pääomittamisen ja nousseen korollisen velkamäärän takia. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,4 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Yhtiön 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 useat ekonomistit ennustavat talouskasvun vuonna 2010 jäävän vaatimattomaksi niin Suomessa, Ruotsissa kuin Baltian maissakin. Tämän lisäksi työttömyyden odotetaan pysyvän tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaation jäävän alhaiseksi. Tällainen taloudellinen kehitys saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, lisätä vajaakäyttöä ja rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana myös vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille 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 212,7 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. Vuoden 2009 aikana ja alkuvuonna 2010 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 menestyksekkäs 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 kestävää kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskustoissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestäväen kehityksen edistämiseksi.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävää kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöönotetun ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävää kehitystä tukevien toimintojen edistäminen.

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 helmikuussa 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 kestäväen 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 Initiative:n (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.

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. Lisäksi yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen yhtiöjärjestyksen 11 §:n muuttamisesta sekä valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Yhtiökokous ei käsitellyt hallituksen osakeantivaltuutusehdotusta hallituksen vedettyä pois asiaa koskevan ehdotuksensa ennen kokousta.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi päätettiin entinen yhdeksän ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Ronen Ashkenazi, Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thom Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Thom Wernink valittiin Cityconin hallituksen puheenjohtajaksi ja Ronen Ashkenazi varapuheenjohtajaksi hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidettiin varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Hallituksen jäsenten henkilötiedot ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkkiot säilyvät ennallaan ja että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen muille jäsenille 40 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus päätti yhtiökokouksen jälkeisessä kokouksessaan myös hallituksen valiokuntien jäsenistä. Valiokuntien jäsenet käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Tarkastusvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta	Nimitysvaliokunta
Raimo Korpinen (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)
Gideon Bolotowsky	Gideon Bolotowsky	Raimo Korpinen	Claes Ottosson
Thom Wernink	Thom Wernink	Dor J. Segal	Thom Wernink
Per-Håkan Westin	Ariella Zochovitzky	Thom Wernink	Per-Håkan Westin
Ariella Zochovitzky		Per-Håkan Westin	Ariella Zochovitzky

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

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

Tilintarkastaja

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

Yhtiöjärjestyksen 11 §:n muuttaminen

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:ää yhtiökokouskutsun toimittamisen osalta siten, että kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava vain yhtiön internetsivuilla (aikaisemmin myös sanomalehdessä) ja kutsuajan osalta siten, että kutsu on julkaistava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta, kuitenkin vähintään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Yhtiöjärjestyksen muutos merkittiin kaupparekisteriin 13.4.2010.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 000 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Osakkeita voidaan hankkia yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, käytettäväksi mahdollisten yritys-kauppojen tai -järjestelyjen rahoittamisessa tai toteuttamisessa tai osana yhtiön kannustinohjelmia. Osakkeet voidaan edellä mainittujen tarkoitusten toteuttamiseksi pitää yhtiöllä, luovuttaa tai mitätöidä. Hallitus valtuutettiin päättämään muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Tammi-maaliskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 84,3 miljoonaa euroa (82,0 milj. euroa) ja 29,1 miljoonaa (54,8 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 3,15 euroa (2,02 euroa) ja alin 2,63 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 2,89 euroa (1,50 euroa) ja päätöskurssi 2,95 euroa (1,46 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo maaliskuun lopussa oli 654,1 miljoonaa euroa (322,7 milj. euroa).

Omistus

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 4 115 (2 869) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kahdeksan oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 197,7 miljoonaa (202,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 89,2 prosenttia (91,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei ole kauden aikana vastaanottanut ilmoituksia omistussuuden muutoksista.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma maaliskuun 2010 lopussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 715 474. Yhtiön osakepääomassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 655 739 osakkeella optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

Vaikka yhtiön hallitus veti pois vuoden 2010 varsinaiselle yhtiökokoukselle tekemänsä ehdotuksen osakeantivaltuutuksen antamisesta hallitukselle, hallituksella on edelleen vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuutus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 72 317 432 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. Katsauskauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

Hallituksella ei katsauskauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 1 301 217 osaketta, jotka kaikki merkittiin tammi-maaliskuun aikana tänä vuonna. Yhtiön merkityistä osakkeista saama merkintähinta, yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, kirjattiin optioehtojen mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Maaliskuun lopulla merkityt 645 478 osaketta merkitään kaupparekisteriin arviolta 22.4.2010, jolloin yhtiön osakkeiden lukumäärä nousee 222 360 952 osakkeeseen.

Ulkona olevista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 17 002 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet poistetaan haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Jäljellä olevien vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhteet ja merkintähinnat on eritelty oheisessa taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.3.2010

	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 090 000	1 050 000
Veniämo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127
Merkintahinta/osake, euroa ²⁾	2,5208	4,2213
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi/päättyy	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	1 072 998	-
Optioilla merkityt osakkeet	1 301 217	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	-	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	-	1 273 335

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kesällä 2009 Citycon sopi kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien 72 asunnon myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Kauppa toteutui huhtikuun alussa. Liljeholmstorgetin asuntokaupan myyntivoitto oli noin 36 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 3,7 milj. euroa). Myyntivoitto on kirjattu käyvän arvon muutoksen kautta tuloslaskelmaan asuntojen rakentamisen edistymisen mukaisesti.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Cityconin liikevaihdon odotetaan kasvavan vuonna 2010 noin 3 – 7 prosenttia ja operatiivisen liikevoiton noin 3 – 6 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Arvio perustuu valmistuneisiin kehityshankkeisiin ja vallitsevaan alhaiseen inflaatiotasoon. Lisäksi kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana. Yhtiö odottaa vain maltillisia muutoksia operatiivisessa tuloksessaan.

Helsingissä 20.4.2010

Citycon Oyj

Hallitus

Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1 - 31.3.2010

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	2009
Bruttovuokratuotto		47,2	44,3	6,5 %	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,3	1,6	47,0 %	8,5
Liikevaihto	3	49,5	45,9	7,9 %	186,3
Hoitokulut	4	18,8	15,3	22,3 %	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,1	0,2	-44,6 %	0,7
Nettovuokratuotto		30,6	30,3	1,0 %	125,4
Hallinnon kulut		4,5	4,6	-2,3 %	17,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	-	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		0,8	-31,6	-	-97,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		3,3	0,1	-	0,1
Liikevoitto/-tappio		30,3	-5,8	-	10,3
Rahoituskulut (netto)		13,1	12,2	7,3 %	47,7
Voitto/tappio ennen veroja		17,2	-18,1	-	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-2,4	-1,7	39,4 %	-6,5
Laskennalliset verot		-0,5	1,5	-	7,0
Katsauskauden voitto/tappio		14,3	-18,3	-	-36,9
Muut laajan tuloksen erät					
Nettotappiot rahavirran suojauksista		-8,9	-10,7	-17,0 %	-6,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		2,3	2,8	-17,0 %	1,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,9	-0,2	-	2,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-5,7	-8,2	-30,4 %	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		8,6	-26,5	-	-39,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		13,0	-16,8	-	-34,3
Vähemmistölle		1,3	-1,5	-	-2,6
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		6,2	-24,9	-	-38,4
Vähemmistölle		2,4	-1,6	-	-1,4
Tulos/osake, euroa	6	0,06	-0,08	-	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	6	0,06	-0,08	-	-0,16
Operatiivinen tulos	5	11,4	11,6	-2,1 %	50,9
Ei-operatiivinen tulos	5	1,6	-28,4	-	-85,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio		13,0	-16,8	-	-34,3

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	7	2 193,5	2 097,3	2 147,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,7	1,6	1,6
Laskennalliset verosaamiset		10,9	9,6	8,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	10	0,0	0,0	3,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 206,2	2 108,6	2 161,4
Lyhytaikaiset varat				
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	8	18,6	-	26,0
Johdannaissopimukset	10	1,7	9,4	
Myyntisaamiset ja muut saamiset		20,2	16,1	46,1
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	48,7	13,7	19,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		89,3	39,2	91,8
Varat yhteensä		2 295,4	2 147,8	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	-29,2	-25,6	-22,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	136,4	155,2	155,2
Kertyneet voittovarot	11	211,8	224,2	207,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		709,7	744,4	731,1
Vähemmistön osuus		39,2	36,6	36,8
Oma pääoma yhteensä		748,9	781,0	767,9
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	12	1 215,5	1 169,1	1 175,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10	41,9	36,4	32,5
Laskennalliset verovelat		50,6	55,6	50,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 308,0	1 261,1	1 257,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	12	150,9	25,3	146,3
Johdannaissopimukset	10	1,0	1,4	1,5
Ostovelat ja muut velat		86,6	79,0	79,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		238,5	105,7	227,4
Velat yhteensä		1 546,5	1 366,8	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 295,4	2 147,8	2 253,2

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2010	Q1/2009	2009
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto /tappio ennen veroja		17,2	-18,1	-37,5
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		9,2	44,0	145,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		26,4	25,9	108,3
Käyttöpääoman muutos		-3,4	-0,5	10,7
Liiketoiminnan rahavirta		23,0	25,4	119,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-10,6	-11,4	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,8	0,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-2,8	7,8	11,8
Maksetut välittömät verot		-2,4	-0,5	-10,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		7,4	22,1	66,2
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	7	-23,0	-25,4	-130,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	7,8	22,2	3,1	3,1
Investointien nettorahavirta		-0,9	-22,4	-127,9
Rahoituksen rahavirta				
Osakemerkinnät osakeoptioilla		3,3	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	22,5	11,5	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-19,4	-36,6	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	88,4	84,0	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-73,0	-60,8	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-	-	-30,9
Rahoituksen nettorahavirta		21,8	-1,8	63,8
Rahavarojen muutos				
Rahavarat tilikauden alussa	9	19,8	16,7	16,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,6	0,9	1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	48,7	13,7	19,8

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemistön 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			-7,9		-0,1	-16,8	-24,9	-1,6	-26,5
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						1,1	1,1		1,1
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2009	259,6	131,1	-25,6	155,2	-10,4	234,6	744,4	36,6	781,0
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			-6,6		-0,2	13,0	6,2	2,4	8,6
Osakemerkinnät osakeoptioilla				3,3			3,3		3,3
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.3.2010	259,6	131,1	-29,2	136,4	-9,7	221,5	709,7	39,2	748,9

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 20.4.2010.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2010 on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset -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	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	2009
Liikevaihto				
Suomi	32,5	33,5	-2,8 %	131,3
Ruotsi	12,6	9,3	35,8 %	41,0
Baltia	4,3	3,1	40,0 %	14,0
Yhteensä	49,5	45,9	7,9 %	186,3
Nettovuokratuotto				
Suomi	21,3	23,1	-7,8 %	92,4
Ruotsi	6,4	5,2	22,3 %	23,2
Baltia	3,0	2,1	45,1 %	9,8
Muut	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	30,6	30,3	1,0 %	125,4
Operatiivinen liikevoitto/-tappio				
Suomi	20,5	21,5	-4,3 %	86,3
Ruotsi	5,5	4,4	25,3 %	20,0
Baltia	2,7	1,9	42,6 %	8,8
Muut	-2,4	-2,0	18,4 %	-7,4
Yhteensä	26,4	25,7	2,4 %	107,7
Liikevoitto/-tappio				
Suomi	19,8	-4,0	-	21,2
Ruotsi	11,2	7,8	43,4 %	0,3
Baltia	1,7	-7,7	-	-3,8
Muut	-2,4	-2,0	18,4 %	-7,4
Yhteensä	30,3	-5,8	-	10,3



Me	31.3.2010	31.3.2009	Muutos-%	31.12.2009
Varat				
Suomi	1 454,3	1 479,5	-1,7 %	1 455,5
Ruotsi	612,0	480,8	27,3 %	605,7
Baltia	164,1	152,3	7,7 %	157,6
Muut	65,0	35,2	84,8 %	34,3
Yhteensä	2 295,4	2 147,8	6,9 %	2 253,2

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja vahvistuneesta Ruotsin kruunusta.

4. Hoitokulut

Me	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	2009
Lämmitys ja sähkö	7,1	6,1	16,5 %	20,2
Ylläpito	5,9	4,6	28,6 %	20,1
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,2	-7,7 %	0,5
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,5	-0,2 %	2,5
Markkinointikulut	1,2	0,6	87,1 %	4,4
Kiinteistövakuutukset	0,2	0,2	-9,4 %	0,7
Kiinteistöverot	1,5	1,2	19,0 %	4,7
Korjauskulut	2,1	1,8	16,3 %	6,9
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,0	130,4 %	0,1
Yhteensä	18,8	15,3	22,3 %	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 laajaan konsernituloslaskelman lisäksi katsauskauden emoyhtiön omistajille kuuluvan voiton/tappion jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen. Operatiivinen tulos kuvaa konsernin toiminnan kannattavuutta katsauskaudella ilman käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja -tappioiden, muiden kertaluonteisten erien sekä muiden laajan tuloksen erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

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	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	2009
Operatiivinen tulos				
Nettovuokratuotto	30,6	30,3	1,0 %	125,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,3	-4,6	-5,6 %	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,0		0,0
Operatiivinen liikevoitto	26,4	25,7	2,4 %	107,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,9	-12,0	7,7 %	-47,7
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,8	-1,4	26,4 %	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,0		-0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,4	-0,7	-45,5 %	-2,8
Operatiivinen tulos yhteensä	11,4	11,6	-2,1 %	50,9
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,05	0,05	-1,7 %	0,23
Ei-operatiivinen tulos				
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,8	-31,6	-	-97,4
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,3	0,1	-	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,2	-	-	-0,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	0,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,2	-0,3	-14,8 %	-0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-0,6	-0,3	103,9 %	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-0,6	1,5	-	7,3
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	-0,9	2,2	-	5,3
Ei-operatiivinen tulos yhteensä	1,6	-28,4	-	-85,2
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	0,01	-0,13	-	-0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	13,0	-16,8	-	-34,3

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

6. Osakekohtainen tulos

	Q1/2010	Q1/2009	2009
A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	13,0	-16,8	-34,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,3	221,0	221,0
Osakekohtainen tulos, euroa	0,06	-0,08	-0,16
Osakekohtainen tulos, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	13,0	-16,8	-34,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,1	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	14,0	-16,8	-34,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,3	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	18,2	-	-
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	-	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	239,7	221,0	221,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,06	-0,08	-0,16
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja 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)	11,4	11,6	50,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,1	1,1	4,2
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	12,4	12,7	55,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,3	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	18,2	19,3	18,5
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,2	-	0,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	239,7	240,3	239,5
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,23

7. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: peruskorjattavat kiinteistöt ja operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt. 31.3.2010 peruskorjattavat kiinteistöt -ryhmään sisältyivät Espoontori, Jyväskylän Forum, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa, Myllypuro, Myyrmanni ja Åkersberga

Me	31.3.2010		
	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	7,8	15,5	23,3
Myyntit	-1,0	-11,3	-12,3
Aktivoidut korot	0,2	0,9	1,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,7	14,6	16,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-10,4	-5,2	-15,5
Valuuttakurssiero	2,2	28,2	30,4
Siirrot erien välillä	42,8	-42,8	0,0
Katsauskauden lopussa	315,3	1 878,2	2 193,5

Me	31.3.2009		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	271,8	1 839,8	2 111,6
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	19,0	1,8	20,8
Myyntit	-	-2,7	-2,7
Aktivoidut korot	1,8	0,3	2,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	7,4	0,8	8,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-10,0	-29,8	-39,8
Valuuttakurssiero	-1,5	-1,4	-3,0
Siirrot erien välillä	226,4	-226,4	0,0
Katsauskauden lopussa	514,9	1 582,4	2 097,3

Me	31.12.2009		
	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	271,8	1 839,8	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 (EUR/m ²)		
	Q1/2010	Q1/2009	2009	Q1/2010	Q1/2009	2009
Suomi	6,6	6,5	6,6	23,0	22,1	22,5
Ruotsi ¹⁾	6,4	6,5	6,4	22,7	18,0	21,3
Baltia	8,2	7,6	8,1	21,4	20,1	21,4
Keskimäärin	6,6	6,5	6,6	22,8	21,0	22,1

1) Ruotsin 31.3.2010 ja 31.12.2009 luvut sisältävät Liljeholmstorget ja Åkersberga-kauppakeskusten rakennushankkeet.

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. 31.3.2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt sisältävät Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevat 181 asuntoa, joiden myynnistä sovittiin heinäkuussa 2009 Tegeltornet AB:n kanssa.

Me	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Katsauskauden alussa	26,0	-	-
Investoinnit	0,1	-	8,3
Myynnit	-8,4	-	-
Valuuttakurssiero	1,0	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	-	17,7
Katsauskauden lopussa	18,6	-	26,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Käteinen raha ja pankkitilit	14,8	9,9	13,5
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	33,9	3,8	6,4
Yhteensä	48,7	13,7	19,8

10. Johdannaisopimukset

Me	31.3.2010		31.3.2009		31.12.2009	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	51,5	-0,9	86,0	1,5	48,8	-1,2
1-2 vuotta	110,0	-2,9	45,7	-1,9	70,0	1,0
2-3 vuotta	50,0	-2,5	110,0	0,7	60,0	-3,0
3-4 vuotta	236,9	-16,9	50,0	-1,7	262,9	-14,5
4-5 vuotta	202,4	-11,0	228,4	-15,7	198,0	-7,3
yli 5 vuotta	138,5	-6,1	118,6	-11,0	97,9	-4,0
Yhteensä	789,2	-40,2	638,6	-28,1	737,6	-29,0



Me	31.3.2010		31.03.2009		31.12.2009	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermitit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	19,6	-0,1	17,1	8,8	22,0	-0,2
Kaikki yhteensä	808,8	-40,3	655,7	-19,3	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 1,6 miljoonaa euroa (9,4 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 763,5 miljoonaa euroa (615,8 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -6,6 miljoonaa euroa (-7,9 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 lainoja on maksettu takaisin 3,4 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Muut pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut rahavirtalaskelmassa liittyvät luottolimittisopimusten nostoihin ja takaisinmaksuihin.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	44,9	40,3	42,9
Pankkitakaukset	44,6	45,6	45,4
Pääomasitoumukset	24,1	12,8	44,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 24,1 miljoonaa euroa (12,8 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

15. Tunnuslukuja

	Q1/2010	Q1/2009	Muutos-%	2009
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,08	-	-0.16
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,06	-0,08	-	-0.16
Oma pääoma/osake, euroa	3,20	3,37	-5,0%	3.31
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,43	3,62	-5,0%	3.54
Omavaraisuusaste, %	32,7	36,4	-	34.2

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2009 tilinpäätöksestä.

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. – 31.3.2010 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2010, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2010 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 20. huhtikuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

Taloudellinen raportointi vuonna 2010

Citycon julkistaa vielä kaksi osavuositilintä tilikaudella 2010. Osavuositilintä julkaistaan seuraavasti:

1-6/2010 keskiviikkona 14.7.2010 noin klo 9.00 ja

1-9/2010 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

Talous- ja varatoimitusjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi