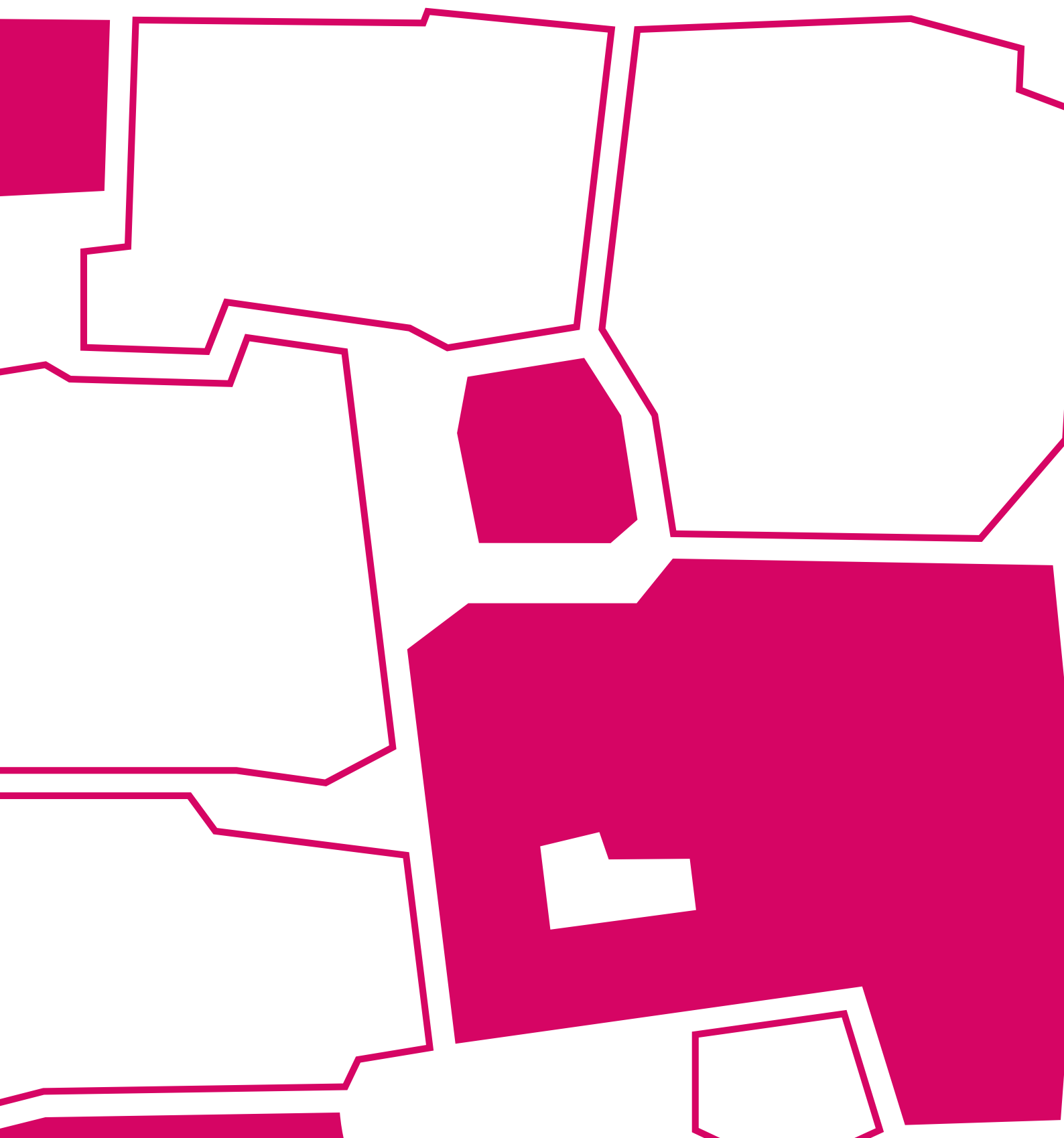


Tilinpäätöstiedote

1.1.-31.12.2009

**CITYCON**

creating success for retailing



# Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2009

## Yhteenveto vuoden 2009 viimeisestä vuosineljänneksestä

- Liikevaihto kasvoi ja oli 48,9 miljoonaa euroa (Q3/2009: 45,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 2,7 prosenttia 31,6 miljoonaan euroon (32,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa edellisvuosineljänneistä korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista normaalin kausivaihtelun mukaisesti.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,06 euroa (0,05 euroa).
- Tulos/osake oli -0,11 euroa (0,06 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,06 euroa (0,06 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -38,6 miljoonaa euroa (-1,2 milj. euroa). Käyvän arvon muutos johtui etupäässä arvioitua matalammasta nettovuokratuoton kasvusta ja nettotuottovaatimuksen kasvusta Baltiassa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 147,4 miljoonaa euroa (2 162,7 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus pysyi edellisvuosineljänneksen tasolla ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,6 prosenttia (6,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut olivat 12,0 miljoonaa euroa (11,7 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate parani ja oli 2,3 (2,2) ja omavaraisuusaste laski 40,6 prosenttiin (42,4 %).
- Citycon laski liikkeelle lähinnä kotimaisille yksityishenkilöille suunnatun 40 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jonka liikkeenlaskusta saadut varat käytetään kehityshankkeiden rahoittamiseen.
- Viimeisellä neljänneksellä valmistuivat kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmaan ja kauppakeskus Rocca al Mare uudistus- ja laajennushanke Tallinnassa.
- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,04 euroa/osake (0,04 euroa/osake), minkä lisäksi hallitus ehdottaa 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

## Yhteenveto vuodesta 2009

- Liikevaihto kasvoi 4,5 prosenttia 186,3 miljoonaan euroon (2008: 178,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensi edelliskaudelta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö.
- Voitto/tappio ennen veroja oli -37,5 miljoonaa euroa (-162,3 milj. euroa). Luku sisältää -97,4 miljoonaa euroa (-216,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 3,0 prosenttia ja olivat 125,4 miljoonaa euroa (121,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkene mistä nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,0 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,8 prosenttia.
- Yhtiön operatiivinen tulos kasvoi 50,9 miljoonaan euroon (43,8 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) kasvoi 0,23 euroon (0,20 euroa).
- Tulos/osake oli -0,16 euroa (-0,56 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 95,0 prosenttia (96,0 %). Vuokrausasteen lasku johtui kiinteistökannan vajaakäytön lievästä noususta Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,30 euroon (0,21 euroa). Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista toteutuneista valuuttakurssivoitoista, alentuneista korkokuluista, positiivisesta käyttöomavarojen muutoksesta sekä liikevoiton kasvusta.
- Omavaraisuusaste oli 34,2 prosenttia (38,5 %). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja investoinneista aiheutuvasta velkamäärän kasvusta.
- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 205,6 miljoonaa euroa, josta 185,8 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 19,8 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun asti ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.
- Tukholman Liljeholmeniin rakennettavat asunnot sovittiin kesäkuussa myytäväksi 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 16,3 milj. eurolla).
- Heinäkuussa Citycon sopi Suur-Tukholman alueella sijaitsevan Åkersberga Centrumin 181 asunnon myynnistä noin 16,7 miljoonalla eurolla. Samalla päätettiin kauppakeskuksen laajennus- ja uudistushankkeesta. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 46 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

## Avainluvut

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	48,9	45,2	45,9	186,3	178,3	4,5 %
Nettovuokratuotto, Me	31,6	30,2	32,5	125,4	121,8	3,0 %
Liiketappio/-voitto, Me	-12,4	-27,9	27,4	10,3	-105,0	-
% liikevaihdosta	-	-	59,6 %	5,5 %	-	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-24,4	-40,9	15,6	-37,5	-162,3	-76,9 %
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-23,8	-30,7	13,3	-34,3	-124,1	-72,4 %
Operatiivinen liikevoitto, Me	26,3	25,6	28,6	107,7	105,3	2,3 %
% liikevaihdosta	53,9 %	56,7 %	62,2 %	57,8 %	59,1 %	-
Operatiivinen tulos, Me	12,5	11,8	14,2	50,9	43,8	16,3 %
Ei-operatiivinen tulos, Me	-36,3	-42,5	-0,9	-85,2	-167,9	-49,3 %
Tulos/osake, euroa	-0,11	-0,14	0,06	-0,16	-0,56	-72,4 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,11	-0,14	0,06	-0,16	-0,56	-72,4 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	0,06	0,23	0,20	15,2 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,07	0,05	0,30	0,21	42,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>2)</sup>			2 162,7	2 147,4	2 111,6	1,7 %
Oma pääoma/osake, euroa			3,41	3,31	3,62	-8,5 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,64	3,54	3,88	-8,8 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa			3,46	3,35	3,80	-11,8 %
Omavaraisuusaste, %			35,9	34,2	38,5	-
Nettovelkaantumisaste, %			159,5	169,5	141,3	-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 272,3	1 312,2	1 194,6	9,8 %
Nettotuotto-%			6,1	6,1	5,8	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,7	6,0	-
Vuokrausaste, %			94,7	95,0	96,0	-
Henkilöstö katsauskauden lopussa			117	119	113	5,3 %
Osinko/osake, euroa				0,04 <sup>3)</sup>	0,04	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa				0,10 <sup>3)</sup>	0,10	-
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,14 <sup>3)</sup>	0,14	-

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2009 ja 2008 väliseen muutokseen.

2) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

3) Hallituksen ehdotus.

Cityconin hallitus on eilen hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2009 ja se on saatavissa pdf-muodossa yhtiön internet-sivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi vuotta 2009: Kaksi kehityshanketta valmistui onnistuneesti

”Yhtiön osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta ja osakekohtainen operatiivinen tulos olivat yhtiön historian parhaita. Operatiivinen tulos parani edellisvuodesta 50,9 miljoonaan euroon vuokratuottojen kasvun ja pienentyneiden korkokustannusten ansiosta. Yhtiön rahoitusasema on vakaa ja meillä on riittävästi käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä rakenteilla olevien kohteiden rahoittamiseksi.

Vuokrausaste laski vain lievästi vuoden aikana ja oli 95 prosenttia. Kaikkien Cityconin kauppakeskusten kokonaismyynti oli lähes viime vuoden tasolla vähittäiskaupan myynnin yleisestä heikkenemisestä huolimatta.

Cityconilla on jatkuvasti suunnitteilla useita rakennushankkeita kaikissa toimintamaissaan. Keskitymme investoimaan ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantamme parantaaksemme kiinteistöjemme pitkäaikaista kilpailukykyä. Käynnistyneitä hankkeita ovat Åkersberga Centrumin kauppakeskuksen uudistus ja laajennus, Myllypuron uusi kauppakeskus ja Espoontorin perusteellinen uudistaminen. Suunnitteilla on useita merkittäviä rakennushankkeita, mm. Ison Omenan laajennus tulevan metroaseman päälle, Martinlaakson uusi kauppakeskus ja Jyväskylän Forumin uudistaminen. Näiden hankkeiden on tarkoitus täyttää kansainväliset LEED-laatuvaatimukset.”

## Toimintaympäristön kehitys

Vuosi 2009 alkoi haastavana kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maailmanlaajuinen taantuma muuttui lamaksi selvimmin Baltiassa, myös Suomen ja Ruotsin taloudet painuivat miinukselle. Reaalitalouden suhdannemuutokset heijastuivat vuoden aikana myös vähittäiskauppaan.

Vuonna 2009 vähittäiskaupan myynti laski Suomessa 1,6 prosenttia, mutta päivittäistavara-kauppa kasvoi tammi-marraskuussa 1,9 prosenttia. Ruotsissa vähittäiskauppa kasvoi 2,8 prosenttia ja päivittäistavara-kauppa 1,9 prosenttia. Eniten kauppa on hidastunut Baltiassa. Viron vähittäiskaupan lasku oli 15,0 prosenttia ja päivittäistavara-kaupan 8,0 prosenttia. Vastaavat luvut Liettuassa olivat 18,3 prosenttia ja 10,3 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania) Edullinen vaatekauppa kasvoi Suomessa ja Ruotsissa, eniten kärsi huonekalu- ja autokauppa (Newsec Property Report, Autumn 2009). Suomessa myös vähittäiskaupan kannattavuus heikkeni vuonna 2009 toista vuotta peräjälkeen (lähde: Tilastokeskus).

Ruotsissa vähittäiskaupan myynti kääntyi kesällä nousuun, mutta Suomessa ja Baltiassa vähittäiskauppa laski koko vuoden. Baltian maissa taloudellinen tilanne on edelleen vaikea. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen heikkeni keväällä, mutta alkoi uudelleen vahvistua etenkin Suomessa ja Ruotsissa. Inflaatio kääntyi kuluttajahintojen laskuksi ja korkotaso oli koko vuoden ennätyksellisen alhainen kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Maailmanlaajuinen rahoitusmarkkinoiden epävakaus on vaikuttanut koko vuoden rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Loppuvuodesta rahoituksen saatavuus tosin parani, mutta velkarahoituksen lainamarginaalit pysyivät melko korkeina.

## Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja, operoija ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen ja kehitystoiminnan avulla. Cityconin kaupapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa, ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiö kantaa kohteistaan hallinnointi- ja liiketoimintavastuun.

Yhtiö osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja.

Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkiessään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Kauppakeskus Trio Lahdessa sai Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifioinnin vuonna 2009. Trion uudistus- ja kehityshanke oli yksi kolmesta Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Vuoden 2009 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 51 (52) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 147,4 miljoonaa euroa (2 111,6 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 67,2 prosenttia (70,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 25,6 pro-

senttia (21,9 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,3 prosenttia (7,4 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä tilikauden lopussa oli yhteensä 961 150 neliometriä.

### **Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset**

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. IAS 40 -standardin 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen johdosta Citycon arvostaa myös rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan eikä enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2009 ulkopuolinen arviointi teetettiin kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinavolatiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy on kansainvälisen CB Richard Ellisin suosittelema arviointipalvelujen tarjoaja Suomessa. Yhteenvedo Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden 2009 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto). Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyyksianalyysi.

Vuonna 2009 Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumien aiheuttamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 5,5 miljoonaa euroa ja arvonalennusta yhteensä 102,9 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -97,4 miljoonaa euroa (-216,1 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 31.12.2009 oli 6,6 prosenttia (31.12.2008: 6,4 % ja 30.9.2009: 6,6 %).

### **Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste**

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 235 (4 143) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,1 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 6,1 prosenttia (5,8 %) ja taloudellinen vuokrausaste 95,0 prosenttia (96,0 %). Vuokrausasteen lasku johtui koko kiinteistökannan vajakäytön lievästä kasvusta yhtiön kaikissa toimintamaissa vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin nettovuokratuotot nousivat katsauskaudella 3,0 prosenttia 125,4 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 2,5 prosenttia 961 150 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 prosenttia ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 78,5 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

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

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	386	255	140	873	572	52,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	69 262	69 730	23 789	141 628	124 960	13,3
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,7	95,0	96,0	-1,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,1	3,1 1)	0,0

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

## Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Vuoden 2009 aikana ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja.

Vuoden alussa Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa. Yhtiö kirjasi myynnistä 0,1 miljoonan euron myyntivoiton. Osana strategiaansa yhtiö aikoo jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.

Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien 72 asunnon myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Kaupan myyntivoiton arvioidaan olevan noin 30 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 2,8 milj. euroa) riippuen lopullisista rakennuskustannuksista. Myyntivoitto kirjataan käyvän arvon muutoksen kautta tulokseen asuntojen rakentamisen edistymisen mukaisesti.

Heinäkuussa Citycon sopi Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myymisestä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Kauppa oli tarkoitus toteuttaa vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kiinteistönmuodostukseen liittyvän viranomaisprosessin viivästyttävä kaupan arvioidaan nyt toteutuvan vuoden 2010 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kaupalla ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

## Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä kauppapaikkojen tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on pitää yhtiön kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta.

Kehityshankkeet saattavat tilapäisesti heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain siten, että 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.

## Liljeholmstorget Galleria

Citycon avasi lokakuussa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian. Liljeholmstorget on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke. Kokonaisinvestointi alkuperäinen hankintahinta mukaan lukien on lähes 200 miljoonaa euroa. Vuokrattavaa liiketilaa uudessa Tukholman keskustan lounaispuolella sijaitsevassa kauppakeskuksessa on 28 000 m<sup>2</sup>, ja se on käytännössä täyteen vuokrattu. Kauppakeskuksen kolmessa kerroksessa on yhteensä noin 90 vuokralaisyritystä ja sen vuokralaisia ovat mm. päivittäistavara-kaupat ICA Kvantum ja Willys Hemma, Systembolaget, tunnetut muodintoimijat kuten KappAhl, H&M, Gina Tricot ja Vero Moda sekä lukuisat ravintolat, urheilu- ja sisustusliikkeet. Liljeholmstorget Galleriaan on rakennettu myös 900 autopaikan maanalainen pysäköintihalli.

Liljeholmstorget Galleria sijaitsee erinomaisella paikalla liikenneyhteyksien solmukohdassa keskellä kehittyvää toimisto- ja asuinalueita. Kauppakeskuksen rakennuslupa edellytti myös asuntojen rakentamista, ja siksi kauppakeskuksen yläpuolelle valmistuu 72 uutta vuokra-asuntoa. Asunnot eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan, ja niiden myynnistä onkin jo sovittu.

## Rocca al Mare

Kolme vuotta kestänyt Rocca al Maren kolmivaiheinen uudistus- ja laajennusprojekti valmistui marraskuussa. Citycon osti 1990-luvun lopulla rakennetun kauppakeskuksen vuonna 2005 ja päätti uudistaa sen täysin sekä laajentaa sitä merkittävästi. Kauppakeskus sijaitsee vauraalla alueella kahdeksan kilometrin päässä Tallinnan ydinkeskustasta länteen. Nyt hankkeen valmistuttua Rocca Al Mare on Viron suurin kauppakeskus, jossa on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä 53 500 neliometriä, ja sen kaikki tilat on vuokrattu. Rocca Al Maressa toimii noin 160 liikettä, kuten muun muassa Ivo Nikkolon ja New Yorkerin myymälät. Siellä toimii myös Marks & Spencerin ainoa Viron liike ja Baltian suurin Prisma-tavaratalo.

Citycon on investoinut Rocca Al Mare -projektiin yhteensä noin 120 miljoonaa euroa kauppakeskuksen hankintaan alun perin investoitu summa mukaan lukien. Kaikki päätetyt investoinnit on nyt toteutettu, kauppakeskusta voidaan kuitenkin vielä laajentaa noin 4 000 lisäneliometrillä.

## Meneillään olevat kehityshankkeet

Tilikauden aikana käynnistettiin kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella Österåkerissa. Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli noin 46 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 75 prosenttia.

Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 13 000 neliometrillä, lisäksi vanhan 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.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat sekä vuoden 2009 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueltu oheisessa taulukossa.

Vuoden 2009 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 24,2 miljoonaa euroa, Ruotsissa 95,9 miljoonaa euroa ja Baltiassa 13,9 miljoonaa euroa.

## Vuonna 2009 valmistuneet ja 31.12.2009 meneillään olevat kehityshankkeet <sup>1)</sup>

	Sijainti	Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2009 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	138 <sup>2)</sup>	132,1	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	58,3	49,9 <sup>3)</sup>	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	45,6	16,0	2011
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4	2,7	2010
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8	0,5	2010
Myyrmanni	Vantaa, Suomi	4,8	0,6	2010

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Luku ei sisällä myytäviä asuntoja.

3) Jäljellä olevat investoinnit maksetaan 2010.

## Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Citycon sai yhdessä rakennusyhtiö NCC:n kanssa suunniteluvarauksen Ison Omenan kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron Matinkylän metrokeskukseen. Cityconin ja NCC:n tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuonna 2014. Lisäksi Suomessa suunnitellaan mm. Martinlaakson ostoskeskuksen sekä Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin uudistamista.

Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin vuoden 2009 vuosikertomuksesta, joka julkaistaan viikolla 9 vuonna 2010.

## 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 92,4 miljoonaa euroa (90,9 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 73,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	84	193	65	295	452	-34,7
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	18 420	31 930	20 530	57 220	79 130	-27,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,1	94,6	95,7	-1,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	2,8	3,1	-9,7

#### Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	31,5	30,8	31,3	126,5	122,5	3,3
Liikevaihto, Me	32,7	32,0	32,4	131,3	126,8	3,5
Nettovuokratuotot, Me	23,0	22,6	23,4	92,4	90,9	1,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-14,6	-48,6	-4,6	-65,1	-154,3	-57,8
Liikevoitto/-tappio, Me	6,8	-21,7	17,4	21,2	-62,9	-
Bruttoinvestoinnit, Me	15,3	10,0	2,8	24,5	69,2	-64,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>(1)</sup>			1 449,7	1 442,0	1 494,0	-3,5
Nettotuotto-% <sup>(2)</sup>			6,4	6,5	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,6	6,7	6,1	-

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

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 laskivat 3,5 prosenttia ja olivat 23,2 miljoonaa euroa (24,1 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikkenemistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 6,5 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 18,5 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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



### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	19	71	449	58	674,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	42 163	9 060	2 995	59 351	15 340	286,9
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,0	94,7	96,0	-1,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,2	3,0	2,4	25,0

### Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	11,4	9,9	9,6	39,3	41,1	-4,5
Liikevaihto, Me	12,4	10,1	9,9	41,0	41,9	-2,0
Nettovuokratuotot, Me	6,1	5,3	6,4	23,2	24,1	-3,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-17,0	-21,4	-1,3	-19,6	-70,1	-72,1
Liiketappio/-voitto, Me	-12,0	-16,9	4,4	0,3	-49,1	-
Bruttoinvestoinnit, Me	33,4	21,7	29,1	95,9	65,6	46,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>(1)</sup>			551,0	548,8	462,4	18,7
Nettotuotto-% <sup>(2)</sup>			4,8	4,7	5,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,5	5,6	-

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

### Baltia

Vuoden 2009 lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt vuokralaisten vuokranalennuspyyntöjä. Samalla myös luottotappioriski on kasvanut. Vajaakäyttöaste ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa merkittävästi katsauskaudella. Baltian nettovuokratuotot olivat 9,8 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 7,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	57	43	4	129	62	108,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	8 679	28 740	264	25 057	30 490	-17,8
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,7	99,4	99,8	-0,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			5,4	5,2	5,4 <sup>1)</sup>	-3,7

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

## Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/2009	Q4/2008	Q3/2009	2009	2008	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	2,3	3,0	3,4	12,0	9,3	29,1
Liikevaihto, Me	3,8	3,1	3,6	14,0	9,6	45,5
Nettovuokratuotot, Me	2,5	2,2	2,7	9,8	6,8	44,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-7,1	10,6	4,7	-12,7	8,3	-
Liiketappio/-voitto, Me	-4,9	12,6	7,2	-3,8	14,4	-
Bruttoinvestoinnit, Me	1,7	6,1	1,2	13,9	22,7	-38,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>1)</sup>			162,0	156,6	155,3	0,8
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			6,7	6,4	6,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,1	8,2	7,4	-

1) IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 186,3 miljoonaa euroa (178,3 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoiminnan vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 95,5 prosenttia (97,0 %).

Liikevoitto oli 10,3 miljoonaa euroa (-105,0 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -37,5 miljoonaa euroa (-162,3 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -34,3 miljoonaa euroa (-124,1 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 0,6 miljoonaan euroon. Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin vuoden aikana yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -85,2 miljoonaa euroa (-167,9 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 7,1 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. liite "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma"). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä alemmista rahoituskuluista, jotka johtuivat korkojen laskusta ja valuuttakurssimuutoksista. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin verovaikutuksineen 0,4 miljoonan euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Operatiivisen tuloksen verot olivat tilikaudella yli vertailukauden tulokseen perustuvien verojen johtuen operatiivisen tuloksen kasvusta sekä vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,16 euroa (-0,56 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,23 euroa (0,20 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,30 euroa (0,21 euroa).

## Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 119 (113) henkilöä, joista 78 oli Suomessa, 33 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 17,8 miljoonaan euroon (16,9 milj. euroa) sisältäen 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

## Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 134,6 miljoonaa euroa (157,8 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (17,4 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 134,0 miljoonaa euroa (139,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,6 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Citycon sopi heinäkuussa Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien 181 asunnon myynnistä noin 181 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,7 milj. eurolla). Kesäkuussa Citycon sopi Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin yhteyteen rakennettavien asuntojen myymisestä noin 176 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 16,3 milj. eurolla). Tammikuun lopulla Citycon

myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

## Tase ja rahoitus

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 253,2 miljoonaa euroa (2 178,5 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 485,3 miljoonaa euroa (1 341,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 227,4 miljoonaa euroa (109,5 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 205,6 miljoonaa euroa, joista 185,8 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 19,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit ja yritystodistukset oli tilikauden päättyessä 172,9 miljoonaa euroa (31.12.2008: 158,7 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vuoden loppupuoliskolla kotimaisten yritystodistusten markkina on piristynyt ja katsauskauden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 32,6 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat tilikauden lopussa olivat noin 11 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 122,1 miljoonaa euroa ja olivat 1 321,7 miljoonaa euroa (1 199,5 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 332,0 miljoonaa euroa (1 211,3 milj. euroa).

Konsernin likviditit kassavarat olivat 19,8 miljoonaa euroa (16,7 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 312,2 miljoonaa euroa (1 194,6 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,16 prosenttia (4,85 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,6 vuotta (4,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,2 vuotta (3,3 vuotta).

Cityconin korkokate parantui alentuneiden korkokulujen ja vahvistuneen operatiivisen tuloksen ansiosta ja oli 2,3 (Q3/2009: 2,2). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski vieraalla pääomalla toteutettujen investointien ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappion takia ja oli 40,6 prosenttia (Q3/2009: 42,4 %).

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko 31.12.2009 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,87 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 34,2 prosenttia (38,5 %). Nettovelkaantumistaso oli 169,5 prosenttia (141,3 %).

Vuoden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 75,1 prosenttia (75,8 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 73,7 prosenttia (66,4 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön vuoden lopun korollisesta velasta 80,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (74,5 %). Velkasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen. Citycon käytti vuoden aikana hyväkseen vallitsevaa alhaista korkotasoa ja solmi uusia koronvaihtosopimuksia ja jatkoi erääntyviä sopimuksia, mikä nosti suojausastetta.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 737,6 miljoonaa euroa (591,7 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 713,2 miljoonaa euroa (568,7 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2009 oli 759,7 miljoonaa euroa (614,8 milj. euroa) ja käypä arvo -29,2 miljoonaa euroa (-9,8 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden 2009 aikana 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 tilikauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan tilikauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on tilikauden aikana kirjattu -5,0 miljoonaa euroa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon otettuna (-22,6 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 47,7 miljoonaa euroa (57,3 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat vuonna 2009 lähinnä korkotason alenemisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen ansiosta.

Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjattun 0,6 miljoonan euron kertaluontoisen voiton. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,4 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

## Lainamarkkinatransaktiot

### *Syndikoitu luotto*

Citycon allekirjoitti maaliskuussa 75 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa. Sopimuksen kesto on kolme vuotta.

Kyseessä on syndikoitu luotto, joka vahvistaa Cityconin maksuvalmiutta ja mahdollistaa yhtiön kasvun sitovan rahoituksen turvin. Luottolimiittiä käytetään Cityconin strategian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen. Lainan korkomarginaalit määräytyvät Cityconin korkokatekovenantin mukaan yhtiön aikaisempien lainasopimusten tapaan.

### *Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 2006*

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan, joka koostui 2 200 nimellisarvoltaan 50 000 euron velkakirjasta. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjat on noteerattu NASDAQ OMX Helsingissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan vaihto-aika on 12.9.2006 - 27.7.2013 ja eräpäivä 28.2.2013. Lainan nykyinen vaihtohinta on 4,20 euroa.

Citycon aloitti syksyllä 2008 vaihtovelkakirjalainaan liittyvien velkakirjojen takaisinostot, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettorahoituskulujaan.

Citycon jatkoi velkakirjojen takaisinostoja tilikaudella ostamalla takaisin yhteensä 128 velkakirjaa 3,6 miljoonalla eurolla (mukaan lukien kertyneet korot). Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöintien jälkeen velkakirjoja on jäljellä 1 530 kappaletta ja niillä voidaan merkitä enintään 18 214 285 osaketta ja Cityconin osakepääoma voi nousta enintään 24 589 284,75 eurolla.

Tilikauden loppuun mennessä Citycon oli ostanut vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainaan liittyviä velkakirjoja takaisin yhteensä 33,5 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 30,5 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on ollut 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.

### *Joukkovelkakirjalaina 2009*

Citycon Oyj:n hallitus päätti 30.11.2009 laskea liikkeeseen ja tarjota merkittäväksi vakuudettoman kotimaisen joukkovelkakirjalainan. Laina tarjottiin merkittäväksi kotimaisille yksityissijoittajille. Liikkeeseen lasketun lainan kokonaisnimellisarvo on 40 miljoonaa euroa. Laina-aika on 17.12.2009 - 17.12.2014, ellei lainaa sitä ennen lunasteta tai osteta takaisin jälkemarkkinoilta. Lainalle maksetaan vuotuista 5,10 prosentin korkoa vuosittain 17.12. sen erääntymiseen asti. Laina noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla.

Cityconin lainan liikkeeseenlaskusta saamat varat käytetään yhtiön laajennus- ja uudistushankkeiden rahoittamiseen sekä mahdollisiin hankintoihin yhtiön investointistrategian mukaisesti.

## 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 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 ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle ja lisäksi varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen marginaalit ovat pysyneet korkeina vuoden 2009 jälkimäisen puoliskon parantuneesta rahoitusmarkkinoiden tilasta huolimatta. Tulevaisuudessa mahdollisesti tiukentuva pankkisääntely saattaa toteutuessaan ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia. Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden 2009 lopussa 205,6 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, 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 tilikausien 2008 sekä 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta. Vuoden 2009 aikana kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus pysyi historiallisesti alhaisella tasolla. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisin riski liittyy valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen vaikeassa taloudellisessa ympäristössä. Citycon valmistelee merkittäviä kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, ja mikäli kaikki nämä hankkeet toteutetaan, Cityconin kauppakeskuksiin valmistuisi lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien kehityshankkeiden menestyksellä toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin hitaan talouskasvun ympäristössä. Juuri tällä hetkellä verraten alhaiset rakennuskustannukset puoltavat uusien hankkeiden aloittamista, mutta toisaalta haasteena on saavuttaa riittävä esivuokrausaste riittävillä vuokratasoilla, jotta hanke voidaan käynnistää.

Yhtiön riskienhallintaa käsitellään laajemmin yhtiön internet-sivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta) sekä vuoden 2009 tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

## **Ympäristövastuu**

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

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

Kauppakeskus Triolle myönnettiin kesäkuun lopussa LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristösertifikaatti ensimmäisenä Pohjoismaissa. Trio oli yksi Cityconin kolmesta vastuullisen rakentamisen pilottihankkeesta. Muut LEED-hankkeet ovat kauppakeskus Rocca al Maren laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa. Myös näille hankkeille on haettu LEED-sertifiointia. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksen toimintaa.

Ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Citycon käsittelee ympäristövastuuta ensimmäistä kertaa laajasti vuoden 2009 vuosikertomuksessa raportoiden myös ympäristövastuuta 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 2009**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maaliskuussa Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2008 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 3.4.2009.

### **Hallitus**

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä nousi kahdeksasta yhdeksään ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Amir Bernstein, Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin B.A., MBA ja CPA Ariella Zochovitzky (s. 1957), joka on Israelin kansalainen.

Ylimääräinen yhtiökokous 1.12.2009 valitsi hallituksesta 30.11.2009 eronneen Amir Bernsteinin tilalle rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering) Ronen Ashkenazin (s. 1962) jäljellä olevaksi toimikaudeksi, joka päättyy yhtiökokoukseen 11.3.2010. Ronen Ashkenazi on Israelin kansalainen ja hänellä on 25 vuoden kokemus kiinteistöalalta. Hän on yhtiön suurimman osakkeenomistajan, Gazit Globe Ltd:n, tytäryhtiön Gazit Globe Israel (Development) Ltd:n toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja. Gazit Globe Israel (Development) Ltd. on pääasiassa kauppakeskusten kehittämiseen keskittynyt yhtiö.

### **Tilintarkastaja**

Yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2009 yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Tuija Korpelainen.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön 23.4.2009 julkaisemasta osavuosikatsauksesta.

### **Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet**

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskiuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

### **Vaihto ja kurssi**

Vuoden 2009 aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 296,1 miljoonaa euroa (443,1 milj. euroa) ja 149,3 miljoonaa (150,9 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,16 euroa (4,28 euroa) ja alin 1,30 euroa (1,26 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 1,99 euroa (2,94 euroa) ja päätöskurssi 2,94 euroa (1,68 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 649,9 miljoonaa euroa (371,3 milj. euroa).

### **Omistus**

Yhtiön suomalaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi tilikauden aikana huomattavasti. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 3 733 (2 190) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 198,7 miljoonaa (210,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 89,9 prosenttia (95,3 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### **Liputusilmoitukset**

Perennial Investment Partners Limited ilmoitti maaliskuussa, että sen osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Perennial Investment Partners Limited omisti 12.3.2009 yhteensä 7 770 418 Cityconin osaketta eli 3,52 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

AXA Investment Managers Paris teki vuoden aikana useita liputusilmoituksia. Tilikauden päättyessä voimassa olleen, joulukuussa tehdyn ilmoituksen mukaan AXA S.A.:n osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli alittanut viiden prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan AXA S.A. tytäryhtiöineen omisti 10.12.2009 yhteensä 10 070 707 Cityconin osaketta eli 4,56 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

### **Osakepääoma**

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeita oli yhteensä 220 998 989. Yhtiön osakepääomassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 60 746 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen suunnatuilla maksuttomilla osakeanneilla toukokuussa osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 059 735. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Tilikauden lopussa valtuutuksen perusteella voitiin antaa tai luovuttaa vielä enintään 72 317 432 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita. Hallituksella ei tilikauden 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 A-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 386 448 osaketta. 2004 A-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 694 925 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Tarkemmat tiedot vuoden 2004 optio-oikeuksista käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot). Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

### Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2009

	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl <sup>1)</sup>	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa <sup>2)</sup>	2,5908	4,2913
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	-	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 090 000	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 321 843	1 273 335

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

2) Vuoden 2009 osingonjaon ja pääoman palautuksen jälkeen. Osakkeen merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

#### Käynnistetyt kehityshankkeet

Tammikuun alussa yhtiö ilmoitti kahden suunnitteilla olleen kehityshankkeen käynnistämisestä.

Helsingin Myllypuroon rakennetaan vuosina 2010-2012 uusi kauppakeskus entisen ostoskeskuksen tilalle ja sen yhteyteen 255 vapaarahoitteista vuokra- ja asumisoikeusasuntoa sekä 270 autopaikan suuruinen maanalainen pysäköintihalli. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevan kauppakeskuksen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa. Citycon myi vuoden alussa kaikki kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavat asunnot ja niiden omistamista varten perusta-

mansa kolme yhtiötä. Asuntosijoittajat vastaavat kukin omien asuntojensa rakennuttamisesta ja vuokraamisesta. Uuden kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliometriä. Liiketoista on vuokrattu tällä hetkellä yli 60 prosenttia.

Cityconin Espoossa sijaitseva kauppakeskus Espoontori uudistetaan vuoden 2010 aikana perusteellisesti. Kauppakeskuksen 10 400 m<sup>2</sup> tilat ja pysäköintilaitos peruskorjataan sekä ajanmukaistetaan vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 18 miljoonaa euroa.

Helmikuussa yhtiö ilmoitti aloittavansa Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin perusteellisen uudistamisen. Yhtiö investoi hankkeeseen 16 miljoonaa euroa.

Yhteensä Citycon investoi näihin kolmeen hankkeeseen noin 54 miljoonaa euroa.

### **Osakemerkinnät optio-oikeuksilla**

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla merkittiin vuoden alussa 356 558 yhtiön osaketta 2,5908 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta, 923 770,47 euroa, kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 15.2.2010, jolloin Cityconin osakkeiden rekisteröity lukumäärä nousee 221 416 293 osakkeeseen. 2004 B-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 965 285 uutta yhtiön osaketta.

### **Hallituksen osingonjakoa ja varojen jakamista sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus**

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 27,5 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 18,5 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 157,0 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 11.3.2010 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2009 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 16.3.2010 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 7.4.2010.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin seuraten samalla 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 kiinteistö-kannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Päivittäistavarakauppa, jonka osuus yhtiön vuokrasopimuskannasta on merkittävä, vaimentaa vuokramarkkinoiden suhdanteiden vaikutusta yhtiön liiketoimintaan. Yhtiö odottaa vain maltillisia muutoksia vuoden 2010 nettovuokratuotoissa, operatiivisessa liikevoitossa sekä operatiivisessa tuloksessa, koska uudet kehityshankkeet valmistuvat vasta vuoden 2010 loppupuolella.

Amsterdammassa 9.2.2010

Citycon Oyj

Hallitus



# Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1 - 31.12.2009

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/ 2009	Q4/ 2008	Muutos- %	2009	2008	Muutos- %
Bruttovuokratuotto		45,2	43,7	3,5 %	177,8	173,0	2,8 %
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,7	1,5	150,9 %	8,5	5,3	58,7 %
<b>Liikevaihto</b>	<b>3</b>	<b>48,9</b>	<b>45,2</b>	<b>8,2 %</b>	<b>186,3</b>	<b>178,3</b>	<b>4,5 %</b>
Hoitokulut		17,0	14,9	13,8 %	60,2	56,3	6,8 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,3	0,1	206,7 %	0,7	0,2	233,1 %
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>31,6</b>	<b>30,2</b>	<b>4,8 %</b>	<b>125,4</b>	<b>121,8</b>	<b>3,0 %</b>
Hallinnon kulut		5,4	4,7	15,6 %	17,8	16,9	5,2 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	6,0	-99,7 %	0,0	6,1	-100,3 %
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-38,6	-59,3	-34,9 %	-97,4	-216,1	-54,9 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-	0,0	-	0,1	0,1	-46,5 %
<b>Liiketappio/-voitto</b>		<b>-12,4</b>	<b>-27,9</b>	<b>-55,5 %</b>	<b>10,3</b>	<b>-105,0</b>	<b>-</b>
Rahoituskulut (netto)		12,0	13,0	-8,3 %	47,7	57,3	-16,7 %
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>		<b>-24,4</b>	<b>-40,9</b>	<b>-40,4 %</b>	<b>-37,5</b>	<b>-162,3</b>	<b>-76,9 %</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,2	-2,2	-45,7 %	-6,5	-6,6	-1,9 %
Laskennalliset verot		1,3	7,6	-83,2 %	7,0	30,0	-76,5 %
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-24,3</b>	<b>-35,5</b>	<b>-31,6 %</b>	<b>-36,9</b>	<b>-138,9</b>	<b>-73,5 %</b>
Muut laajan tuloksen erät							
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		1,0	-44,3	-	-6,7	-30,5	-77,9 %
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,3	11,5	-	1,8	7,9	-77,9 %
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-0,1	-12,8	-99,4 %	2,0	-13,0	-
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>0,7</b>	<b>-45,5</b>	<b>-</b>	<b>-3,0</b>	<b>-35,6</b>	<b>-91,6 %</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-23,6</b>	<b>-81,0</b>	<b>-70,9 %</b>	<b>-39,9</b>	<b>-174,5</b>	<b>-77,2 %</b>
Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-23,8	-30,7	-22,5 %	-34,3	-124,1	-72,4 %
Vähemmistölle		-0,5	-4,8	-90,1 %	-2,6	-14,8	-82,5 %
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-24,2	-73,2	-66,9 %	-38,4	-156,8	-75,5 %
Vähemmistölle		0,7	-7,8	-	-1,4	-17,8	-91,9 %
Tulos/osake, euroa	5	-0,11	-0,14	-22,5 %	-0,16	-0,56	-72,4 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,11	-0,14	-22,5 %	-0,16	-0,56	-72,4 %
Operatiivinen tulos	4	12,5	11,8	6,0 %	50,9	43,8	16,3 %
Ei-operatiivinen tulos	4	-36,3	-42,5	-14,5 %	-85,2	-167,9	-49,3 %
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>-23,8</b>	<b>-30,7</b>	<b>-22,5 %</b>	<b>-34,3</b>	<b>-124,1</b>	<b>-72,4 %</b>

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	31.12.2009	31.12.2008
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 147,4	2 111,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,6	1,7
Laskennalliset verosaamiset		8,6	6,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	3,8	6,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 161,4	2 126,1
Lyhytaikaiset varat			
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	26,0	-
Johdannaissopimukset	9	-	13,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset		46,1	21,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	19,8	16,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		91,8	52,4
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 253,2</b>	<b>2 178,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	9	-22,7	-17,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	155,2	177,3
Kertyneet voittovarot	10	207,8	248,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		731,1	799,1
Vähemmistön osuus		36,8	38,2
Oma pääoma yhteensä		767,9	837,3
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 175,4	1 149,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	32,5	25,5
Laskennalliset verovelat		50,0	57,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 257,9	1 231,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	146,3	50,3
Johdannaissopimukset	9	1,5	4,9
Ostovelat ja muut velat		79,7	54,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		227,4	109,5
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 485,3</b>	<b>1 341,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 253,2</b>	<b>2 178,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	2009	2008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tappio/voitto ennen veroja		-37,5	-162,3
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		145,7	268,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		108,3	105,8
Käyttöpääoman muutos		10,7	-2,1
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>119,0</b>	<b>103,7</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-54,4	-63,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,3	1,2
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		11,8	5,1
Maksetut/saadut välittömät verot		-10,4	0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>66,2</b>	<b>47,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-130,9	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6	3,1	7,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-127,9</b>	<b>-144,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Vähemmistön rahastosuoritukset		-	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	149,7	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-77,1	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	295,1	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-273,0	-473,6
Maksetut osingot	10	-30,9	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>63,8</b>	<b>90,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa	8	16,7	24,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,0	-1,4
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>19,8</b>	<b>16,7</b>

**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	Muuntokerot	Kertyneet voittovarvat			
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	259,6	131,1	4,9	199,3	-0,3	387,3	982,0	28,9	1 010,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-22,6		-10,0	-124,1	-156,8	-17,8	-174,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla				0,0			0,0		0,0
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						4,6	4,6		4,6
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Vähemmistöosuuksien hankinnat							-	27,0	27,0
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-5,0		0,8	-34,3	-38,4	-1,4	-39,9
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 9)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Vähemmistöosuuksien hankinnat							-	0,0	0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9

# 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 tilinpäätöksen 9.2.2010.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Cityconin konsernitilinpäätös 31.12.2009 on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2009 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin konsernitilinpäätöksestä 31.12.2009.

Tilinpäätöksessä on otettu käyttöön seuraavat uudet standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset ja tulkinnat: IFRS 8 (uusi standardi) Toimintasegmentit, IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen sekä IAS 40 (muutos) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet –standardiin. IFRS 8 Toimintasegmentit ja IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardien käyttöönotot muuttivat tilinpäätöksen esittämistä ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin käyttöönotto muutti rakenteilla olevien kiinteistöjen arvostamista. IFRS 8 Toimintasegmentit –standardin käyttöönotto ei vaikuttanut Cityconin esittämien segmenttien lukumäärään tai sisältöön. Cityconin johto seuraa segmenttien operatiivista liikevoittoa, joten operatiivisen liikevoiton esittäminen segmentteittäin lisättiin IFRS 8:n käyttöönoton myötä. IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin käyttöönotto muutti Cityconin tuloslaskelman ja oman pääoman laskelman esittämistä. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin muutoksen myötä Citycon arvostaa katsauskaudella rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon hankintamenon sijaan. Koska rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon samoin kuin operatiivisessa toiminnassa olevat sijoituskiinteistöt, Citycon ei enää esitä taseessaan rakenteilla olevia kiinteistöjä erillään sijoituskiinteistöistä. Liitetiedoissa Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen ryhmään: operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin sekä rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin. Rakenteilla olevista kiinteistöistä syntyi Q1/2009 tulokseen käyvän arvon muutosta 11,4 miljoonaa euroa. Lisätietoa uusista standardeista ja muutoksista nykyisiin standardeihin löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2009 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 3 ”Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa” (ks. tilinpäätöksen sivut 18-19).

## 3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q4/2009	Q4/2008	Muutos-%	2009	2008	Muutos-%
<b>Liikevaihto</b>						
Suomi	32,7	32,0	2,5 %	131,3	126,8	3,5 %
Ruotsi	12,4	10,1	22,6 %	41,0	41,9	-2,0 %
Baltia	3,8	3,1	21,0 %	14,0	9,6	45,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>48,9</b>	<b>45,2</b>	<b>8,2 %</b>	<b>186,3</b>	<b>178,3</b>	<b>4,5 %</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi	23,0	22,6	1,7 %	92,4	90,9	1,7 %
Ruotsi	6,1	5,3	13,9 %	23,2	24,1	-3,5 %
Baltia	2,5	2,2	14,7 %	9,8	6,8	44,6 %
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>31,6</b>	<b>30,2</b>	<b>4,8 %</b>	<b>125,4</b>	<b>121,8</b>	<b>3,0 %</b>



Me	Q4/2009	Q4/2008	Muutos-%	2009	2008	Muutos-%
<b>Operatiivinen liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	21,4	21,0	1,5 %	86,3	85,4	1,0 %
Ruotsi	5,1	4,5	14,1 %	20,0	21,0	-4,6 %
Baltia	2,2	2,0	9,1 %	8,8	6,2	42,8 %
Muut	-2,3	-1,9	21,3 %	-7,4	-7,2	2,6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>26,3</b>	<b>25,6</b>	<b>2,8 %</b>	<b>107,7</b>	<b>105,3</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	6,8	-21,7	-131,2 %	21,2	-62,9	-
Ruotsi	-12,0	-16,9	-29,1 %	0,3	-49,1	-
Baltia	-4,9	12,6	-	-3,8	14,4	-
Muut	-2,3	-2,0	17,8 %	-7,4	-7,4	-0,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,4</b>	<b>-27,9</b>	<b>-55,5 %</b>	<b>10,3</b>	<b>-105,0</b>	<b>-</b>

Me	31.12.2009	31.12.2008	Muutos-%
<b>Varat</b>			
Suomi	1 455,5	1 504,2	-3,2 %
Ruotsi	605,7	466,9	29,7 %
Baltia	157,6	156,3	0,8 %
Muut	34,3	51,1	-32,8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 253,2</b>	<b>2 178,5</b>	<b>3,4 %</b>

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskusta, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja investoinneista.

#### 4. 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 tulosvaiikutteisesti 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 tulosvaiikutteisesti rahoituskuluihin kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

Me	Q4/2009	Q4/2008	Muutos-%	2009	2008	Muutos-%
<b>Operatiivinen tulos</b>						
Nettovuokratuotto	31,6	30,2	4,8 %	125,4	121,8	3,0 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,3	-4,6	14,4 %	-17,7	-16,5	7,0 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	-77,7 %	0,0	0,1	-115,0 %
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>26,3</b>	<b>25,6</b>	<b>2,8 %</b>	<b>107,7</b>	<b>105,3</b>	<b>2,3 %</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,9	-11,7	1,8 %	-47,7	-54,2	-12,1 %
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,2	-1,4	-16,5 %	-6,2	-4,8	29,6 %
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,0	-337,7 %	-0,2	0,2	-203,5 %
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,6	-0,7	-16,2 %	-2,8	-2,8	-1,8 %
<b>Operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>12,5</b>	<b>11,8</b>	<b>6,0 %</b>	<b>50,9</b>	<b>43,8</b>	<b>16,3 %</b>
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,06	0,05	6,2 %	0,23	0,20	15,2 %
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>						
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-38,6	-59,3	-34,9 %	-97,4	-216,1	-54,9 %
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,0	-100,0 %	0,1	0,1	-46,5 %
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-0,1	116,8 %	-0,1	-0,4	-69,0 %
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	5,9	-100,0 %	0,0	6,0	-100,0 %
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-0,1	-1,4	-95,4 %	-0,1	-3,1	-97,9 %
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	0,0	-0,8	-100,0 %	-0,3	-1,8	-84,0 %
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	1,4	7,5	-81,7 %	7,3	29,7	-75,6 %
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	1,1	5,6	-80,2 %	5,3	17,6	-69,6 %
<b>Ei-operatiivinen tulos yhteensä</b>	<b>-36,3</b>	<b>-42,5</b>	<b>-14,5 %</b>	<b>-85,2</b>	<b>-167,9</b>	<b>-49,3 %</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,16	-0,19	-14,5 %	-0,39	-0,76	-49,4 %
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/ voitto</b>	<b>-23,8</b>	<b>-30,7</b>	<b>-22,5 %</b>	<b>-34,3</b>	<b>-124,1</b>	<b>-72,4 %</b>

1) Operatiivinen osakekohtaisen tuloksen laskeminen on esitetty liitetiedossa 5 "Osakekohtainen tulos".

## 5. Osakekohtainen tulos

	2009	2008
<b>A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>		
<b>Tulos/osake</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-34,3	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,56</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-34,3	-124,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden tappio/voitto, Me	-34,3	-124,1
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,56</b>
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon 2009 ja 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyrityksen omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.		
<b>B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>		
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS)</b>		
Operatiivinen tulos, Me (Liite 4)	50,9	43,8
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	4,2	5,6
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	55,1	49,4
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä, milj. kpl	221,0	221,0
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	18,5	25,4
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,8
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	-
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	239,5	247,2
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: peruskorjattavat kiinteistöt ja operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt. IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä Citycon esittää rakenteilla olevat kiinteistönsä osana sijoituskiinteistöjään, jonka takia aiemmin esitetty peruskorjattavat kiinteistöt -kategoria sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt ja kategorian nimi on rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt.

Tilikauden lopussa rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sisältyivät rakennushankkeet seuraavissa kauppakeskuksissa: Liljeholmstorget, Åkersberga Centrum ja Lahden Hansa. 31.12.2008 tähän ryhmään sisältyivät Liljeholmstorget ja Rocca al Mare sekä laajennushankkeet Lippulaivassa ja Åkersberga Centrum -kauppakeskuksessa.





Me

31.12.2009

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	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
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>

Me

31.12.2008

	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	544,5	1 704,4	2 248,9
Hankinnat	6,8	10,6	17,4
Investoinnit	120,9	12,0	132,9
Myyntit	0,0	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	6,8	0,0	6,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,8	10,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-44,5	-186,9	-231,4
Valuuttakurssiero	-28,8	-41,6	-70,4
Siirrot erien välillä	-338,7	338,5	-0,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>

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:

	Tuottovaatimus (%)		Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	
	2009	2008	2009	2008
Suomi	6,6	6,4	22,5	21,9
Ruotsi <sup>1)</sup>	6,4	6,4	21,3	12,3
Baltia	8,1	7,4	21,4	20,2
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,6</b>	<b>6,4</b>	<b>22,1</b>	<b>19,9</b>

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

## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuvat Myllypuron kehityshanketta varten ostetuista rakennusoikeuksista, jotka myytiin 12.1.2010 tehdyillä osakekaupoilla kolmelle eri asuntosijoittajalle. Lisäksi myytävissä olevat sijoituskiinteistöt sisältävät Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevat 181 asuntoa, joiden myynnistä sovittiin heinäkuussa 2009 Tegeltnet AB:n kanssa.

	2009	2008
<b>Katsauskauden alussa</b>	-	-
Investoinnit	8,3	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	17,7	-
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>26,0</b>	-

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	2009	2008
Käteinen raha ja pankkitilit	13,5	16,7
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	6,4	-
<b>Yhteensä</b>	<b>19,8</b>	<b>16,7</b>

## 9. Johdannaissopimukset

	2009		2008	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	48,8	-1,2	86,0	1,4
1-2 vuotta	70,0	1,0	46,0	-1,5
2-3 vuotta	60,0	-3,0	70,0	3,5
3-4 vuotta	262,9	-14,5	41,8	-1,9
4-5 vuotta	198,0	-7,3	228,8	-10,1
yli 5 vuotta	97,9	-4,0	119,0	-8,9
<b>Yhteensä</b>	<b>737,6</b>	<b>-29,0</b>	<b>591,7</b>	<b>-17,5</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermitit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	22,0	-0,2	23,1	7,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>759,7</b>	<b>-29,2</b>	<b>614,8</b>	<b>-9,8</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 3,5 miljoonaa euroa (16,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 713,2 miljoonaa euroa (568,7 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -5,0 miljoonaa euroa (-22,6 milj. euroa) muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

## 10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 11.3.2010 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2009 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta.

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2009 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2008 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2007) ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2007).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2008 oli 30,9 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2007) ja se maksettiin 3.4.2009.

## 11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana Citycon on sopinut 75 miljoonan euron luottolimiitistä, jolla rahoitetaan yhtiön tulevia strategian mukaisia investointeja. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 3 vuotta. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 43,9 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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



## 12. Vastuusitoumukset

Me	2009	2008
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	42,9	40,6
Pankkitakaukset	45,4	45,6
Pääomasitoumukset	44,0	13,0
Alv-palautusvastuut	46,2	21,3

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 44,0 miljoonaa euroa (13,0 milj. euroa) pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

## 13. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

## 14. Tunnuslukuja

	Q4/2009	Q4/2008	Muutos-%	2009	2008	Muutos-%
Tulos/osake, euroa	-0,11	-0,14	-22,5 %	-0,16	-0,56	-72,4 %
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,11	-0,14	-22,5 %	-0,16	-0,56	-72,4 %
Oma pääoma/osake, euroa				3,31	3,62	-8,5 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				3,54	3,88	-8,8 %
Omavaraisuusaste, %				34,2	38,5	-

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2009 tilinpäätöksestä.

## **Taloudellinen raportointi vuonna 2010**

Citycon julkaisee vuoden 2009 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viimeistään viikolla 9. Painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 10.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2010. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2010 keskiviikkona 21.4.2010 noin klo 9.00,  
1-6/2010 keskiviikkona 14.7.2010 noin klo 9.00 ja  
1-9/2010 keskiviikkona 13.10.2010 noin klo 9.00.

## **Yhtiökokous**

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 11.3.2010 klo 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

### **Lisätiedot:**

*Toimitusjohtaja Petri Olkinuora*  
Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256  
[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

*Talous- ja varatoimitusjohtaja Eero Sihvonen*  
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

### **Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)