



Tilinpäätös 2009

SISÄLTÖ

| | | | | | |
|--|----|---|----|---|----|
| Hallituksen toimintakertomus | 3 | 20. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt | 29 | 2. Liikevaihto | 48 |
| Laaja konsernituloslaskelma, IFRS | 14 | 21. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 29 | 3. Vuokraustoiminnan muut kulut | 48 |
| Konsernitase, IFRS | 15 | 22. Aineettomat hyödykkeet | 29 | 4. Henkilöstökulut | 48 |
| Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS | 16 | 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset | 29 | 5. Poistot ja arvonalennukset | 48 |
| Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS | 17 | 24. Rahavarat | 29 | 6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 48 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS | 18 | 25. Oma pääoma | 29 | 7. Rahoituskulut (netto) | 48 |
| 1. Yrityksen perustiedot | 18 | 26. Korolliset velat | 30 | 8. Tuloverot | 48 |
| 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta | 18 | 27. Rahoitusinstrumentit | 31 | 9. Aineettomat hyödykkeet | 48 |
| 3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa | 18 | 28. Laskennalliset verosaamiset ja -velat | 35 | 10. Aineelliset hyödykkeet | 49 |
| 4. Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista | 19 | 29. Ostovelat ja muut velat | 35 | 11. Tytäryhtiöosakkeet | 49 |
| 5. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät | 22 | 30. Työsuhde-etuudet | 35 | 12. Osakkuusyhtiöosakkeet | 49 |
| 6. Kokonaistuotot | 24 | 31. Liiketoiminnan rahavirta | 37 | 13. Muut sijoitukset | 49 |
| 7. Kokonaiskulut pl rahoituskulut | 24 | 32. Vastuusitoumukset | 38 | 14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset | 49 |
| 8. Segmentti-informaatio | 24 | 33. Lähipiiritapahtumat | 38 | 15. Lyhytaikaiset saamiset | 49 |
| 9. Hoitokulut | 25 | 34. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2009 | 40 | 16. Oma pääoma | 49 |
| 10. Vuokraustoiminnan muut kulut | 25 | 35. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat | 40 | 17. Vieras pääoma | 49 |
| 11. Hallinnon kulut | 25 | Tunnusluvut | 41 | 18. Vastuusitoumukset | 50 |
| 12. Henkilöstökulut | 25 | 1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS | 41 | Osakkeet ja osakkeenomistajat | 51 |
| 13. Poistot | 26 | 2. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos | 42 | Tunnuslukujen laskentaperiaatteet | 53 |
| 14. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 26 | 3. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin | 43 | Tilinpäätöksen allekirjoitukset | 55 |
| 15. Rahoituskulut (netto) | 26 | 4. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin | 44 | Tilintarkastuskertomus | 56 |
| 16. Tuloverot | 26 | Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS | 45 | Kiinteistölista 2009 | 57 |
| 17. Operatiivisen tuloksen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma | 26 | Emoyhtiön tase, FAS | 46 | Arviointilausunto | 61 |
| 18. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus | 27 | Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS | 47 | | |
| 19. Sijoituskiinteistöt | 28 | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS | 48 | | |
| | | 1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet | 48 | | |

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 kovananttien 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 kaupakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmaan ja kaupakeskus Rocca al Maren

AVAINLUVUT

| | Q4/2009 | Q4/2008 | Q3/2009 | 2009 | 2008 | Muutos-% ¹⁾ |
|---|---------|---------|---------|--------------------|---------|------------------------|
| 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 ²⁾ | | | 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 ³⁾ | 0,04 | - |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa | | | | 0,10 ³⁾ | 0,10 | - |
| Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa | | | | 0,14 ³⁾ | 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.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 41.

Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2009 (Corporate Governance Statement) on julkaistu samanaikaisesti yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kanssa ja selvitys on saatavilla yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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 edelliskaudta 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 heikkenemistä 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 kiinteistökanan 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 käyttö pääoman 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 käytettävissä, 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.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI OLKINUORA KOMMENTOI VUOTTA 2009: KAKSI KEHITYS- HANKETTA 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.

Cityconin historian suurimmat rakennushankkeet valmistuivat vuoden lopulla Tukholmassa ja Tallinnassa. Liljeholmstorget ja Rocca al Mare avattiin asiakkaille erittäin menestyksellisesti. Nämä valmistuneet hankkeet vahvistavat yhtiön markkina-asemaa merkittävästi naapurimaiden pääkaupunkien kauppakeskusmarkkinoilla.

Cityconilla on jatkuvasti suunnitteilla useita rakennushankkeita kaikissa toimintamaissaan. Keskitymme investoimaan ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantamme parantaaksemme kiinteistöjemme pitkäaikaisista 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 kaupakeskus ja Jyväskylän Forumin uudistaminen. Näiden hankkeiden on tarkoitus täyttää kansainväliset LEED-laatuksiteerit.”

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vuosi 2009 alkoi haastavana kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maailmanlaajuinen taantuma muuttui lamaksi selvimmän 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 päivittäistava-

rakauppa kasvoi tammi-marraskuussa 1,9 prosenttia. Ruotsissa vähittäiskauppa kasvoi 2,8 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 1,9 prosenttia. Eniten kauppa on hidastunut Baltiassa. Viron vähittäiskaupan lasku oli 15,0 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 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 ennätysalhainen 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 KIINTEISTÖMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja, operoija ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luopuu puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrki

lisäämään nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen ja kehitystoiminnan avulla. Cityconin kauppapaikat 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 liike-toimintavastuun.

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

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

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN 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. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden 2009 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.citycon.fi/arviolausunto. Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyysanalyysi.

Vuonna 2009 Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdanne- muutoksesta ja yleisen talouden taantumana 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 kestoaika 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 kiinteistö-kannan vajaakäytön lievistä 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 laajenuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 78,5 prosenttia sijaitsee Suomessa.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

| | Q4/2009 | Q4/2008 | Q3/2009 | 2009 | 2008 | Muutos-% |
|---|---------|---------|---------|---------|-------------------|----------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 338 | 255 | 140 | 873 | 572 | 52,6 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² | 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.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdesta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdesta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonnalisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

HANKINNAT JA MYYNIT

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.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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 asuntorakentamisen 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 viivästyttyä kaupan arvioidaan nyt toteutuvan vuoden 2010 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kaupalla ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

Konsernirakenteessa vuoden 2009 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 34.

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 Liljeholmstorgetin 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 m², 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 muodintoihimijat kuten KappAhl, H&M, Gina Tricot ja Vero Moda sekä lukuisten ravintoloiden, urheilun ja sisustusliikkeiden. Liljeholmenstorgetin 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

rakennettua kauppakeskusta vuonna 2005 ja päätti uudistaa sen täysin sekä laajentaa sitä merkittävästi. Kauppakeskus sijaitsee vauraal-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 Mare 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 laajennus-hanke 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 luettelut oheisessa taulukossa. Vuoden 2009 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 24,2 miljoonaa euroa, Ruotsissa 95,9 miljoonaa euroa ja Baltiassa 13,9 miljoonaa euroa.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Citycon sai yhdessä rakennusyhtiö NCC:n kanssa suunnitteluvaramuksen Ison Omenan kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan Länsimetron Matinkylän metrokeskukseen.

Vuonna 2009 valmistuneet ja 31.12.2009 meneillään olevat kehityshankkeet ¹⁾

| Sijainti | Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa) | Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2009 mennessä (milj. euroa) | Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi | |
|--------------------|--|--|--------------------------------------|--------|
| Liljeholmstorget | Tukholma, Ruotsi | 138 ²⁾ | 132,1 | valmis |
| Rocca al Mare | Tallinna, Viro | 58,3 | 49,9 ³⁾ | 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.

Cityconin ja NCC:n tavoitteena on kehittää metropolikeskus, 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 Kauppapaikajohtaminen (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 seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

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 seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Baltia

Vuoden 2009 lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Mare ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt vuokralaisten vuokralennuspyyntöjä. 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 seuraavan sivun taulukoissa. Kehityshankkeita on käsitelty edellä.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto oli 186,3 miljoonaa euroa (178,3 milj. euroa). Cityconin liikevaihto

muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen 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 miljoonaa euroon. Määräaikaisia vuokralennuksia 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. konsernitilinpäätöksen liitetieto 17. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä alemmista rahoituskuluista, jotka johtuivat korkojen laskusta ja valuuttakurssi-muutoksista. 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 eu-

roa). 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 miljoonaa euroon (16,9 milj. euroa) sisältäen 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkiota 8,2 miljoonaa euroa (7,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkiota 6,3 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa).

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

| | 2009 | 2008 | 2007 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella | 117 | 109 | 93 |
| Tilikauden palkat ja palkkiot, Me | 8,2 | 7,6 | 6,6 |

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.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

| | Q4/2009 | Q4/2008 | Q3/2009 | 2009 | 2008 | Muutos-% |
|---|---------|---------|---------|--------|--------|----------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl | 36 | 193 | 65 | 295 | 452 | -34,7 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² | 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 |

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 ² | 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 |

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 ² | 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 ¹⁾ | -3,7 |

1) Vuokrasopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan tulkintaa on muutettu.

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 ¹⁾ | | | 1 449,7 | 1 442,0 | 1 494,0 | -3,5 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 6,4 | 6,5 | 6,0 | - |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 6,6 | 6,7 | 6,1 | - |

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 ¹⁾ | | | 551,0 | 548,8 | 462,4 | 18,7 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 4,8 | 4,7 | 5,0 | - |
| Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet | | | 6,4 | 6,5 | 5,6 | - |

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 ¹⁾ | | | 162,0 | 156,6 | 155,3 | 0,8 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | | | 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.

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). Tammi-kuun 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 luottolimiitit 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 pirstunut 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 likvidit 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 lainapääomalla 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 %). Nettovelkaantumisaste 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 %). Velkasal- kun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan

mukainen. Citycon käytti vuoden aikana hyväksyneen 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 johdannaisopimusten 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 korkojohdannaisopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaisopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaisopimusten 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 vero vaikutus huomioituna (-22,6 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 47,7 miljoonaa euroa (57,3 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat vuonna 2009 lähinnä korkotason alentumisen 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 instituutio-naalisille 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 2.8.2013. 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 ta-

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

kaisinostojen 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. Mitätöintiä jälkeä 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.

Vaihtovelkakirjalainan tarkemmat ehdot ja lainalle kertynyt korko löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 26 Korolliset velat. Liitetiedosta 26 löytyvät myös Cityconin pääomaehtoisen lainan ehdot ja lainalle kertynyt korko.

Joukkovelkakirjalaina 2009

Citycon Oyj:n hallitus päätti 30.11.2009 laskea liikkeeseen ja tarjota merkittäväksi vakuudettoman kotimaisen joukkovelkakirjalainan. Laina tarjottiin merkittäväksi pääasiassa 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 jälkimarkkinoilta. Lainalle maksetaan vuotuis- ta 5,10 prosentin korkoa vuosittain 17.12. sen erääntymiseen asti. Laina noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oyj:n pörssilistalla.

Cityconin lainan liikkeeseenlaskusta saamat varat käytetään yhtiön laajennus- ja uudistus-

hankkeiden 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 strategisista 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 suhdannevaihtelu 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 jälkimmäisen 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 korkotasot. 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 alenemisesta. 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 olemaan olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisin riski liittyy valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen vaikeassa taloudellisessa ympäristössä.

Cityconin valmisteleet merkittävät kehityshankkeet 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 alaiset rakennuskustannukset puoltavat uusien hankkeiden aloittamista, mutta toisaalta haasteena on saavuttaa riittävä esivuokrausaste riittävillä vuokratoilla, jotta hanke voidaan käynnistää. Yhtiön riskienhallintaa käsitellään laajemmin yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä vuoden 2009 tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

YMPÄRISTÖVASTUUS

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskustoiminnan edelläkävijä ja edistää kestävä kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskuksissa, paikalliskeskuksissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävä kehityksen edistämiseksi.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käytönotetun ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävä 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-hankeet 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.

OIKEUDENKÄYNNIT

Cityconin liiketoimintaan liittyen sille on esitetty vaateita, jotka mahdollisesti voivat johtaa oikeudenkäynteihin. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että edellä mainittuihin vaateisiin liittyvät mahdolliset vastuut yhteensä olisivat merkityksellisiä konsernin rahoitus- aseman tai tuloksen kannalta.

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, mikä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 3.4.2009.

Hallitus

Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä muutetun yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsen voidaan erottaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

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.

Hallituksen puheenjohtajana tilikaudella 2009 toimi edelleen Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Tilintarkastaja

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

OSAKKEENOMISTAJAT, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörsissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörsin 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 keskiarvo 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. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 51.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeita oli yhteensä 220 998 989. Yhtiön osakepää-

omassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 60 746 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen suunnatuilla maksuttomilla osakeannilla 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.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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. Vuoden 2004 optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2009 yhteensä 331 877 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 prosenttia.

Vuoden 2009 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 100 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryh-

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2009

| | 2004 B | 2004 C |
|---|-----------|-----------|
| Myönnettyt optio-oikeudet, kpl | 1 090 000 | 1 050 000 |
| Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾ | 210 000 | 250 000 |
| Merkintäsuhde, optio/osake | 1:1,2127 | 1:1,2127 |
| Merkintähinta/osake, euroa ²⁾ | 2,5908 | 4,2913 |
| Osakkeiden merkintäaika alkoi | 1.9.2007 | 1.9.2008 |
| Osakkeiden merkintäaika päättyi | 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.

män jäsenillä oli yhteensä 280 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 630 604 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjohtajan keskeiset ehdot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 40.

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 vapaa-

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 SIOJITETUN 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 koontuvalle 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.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että loput tilikauden voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Ehdotettu voitonjako ja pääoman palautus eivät hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

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 kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Päivittäistavara-kauppa, 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

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| M€ | Liite | 1.1.-31.12.2009 | 1.1.-31.12.2008 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Kokonaistuotot | 6 | 194,6 | 207,4 |
| Kokonaiskulut pl. rahoituskulut | 7 | -184,3 | -312,5 |
| | | | |
| Bruttovuokratuotto | | 177,8 | 173,0 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | | 8,5 | 5,3 |
| Liikevaihto | 8 | 186,3 | 178,3 |
| Hoitokulut | 9, 12 | 60,2 | 56,3 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 10 | 0,7 | 0,2 |
| Nettovuokratuotto | | 125,4 | 121,8 |
| Hallinnon kulut | 11, 12, 13, | 17,8 | 16,9 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 14 | 0,0 | 6,1 |
| | | | |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | | 5,5 | 15,3 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | | -102,9 | -231,4 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | -97,4 | -216,1 |
| | | | |
| Sijoituskiinteistöjen myyntituotot | | 2,8 | 7,7 |
| Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo | | -2,7 | -7,6 |
| Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | | 0,1 | 0,1 |
| | | | |
| Liikevoitto/-tappio | | 10,3 | -105,0 |
| | | | |
| Rahoitustuotot | | 50,8 | 72,3 |
| Rahoituskulut | | -98,5 | -129,6 |
| Rahoituskulut (netto) | 15 | -47,7 | -57,3 |
| | | | |
| Tappio/voitto ennen veroja | | -37,5 | -162,3 |
| | | | |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | 16 | -6,5 | -6,6 |
| Laskennalliset verot | 16, 28 | 7,0 | 30,0 |
| Tuloverot | | 0,6 | 23,4 |
| | | | |
| Tilikauden tappio/voitto | | -36,9 | -138,9 |
| | | | |
| Tilikauden tappion/voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -34,3 | -124,1 |
| Vähemmistölle | | -2,6 | -14,8 |
| | | | |
| Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos: | | | |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro) | 18 | -0,16 | -0,56 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro) | 18 | -0,16 | -0,56 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa | 17, 18 | 0,23 | 0,20 |
| | | | |
| Operatiivinen tulos | 17 | 50,9 | 43,8 |
| Ei-operatiivinen tulos | 17 | -85,2 | -167,9 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto | | -34,3 | -124,1 |

| M€ | Liite | 1.1.-31.12.2009 | 1.1.-31.12.2008 |
|--|--------|-----------------|-----------------|
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista | 15, 27 | -6,7 | -30,5 |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin | 28 | 1,8 | 7,9 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot | | 2,0 | -13,0 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -3,0 | -35,6 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | -39,9 | -174,5 |
| | | | |
| Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -38,4 | -156,8 |
| Vähemmistölle | | -1,4 | -17,8 |

KONSERNITASE, IFRS

| M€ | Liite | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--|-------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 19 | 2 147,4 | 2 111,6 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 21 | 0,7 | 0,7 |
| Aineettomat hyödykkeet | 22 | 0,9 | 0,9 |
| Laskennalliset verosaamiset | 28 | 8,6 | 6,8 |
| Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat | 27 | 3,8 | 6,0 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 2 161,4 | 2 126,1 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | 20 | 26,0 | - |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 23 | 46,1 | 21,7 |
| Johdannaissopimukset | 27 | - | 13,9 |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 24 | 19,8 | 16,7 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 91,8 | 52,4 |
| Varat yhteensä | | 2 253,2 | 2 178,5 |

| M€ | Liite | 31/12/09 | 31/12/08 |
|--|-------|----------------|----------------|
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 25 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | -22,7 | -17,7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 155,2 | 177,3 |
| Muuntoerot | | -9,5 | -10,3 |
| Kertyneet voittovarot | | 217,3 | 259,1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 731,1 | 799,1 |
| Vähemmistön osuus | | 36,8 | 38,2 |
| Oma pääoma yhteensä | | 767,9 | 837,3 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 26 | 1 175,4 | 1 149,2 |
| Johdannaissopimukset | 27 | 31,5 | 24,7 |
| Muut pitkäaikaiset korottomat velat | | 1,0 | 0,8 |
| Laskennalliset verovelat | 28 | 50,0 | 57,1 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 257,9 | 1 231,7 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 26 | 146,3 | 50,3 |
| Johdannaissopimukset | 27 | 1,5 | 4,9 |
| Ostovelat ja muut velat | 29 | 79,7 | 54,3 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 227,4 | 109,5 |
| Velat yhteensä | | 1 485,3 | 1 341,2 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 2 253,2 | 2 178,5 |
| Osakekohtainen nettovarallisuus, euroa | | | |
| Oma pääoma/osake, euroa | 18 | 3,31 | 3,62 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa | 18 | 3,54 | 3,88 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa | 18 | 3,35 | 3,80 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| M€ | Liite | 1.1.-31.12.2009 | 1.1.-31.12.2008 |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Tappio/Voitto ennen veroja | | -37,5 | -162,3 |
| Oikaisut: | | | |
| Poistot ja arvonalennukset | 13 | 0,7 | 0,5 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 19 | 97,4 | 216,1 |
| Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 19 | -0,1 | -0,1 |
| Rahoitustuotot | 15 | -50,8 | -72,3 |
| Rahoituskulut | 15 | 98,5 | 129,6 |
| Muut oikaisut | | 0,0 | -5,6 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | | 108,3 | 105,8 |
| Käyttö pääoman muutos | | 10,7 | -2,1 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 119,0 | 103,7 |
| 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 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 66,2 | 47,2 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 19 | - | -24,0 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 19 | -130,5 | -58,2 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | 21,22 | -0,4 | -68,8 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 19 | 3,1 | 7,0 |
| Investointien nettorahavirta | | -127,9 | -144,1 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Vähemmistön rahastosuoritukset | | - | 25,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | | 149,7 | 72,1 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -77,1 | -125,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | | 295,1 | 623,3 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -273,0 | -473,6 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | | -30,9 | -30,9 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | 63,8 | 90,9 |
| Rahavarojen muutos | | 2,1 | -6,1 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 24 | 16,7 | 24,2 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 1,0 | -1,4 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 24 | 19,8 | 16,7 |

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| M€ | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Vähem- mistön osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|--|-----------------------|------------------------------|--|-----------------|-------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| | Osake- pääoma | Ylikurssi- rahasto | Arvon- muutos- rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muunto- erot | Kertyneet voitto- varat | Yhteensä | | |
| Oma pääoma 31.12.2007 | 259,6 | 131,1 | 4,9 | 199,3 | -0,3 | 387,3 | 982,0 | 28,9 | 1010,9 |
| 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 pääomanpalautus | | | | -22,1 | | -8,8 | -30,9 | | -30,9 |
| Osakeperusteiset maksut (Liite 30) | | | | | | 0,3 | 0,3 | | 0,3 |
| Vähemmistöosuuksien hankinnat | | | | | | | - | 27,0 | 27,0 |
| Oma pääoma 31.12.2008 | 259,6 | 131,1 | -17,7 | 177,3 | -10,3 | 259,1 | 799,1 | 38,2 | 837,3 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | | -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 pääomanpalautus | | | | -22,1 | | -8,8 | -30,9 | | -30,9 |
| Osakeperusteiset maksut (Liite 30) | | | | | | 0,2 | 0,2 | | 0,2 |
| Vähemmistöosuuksien hankinnat | | | | | | | - | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 31.12.2009 | 259,6 | 131,1 | -22,7 | 155,2 | -9,5 | 217,3 | 731,1 | 36,8 | 767,9 |

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 9.2.2010.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2009 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöoikeuslainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia. The European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisia listattuja kiinteistösiirtoyhtiöitä edustava järjestö, joka julkaisee suosituksia listatuille kiinteistösiirtoyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissovitukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuk-

sia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskaudesta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

3.1 Vuonna 2009 sovelletut uudet tulkinnat

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2009:

IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittämisen (voimaan 1.1.2009). Uudistetussa standardissa edellytetään että ”muut kuin omistajiin liittyvät oman pääoman muutokset” esitetään laajassa tuloslaskelmassa muissa laajan tuloksen erissä. Konserni ryhtyy soveltamaan uudistettua IAS 1 standardia 1.1.2009 alkaen.

IFRS 8 Toimintasegmentit korvaa standardin IAS 14 Segmenttiraportointi. Uusi standardi edellyttää ”johdon näkökulmaan perustuvaa

lähestymistapaa”, jonka mukaisesti segmenttietojen esittämisessä on käytettävä samoja perusteita kuin sisäisessä raportoinnissa. Tämä ei ole muuttanut esitettävien ja raportoitavien segmenttien määrää.

IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset (voimaan 1.1.2009). IFRIC 15 selventää, kumpaa standardia (IAS 18 Tuotot vai IAS 11 Pitkäaikaishankkeet) tiettyihin liiketoimiin sovelletaan.

IAS 40 (lisäys) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 standardiin (voimaan 1.1.2009). Kiinteistö, joka on rakenteilla tai jota kehitetään sijoituskiinteistöksi, kuuluu IAS 40 standardin piiriin. Tällaiset kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon käytettäessä käyvän arvon mallia. Mikäli käypä arvo ei ole luotettavasti arvioitavissa, kiinteistö arvostetaan hankintahintaan kunnes kiinteistö valmistuu tai käypä arvo voidaan arvioida luotettavasti.

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

3.2 Vuonna 2009 voimaan tulevat tulkinnat, jotka eivät ole konsernin kannalta merkityksellisiä

Julkaistuihin standardeihin tehtyjen seuraavien tulkintojen soveltaminen on pakollista 1.7.2008 tai sen jälkeen alkavien tilikausien osalta, mutta kyseiset tulkinnat eivät ole merkityksellisiä konsernin toiminnan kannalta.

- IAS 32 ja IAS 1 Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkauksessa syntyvät velvoitteet,
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat ja
- IFRIC 16 Ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaukset.

3.3 Standardit, muutokset ja nykyisiin standardeihin tehtyt tulkinnat, jotka eivät vielä ole voimassa ja joita konserni ei ole ottanut käyttöön ennen voimaantulopäivää

Seuraavassa luetellaan julkaistut standardit ja nykyisiin standardeihin tehtyt muutokset, joita konsernin on noudatettava 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja joita ei ole otettu käyttöön ennakkoarvoisesti.

IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.7.2009). Uudistettu standardi edellyttää, että määräysvallattomien omistajien kanssa tehtyjen kaikkien liiketoimien vaikutukset kirjataan omaan pääomaan, mikäli määräysvallassa ei tapahdu muutosta ja mikäli näistä liiketoimista ei enää synny liikearvoa, voittoa tai tappiota. Lisäksi standardissa tarkennetaan määräysvallan menettämisen yhteydessä noudatettava kirjanpitomenettely. Yhteisölle mahdollisesti jäävä osuus arvos-

tetaan uudelleen käypään arvoon, ja voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Konsernissa sovelletaan uudistettua IAS 27 -standardia määräysvaltaa tuottamattomia osuuksia sisältävien liiketoimien osalta ei-takautuvasti 1.1.2010 alkaen.

IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009). Uudistetun standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan edelleen hankintamenomenetelmää, mutta siihen tehdään muutampia merkittäviä muutoksia. Esimerkiksi kaikki yritysostoon liittyvät maksut kirjataan käypään arvoon hankinta-ajankohtana, ja ehdolliset kauppahinnan maksut katsotaan velaksi sekä arvostetaan uudelleen tulosvaikutteisesti. Standardi antaa mahdollisuuden valita hankintakohdittaisesti, arvostetaanko määräysvaltaa tuottamaton osuus käypään arvoon vai osuudeksi hankinnan kohteen nettovarallisuudesta. Kaikki hankintaan liittyvät kustannukset on kirjattava kuluksi. Konsernissa aiotaan soveltaa uudistettua IFRS 3 -standardia kaikkiin liiketoimintojen yhdistämissiin ei-takautuvasti 1.1.2010 alkaen.

Muut standardit, tulkinat ja muutokset, jotka eivät ole konsernin kannalta merkityksellisiä:

- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit: Luokittelu ja arvostaminen
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä
- **IAS 32** Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu
- **IAS 39** Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen –Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät
- **IFRS 1** Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto
- Muutos: **IFRS 1** Additional exemptions for first-time adopters (lisähelpotukset ensilaatijoille)

- Muutos: **IFRS 2** Group cash-settled share-based payment transactions (käteisvaroina maksettavat konsernin osakeperusteiset liiketoimet)
- **IFRIC 17** Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille
- **IFRIC 18** Omaisuuserien siirrot asiakkailta

4. YHTEENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus on pääsääntöisesti kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konser-

nitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Kiinteistöjen hankintaa käsitellään kiinteistön hankintana silloin, kun tosiasiallisesti hankitaan osuus kiinteistöstä. Tällaisesta hankinnasta ei synny liikearvoa, vaan koko kauppahinta kohdistuu maa-alueille, rakennuksille sekä muille varoille ja veloille.

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen-standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti. Mikäli hankittu nettovarallisuus ylittää hankintahinnan, syntyy liikearvoa.

4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja –tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakurssija käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskipäivän mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mu-

kaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omaan muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä.

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus-erä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimien halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards)

mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuonna 2009 ja 2008, ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointijankohana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkina- vuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen myötä kiinteistöt, jotka ovat rakenteilla tai joita laajennetaan, kuuluvat myös IAS 40 standardin piiriin ja ne arvostetaan käypään arvoon hankintamenon sijaan. Citycon muutti laskentaperiaatettaan 1.1.2009 alkaen ja arvosti rakenteilla olevat kiinteistönsä käypään arvoon kirjaten käyvän arvon muutoksen tulokseen. Vertailukaudella 2008 Citycon arvosti rakenteilla olevat kiinteistönsä hankintamenoon valmistumiseensa asti, jonka jälkeen ne siirrettiin sijoituskiinteistöiksi ja arvostettiin ensimmäistä kertaa käypään arvoon.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostami-

seen sovelletaan erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tuolevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimallin käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti. Malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevasta oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omilla riveillään tuloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos

sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, luovutusvoitot kirjataan valmistumisasteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.4 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingosopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 – 10 vuodessa.
- Rahoitusleasingosopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

4.5 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-ohjelmistoja. Ne poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

4.6 Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

4.7 Rahoitusvarat ja -velat

4.7.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun

hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittämättömän ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaisopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Johdannaisvelkoihin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituksessa kuuluvat muihin velkoihin, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja -velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenoonsa, ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintamenoon.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden matu-riteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4.7.2 Johdannaisopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, koska suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurs-

siriskiä. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

4.7.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimukseen sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisinä johdannaisia käsiteltäviä kytkeytyjä johdannaisia.

4.7.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

4.8 Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

4.9 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.10 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat laskeaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa tulevissa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumentina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

4.11 Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot

jaksotetaan tasaisesti vuokratuotoille. Käyttökorkvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorkvaukset sekä niihin liittyvät menot kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo tältä osin toimivansa päämiehenä.

4.12 Vuokratuotot

Cityconissa käytetään vuokratuotot muutos- taita vuokratuotoina. Citycon suorittaa vuokratuotot puolesta vuokratuotot vuokra- maan tilaan kohdistuvia muutos- taita, jotka veloitetaan vuokratuotot vuokratuotot. Vuokratuotot muutos- taita syntyy vuokratuotot korotus jaksotetaan vuokratuotot vuokratuotot muutos- taita aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määrittäessä.

Cityconilla on myös sopimuksia, jotka sisältävät vuokratuotot jaksoja tai vuokratuotot annuksia. Tällaiset kannustimet jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotot, vaikka vuokratuotot ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti.

4.13 Vuokratuotot

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot syntyvät vuokratuotot, joissa Citycon on vuokratuotot antajana, eivät ole rahoitusleasingsopimuksia.

Vuokratuotot, joissa Citycon on vuokratuotot ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokratuotot luokitellaan syntymisaikansa ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokratuotot nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokratuotot

muksen kestoaikana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokratuotot luokitellaan muihin vuokratuotot, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

4.14 Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuus- pohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuus- pohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuus- pohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Työsuoritukseen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työ- säoloajalle. Asiantuntevat vakuutus- matemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus- oikeus- yksikköön perustuvaa menetelmää.

4.15 Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005 sekä 26.4.2007 päätettyyn pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta- aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

5. JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun laskenta- periaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä huolimatta, että nämä perustuvat johdon parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

5.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyysiin. Kassavirta- analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta- analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuottoihin.
 - Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
 - Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
 - Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta käytetään kassavirta-analyysissä diskontokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muita harkintaa ja arvioita edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänäoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.
- Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mää-

rityksessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiaikataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käyttö vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

5.2 Laskennalliset verot

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasetaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista. Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Merkittävimmät väliaikaiset erot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Muita väliaikaisia eroja aiheuttaa mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista.

Kun laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan, tarvitaan johdon arvioita.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa tulevassa tulevassa.

5.3 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntomerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, uutta henkilöstöä ja/tai johtoa, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan kattava, vaan Cityconin johto arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti.

5.4 Sijoituskiinteistöjen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Cityconin johto käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihdo-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Pitkäaikaiset omaisuuserät (tai luovutettavien erien ryhmät) luokitellaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan

- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti
 - myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.
- Kun asetetut kriteerit täyttyvät, myös yksittäiset sijoituskiinteistöt raportoidaan edellä mainitulla tavalla.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

6. KOKONAISTUOTOT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto (pl. jaksotetut vuokratannustimet) | 176,8 | 173,0 |
| Jaksotetut vuokratannustimet | 1,0 | - |
| Bruttovuokratuotto | 177,8 | 173,0 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 8,5 | 5,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 6,1 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 5,5 | 15,3 |
| Sijoituskiinteistöjen myyntituotot | 2,8 | 7,7 |
| Yhteensä | 194,6 | 207,4 |

Kokonaistuotot erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

7. KOKONAISKULUT PL. RAHOITUSKULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| Hoitokulut | 60,2 | 56,3 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 0,7 | 0,2 |
| Hallinnon kulut | 17,8 | 16,9 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 102,9 | 231,4 |
| Myytyn sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo | 2,7 | 7,6 |
| Yhteensä | 184,3 | 312,5 |

Kokonaiskulut erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

Kokonaistuotot vähennettynä kokonaiskuluilla vastaa konsernituloslaskelmassa esitettyä liikevoittoa/-tappiota.

8. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatiorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle raportoidaan konsernin tulos maantieteellisiin liiketoimintayksiköihin. Cityconin johto ja hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton perusteella. Cityconin johtolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraa kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketoimintayksiköissä sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuotonsa jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatiorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 45 muuta kaupapaikkaa. Suomen kiinteistöistä 32 sijaitsee

pääkaupunkiseudulla ja 35 muualla Suomessa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kaupapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee

Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppa-keskusta: kaksi Virossa ja yhden Liettuassa.

| Me 1.1.-31.12.2009 | Suomi | Ruotsi | Baltian maat | Muut | Yhteensä |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | 126,5 | 39,3 | 12,0 | - | 177,8 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 4,7 | 1,8 | 2,0 | - | 8,5 |
| Liikevaihto | 131,3 | 41,0 | 14,0 | - | 186,3 |
| Hoitokulut | 38,6 | 17,5 | 4,1 | 0,0 | 60,2 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,0 | 0,7 |
| Nettovuokratuotto | 92,4 | 23,2 | 9,8 | 0,0 | 125,4 |
| Hallinnon kulut | 6,1 | 3,2 | 1,0 | 7,4 | 17,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Operatiivinen liikevoitto | 86,3 | 20,0 | 8,8 | -7,4 | 107,7 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | - | 0,1 | - | - | 0,1 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | - | - | - | - | - |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -65,1 | -19,6 | -12,7 | 0,0 | -97,4 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0,1 | - | - | - | 0,1 |
| Liikevoitto/-tappio | 21,2 | 0,3 | -3,8 | -7,4 | 10,3 |
| Rahoituskulut (netto) | | | | -47,7 | -47,7 |
| Tuloverot | | | | 0,6 | 0,6 |
| Tilikauden tappio | | | | | -36,9 |

Kohdistetut varat

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------|-------|-------|------|---------|
| Sijoituskiinteistöt | 1 442,0 | 548,8 | 156,6 | - | 2 147,4 |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | 8,3 | 17,7 | - | - | 26,0 |
| Muut kohdistetut varat | 5,2 | 39,3 | 1,0 | 22,0 | 67,5 |

Kohdistamattomat varat

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | 8,6 | 8,6 |
| Johdannaissopimukset | | | | 3,7 | 3,7 |
| Segmentin varat | 1 455,5 | 605,7 | 157,6 | 34,3 | 2 253,2 |

Kohdistetut velat

| | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| Ostovelat ja muut velat | 13,3 | 11,9 | 1,8 | 52,6 | 79,7 |
| Kohdistamattomat velat | | | | 1 321,7 | 1 321,7 |
| Korolliset velat | | | | 50,0 | 50,0 |
| Laskennalliset verovelat | | | | 33,0 | 33,0 |
| Johdannaissopimukset | | | | 1,0 | 1,0 |
| Muut kohdistamattomat velat | | | | 1,0 | 1,0 |
| Segmentin velat | 13,3 | 11,9 | 1,8 | 1 458,3 | 1 485,3 |

| | | | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| Bruttoinvestoinnit | 24,5 | 95,9 | 13,9 | 0,3 | 134,6 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|

| Me 1.1.-31.12.2008 | Suomi | Ruotsi | Baltian maat | Muut | Yhteensä |
|--|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Bruttovuokratuotto | 122,5 | 41,1 | 9,3 | - | 173,0 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 4,3 | 0,7 | 0,3 | 0,0 | 5,3 |
| Liikevaihto | 126,8 | 41,9 | 9,6 | 0,0 | 178,3 |
| Hoitokulut | 35,8 | 17,7 | 2,8 | - | 56,3 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,2 |
| Nettovuokratuotto | 90,9 | 24,1 | 6,8 | 0,0 | 121,8 |
| Hallinnon kulut | 5,5 | 3,2 | 0,6 | 7,2 | 16,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Operatiivinen liikevoitto | 85,4 | 21,0 | 6,2 | -7,2 | 105,3 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | 0,0 | - | - | 0,4 | 0,4 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 5,9 | - | - | 0,1 | 6,0 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon" | -154,3 | -70,1 | 8,3 | - | -216,1 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0,1 | 0,0 | - | - | 0,1 |
| Liiketappio/-voitto | -62,9 | -49,1 | 14,4 | -7,4 | -105,0 |
| Rahoituskulut (netto) | | | | -57,3 | -57,3 |
| Tuloverot | | | | 23,4 | 23,4 |
| Tilikauden tappio | | | | | -138,9 |
| Kohdistetut varat | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 1 494,0 | 462,4 | 155,3 | - | 2 111,6 |
| Muut kohdistetut varat | 10,3 | 4,5 | 0,9 | 24,4 | 40,1 |
| Kohdistamattomat varat | | | | | |
| Laskennalliset verosaamiset | | | | 6,8 | 6,8 |
| Johdannaissopimukset | | | | 19,8 | 19,8 |
| Varat yhteensä | 1 504,2 | 466,9 | 156,3 | 51,1 | 2 178,5 |
| Kohdistetut velat | | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 10,4 | 7,9 | 1,1 | 34,8 | 54,3 |
| Kohdistamattomat velat | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 1 199,5 | 1 199,5 |
| Laskennalliset verovelat | | | | 57,1 | 57,1 |
| Johdannaissopimukset | | | | 29,6 | 29,6 |
| Muut kohdistamattomat velat | | | | 0,8 | 0,8 |
| Velat yhteensä | 10,4 | 7,9 | 1,1 | 1 321,8 | 1 341,2 |
| Bruttoinvestoinnit | 69,2 | 65,6 | 22,7 | 0,3 | 157,9 |

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Liiketilat -kauppakeskukset | 155,4 | 146,3 |
| Liiketilat -marketit ja myymälät | 30,9 | 31,9 |
| Yhteensä | 186,3 | 178,3 |

C) Pääasialliset vuokralaiset

| 2009 | Osuus brutto vuokra tuotoista, % | Segmentti |
|------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Kesko | 23,2 | Suomi |
| S-ryhmä | - | Suomi ja Baltian maat |
| ICA AB | - | Ruotsi ja Baltian maat |
| Stockmann | - | Suomi, Ruotsi ja Baltian maat |
| Hennes & Mauritz | - | Suomi ja Ruotsi |
| Yhteensä | 35,6 | |

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

9. HOITOKULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Lämmitys ja sähkö | 20,2 | 19,4 |
| Ylläpito | 20,1 | 18,4 |
| Kiinteistön henkilöstön kulut | 0,5 | 0,6 |
| Kiinteistön hallinnon kulut | 2,5 | 2,9 |
| Markkinointikulut | 4,4 | 2,5 |
| Kiinteistövakutukset | 0,7 | 0,7 |
| Kiinteistöverot | 4,7 | 4,9 |
| Korjauskulut | 6,9 | 6,7 |
| Muut kiinteistön hoitokulut | 0,1 | 0,2 |
| Yhteensä | 60,2 | 56,3 |

10. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot | 0,1 | 0,1 |
| Luottotappiot | 0,6 | 0,1 |
| Yhteensä | 0,7 | 0,2 |

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Luottotappiot sisältävät 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) luottotappiovarauksia. Luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

11. HALLINNON KULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|
| Henkilöstökulut | 10,5 | 9,3 |
| Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut | 2,1 | 2,9 |
| Toimisto- ja muut hallinnon kulut | 4,5 | 4,3 |
| Poistot | 0,7 | 0,5 |
| Yhteensä | 17,8 | 16,9 |

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sisältyy seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut Ernst&Young-tilintarkastusyhteisöltä:

| Me | 2009 | 2008 |
|---------------------------|------------|------------|
| Tilintarkastuspalkkiot | 0,2 | 0,2 |
| Muut asiantuntijapalkkiot | 0,1 | 0,2 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,4 |

12. HENKILÖSTÖKULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------------|------------|
| Johdon palkat ja palkkiot | | |
| Toimitusjohtaja | 0,4 | 0,3 |
| Johtoryhmä | 0,9 | 0,8 |
| Hallitus | 0,6 | 0,6 |
| Muut palkat ja palkkiot | 6,3 | 5,8 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | 1,1 | 1,1 |
| Eläkekulut - etuusperusteiset järjestelyt | 0,1 | - |
| Sosiaalikulut | 1,2 | 1,0 |
| Kulut osakeperusteisista maksuista | 0,4 | 0,3 |
| Yhteensä | 11,1 | 9,9 |

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,5 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 10,5 miljoonaa euroa (9,3 milj. euroa).

Etuuspohjainen eläkejärjestelmä on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet kohdassa C) Eläkevelvoitteet. Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet.

| Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Suomi | 77 | 75 |
| Ruotsi | 32 | 27 |
| Baltian maat | 8 | 7 |
| Yhteensä | 117 | 109 |

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

13. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,7 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

14. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 6,5 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 0,0 | -0,3 |
| Yhteensä | 0,0 | 6,1 |

Vuonna 2008, liiketoiminnan muut tuotot sisälsivät 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen ennakaiseseen päättymiseen.

15. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

| Me | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|------|------|
| Korkotuotot | 0,3 | 0,8 |
| Valuuttakurssivoitot | 50,0 | 68,7 |
| Käyvän arvon voitto johdannaisista | - | 0,4 |
| Muut rahoitustuotot | 0,6 | 2,4 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 50,8 | 72,3 |

| | | |
|--|------|-------|
| Korkokulut | 52,8 | 60,6 |
| Valuuttakurssitappiot | 49,9 | 68,9 |
| Käyvän arvon tappio johdannaisista | 0,1 | 3,5 |
| Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut | -7,7 | -7,1 |
| Muut rahoituskulut | 3,4 | 3,8 |
| Rahoituskulut yhteensä | 98,5 | 129,6 |

Rahoituskulut (netto)

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 47,7 | 57,3 |
| Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin: | | |
| Korolliset lainat ja saamiset | 33,6 | 77,9 |
| Rahoitusleasingvelat | 0,0 | 0,0 |
| Johdannaisopimukset | 13,8 | -20,8 |
| Muut saamiset ja velat | 0,3 | 0,1 |
| Rahoituskulut (netto) | 47,7 | 57,3 |

Vuonna 2009 valuuttajohdannaisista on kirjattu -0,7 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (21,0 milj. euroa voittoa) tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2009 oli 4,47 prosenttia (31.12.2008 5,12 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaisopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaisopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 27. Rahoitusinstrumentit.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------|-------|
| Kauden aikana kirjatut tappiot /voitot rahavirran suojauksista | -20,6 | -27,1 |
| Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla | 13,8 | -3,4 |
| Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista | -6,7 | -30,5 |

16. TULOVEROT

| Me | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | 6,3 | 6,6 |
| Edellisten tilikausien verot | 0,1 | -0,1 |
| Laskennalliset verot | -7,0 | -30,0 |
| Tuloverot | -0,6 | -23,4 |

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

| Me | 2009 | 2008 |
|--|-------------|--------------|
| Tappio/voitto ennen veroja | -37,5 | -162,3 |
| Verot laskettuna kotimaan verokannalla | -9,7 | -42,2 |
| Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos | 8,4 | 22,2 |
| Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta | -1,1 | -1,0 |
| Kirjaamattomat laskennalliset verosaatatavat tappioista | 2,2 | 3,8 |
| Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö | 0,1 | 0,1 |
| Muut | -0,5 | -6,2 |
| Tuloverot | -0,6 | -23,4 |

| | | |
|-------------------------|-------|--------|
| Efektiiivinen verokanta | 1,5 % | 14,4 % |
|-------------------------|-------|--------|

17. 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 katsauskausiin 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.

| Me | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| OPERATIIVINEN TULOS | | |
| Nettovuokratuotto | 125,4 | 121,8 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -17,7 | -16,5 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | 0,1 |
| Operatiivinen liikevoitto | 107,7 | 105,3 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -47,7 | -54,2 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -6,2 | -4,8 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | -0,2 | 0,2 |
| Operatiivinen vähemmistön osuus | -2,8 | -2,8 |
| Yhteensä | 50,9 | 43,8 |

| | | |
|---|------|------|
| Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS) ¹⁾ | 0,23 | 0,20 |
|---|------|------|

| Me | 2009 | 2008 |
|---|--------------|---------------|
| EI-OPERATIIVINEN TULOS | | |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -97,4 | -216,1 |
| Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0,1 | 0,1 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | -0,1 | -0,4 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | 6,0 |
| Rahoituserien käyvän arvon muutokset | -0,1 | -3,1 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot | -0,3 | -1,8 |
| Ei-operatiiviset laskennalliset verot | 7,3 | 29,7 |
| Ei-operatiivinen vähemmistön osuus | 5,3 | 17,6 |
| Yhteensä | -85,2 | -167,9 |

| | | |
|---|-------|-------|
| Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu ¹⁾ | -0,39 | -0,76 |
|---|-------|-------|

| | | |
|--|-------|--------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto | -34,3 | -124,1 |
|--|-------|--------|

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 18. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus.

18. OSAKEKOHTAINEN TULOS JA NETTOVARALLISUUS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

A) Tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

| Osakekohtainen tulos | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me) | -34,3 | -124,1 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000) | 221 035,1 | 220 991,5 |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | -0,16 | -0,56 |

Osakekohtainen tulos, laimennettu

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me) | -34,3 | -124,1 |
| VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella (Me) | - | - |
| Laimennettun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden tappio/voitto (Me) | -34,3 | -124,1 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000) | 221 035,1 | 220 991,5 |
| VVK:n keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | - | - |
| Optioiden keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | - | - |
| Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | - | - |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000) | 221 035,1 | 220 991,5 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa) | -0,16 | -0,56 |

Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon vuoden 2009 ja 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyhtiön omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.

B) Operatiivisesta tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

| Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS) | 2009 | 2008 |
|--|-------------|-------------|
| Operatiivinen tulos (Me) (Liite 3) | 50,9 | 43,8 |
| VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella (Me) | 4,2 | 5,6 |
| Laimennettun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me) | 55,1 | 49,4 |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000) | 221 035,1 | 220 991,5 |
| VVK:n keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | 18 466,5 | 25 396,0 |
| Optioiden keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | - | 835,0 |
| Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän keskimääräinen laimennusvaikutus (1 000) | 0,5 | - |
| Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000) | 239 502,1 | 247 222,5 |
| Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS) | 0,23 | 0,20 |

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kolmenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina, osakeoptioita ja osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi vaihtovelkakirjalainan lai-

mennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokursilla laskettuna on noin 18,2 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaiikutuksella vähennettynä).

- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajako on päättynyt, palkkion perustana olevat tulos ehdot saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa, lasketaan järjestelmään kuuluvalla jäljellä olevalle työmäärälle osakekohtainen arvo, jota verrataan osakkeen

käypään arvoon. Kun jäljellä olevan työmäärän arvo on alempi kuin osakkeen käypä arvo, on osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä laimentava vaikutus. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden täyden määrän lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt jäljellä olevan työmäärän arvolla saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä

| | päiviä | osakemäärä |
|-----------|--------|-------------|
| 1.1.2009 | 148 | 220 998 989 |
| 29.5.2009 | 217 | 221 059 735 |
| | 365 | |

Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä 221 035 104

C) Osakekohtainen nettovarallisuus

| | 2009 | | | 2008 | | |
|--|--------------|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| | Me | Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000) | / osake, euroa | Me | Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000) | / osake, euroa |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 731,1 | 221 035,1 | 3,31 | 799,1 | 220 991,5 | 3,62 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | 48,7 | 221 035,1 | 0,22 | 56,0 | 220 991,5 | 0,25 |
| Rahitusinstrumenttien käypä arvo | 2,2 | 221 035,1 | 0,01 | 2,1 | 220 991,5 | 0,01 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) | 782,0 | 221 035,1 | 3,54 | 857,1 | 220 991,5 | 3,88 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | -48,7 | 221 035,1 | -0,22 | -56,0 | 220 991,5 | -0,25 |
| Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän rvon erotus | 9,5 | 221 035,1 | 0,04 | 40,8 | 220 991,5 | 0,18 |
| Rahitusinstrumenttien käypä arvo | -2,2 | 221 035,1 | -0,01 | -2,1 | 220 991,5 | -0,01 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) | 740,6 | 221 035,1 | 3,35 | 839,9 | 220 991,5 | 3,80 |

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

19. SIOITUSKIINTEISTÖT

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 sekä Åkersberga Centrum -kauppakeskuksissa.

| Me 2009 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoitus kiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|-------------------------------------|
| Tilikauden alussa | 271,8 | 1 839,9 | 2 111,6 |
| Hankinnat | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investoinnit | 84,4 | 33,4 | 117,8 |
| Myyntit | - | -2,7 | -2,7 |
| Aktivoidut korot | 6,3 | 1,6 | 7,9 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 5,5 | 5,5 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -14,9 | -88,0 | -102,9 |
| Valuuttakurssierot | 10,6 | 17,3 | 27,9 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin | -88,3 | 70,7 | -17,7 |
| Tilikauden lopussa | 269,8 | 1 877,6 | 2 147,4 |
| Me 2008 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoitus kiinteistöt yhteensä |
| Tilikauden alussa | 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 |
| Valuuttakurssierot | -28,8 | -41,6 | -70,4 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä | -338,7 | 338,5 | -0,2 |
| Tilikauden lopussa | 271,8 | 1 839,9 | 2 111,6 |

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt - standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2009 ja 2008 tilinpäätöstä varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Citycon Oy:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2009 oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2008).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei

ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

| Me | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. | 2 162,4 | 2 021,0 |
| Kehitysprojekti-investoinnit | 11,0 | 2,6 |
| Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin | -26,0 | - |
| Rakenteilla olevat kiinteistöt (ennen IAS 40-standardin muutosta) | - | 88,0 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12. | 2 147,4 | 2 111,6 |

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset olivat segmenteittäin seuraavanlaiset 31.12.2009 ja 31.12.2008:

| Me | Suomi | Ruotsi | Baltian maat | Keski- määrin |
|-------------------------------------|-------|--------------------|-----------------|------------------|
| 1.1.-31.12.2009 | | | | |
| Tuottovaatimus (%) | 6,6 | 6,4 | 8,1 | 6,6 |
| Alkutuotto (%) | 6,8 | 6,7 | 8,0 | 6,8 |
| Tuotto markkinavuokralle (%) | 7,1 | 7,9 | 8,9 | 7,4 |
| Markkinavuokrat (€/m ²) | 22,5 | 21,3 ¹⁾ | 21,4 | 22,1 |
| Kassavirtakauden vajaakäyttö (%) | 5,0 | 5,1 | 4,2 | 5,0 |
| Inflaatio-oletus (%) | 2,00 | 2,00 | 3,00 | - |
| Hoitokulujen kasvuoletus (%) | 2,25 | 2,25 | 3,25 | - |
| 1.1.-31.12.2008 | | | | |
| Tuottovaatimus (%) | 6,4 | 6,4 | 7,4 | 6,4 |
| Alkutuotto (%) | 6,6 | 6,4 | 6,7 | 6,5 |
| Tuotto markkinavuokralle (%) | 6,8 | 6,8 | 8,4 | 6,9 |
| Markkinavuokrat (€/m ²) | 21,9 | 12,3 | 20,2 | 19,9 |
| Kassavirtakauden vajaakäyttö (%) | 4,2 | 5,0 | 3,1 | 4,3 |
| Inflaatio-oletus (%) | 2,00 | 2,00 | 3,00 | - |
| Hoitokulujen kasvuoletus (%) | 2,25 | 2,25 | 3,25 | - |

1) Sisältää Liljeholmstorget ja Åkersberga -kauppakeskusten kehityshankkeet.

Herkkyyshanalyysi

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotasot. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2009 eli 2 162,4 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 15 prosenttia. Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille.

| Muutos % | Markkina-arvo (Me) | | | | |
|----------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| | -10% | -5% | ±0% | +5% | +10% |
| Tuottovaatimus | 2 390,9 | 2 270,6 | 2 162,4 | 2 064,5 | 1 975,6 |
| Vuokratuotot | 1 833,1 | 2 005,7 | 2 162,4 | 2 318,4 | 2 475,8 |
| Hoitokulut | 2 245,2 | 2 203,8 | 2 162,4 | 2 121,0 | 2 078,7 |
| Vajaakäyttö | 2 192,8 | 2 177,5 | 2 162,4 | 2 147,3 | 2 132,3 |

20. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

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

| Me | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|-------------|----------|
| Hankintameno 1.1. | - | - |
| Investoinnit | 8,3 | - |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 17,7 | - |
| Hankintameno 31.12. | 26,0 | - |

21. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUS-HYÖDYKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| Hankintameno 1.1. | 2,0 | 1,8 |
| Lisäykset | 0,3 | 0,2 |
| Hankintameno 31.12. | 2,3 | 2,0 |

| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Poistot | 0,4 | 0,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | 1,6 | 1,3 |

| Kirjanpitoarvo 1.1. | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,7 | 0,7 |

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingisopimuksilla, olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vuonna 2009.

22. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| Hankintameno 1.1. | 1,6 | 1,0 |
| Lisäykset | 0,3 | 0,6 |
| Hankintameno 31.12. | 1,9 | 1,6 |

| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Poistot | 0,3 | 0,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | 1,0 | 0,6 |

| Kirjanpitoarvo 1.1. | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,9 | 0,9 |

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

23. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Myyntisaamiset | 4,7 | 2,4 |
| Luottotappiovaraukset | -0,3 | - |
| Myyntisaamiset (netto) | 4,4 | 2,4 |
| Siirtosaamiset | 2,2 | 1,7 |
| Verosaamiset (sis. ALV-saamiset) | 37,9 | 10,5 |
| Muut saamiset | 1,6 | 7,2 |
| Yhteensä | 46,1 | 21,7 |

Myyntisaamisten ikäjakautus

| Me | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------|------------|
| Ei erääntyneet alle kuukausi | 0,7 | 0,4 |
| 1-3 kuukautta | 1,6 | 1,4 |
| 3-6 kuukautta | 1,9 | 0,3 |
| 6-12 kuukautta | 0,2 | 0,1 |
| 1-5 vuotta | 0,2 | 0,1 |
| Yli 5 vuotta | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 4,7 | 2,4 |

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

| | 2009 | 2008 |
|---|-------------|----------|
| Alkusaldo | - | - |
| Lisäys | -0,3 | - |
| Käytetty | 0,0 | - |
| Peruttu tarpeettomana | 0,0 | - |
| Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa | -0,3 | - |

Myyntisaamiset ovat korottomia saamia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

25. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

| | Osakkeiden lukumäärä, kpl | Osakepääoma, Me | Ylikurssi-rahasto, Me | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me | Yhteensä, Me |
|---|---------------------------|-----------------|-----------------------|--|--------------|
| 1.1.2008 | 220 981 211 | 259,6 | 131,1 | 199,3 | 590,0 |
| Suunnattu maksuton osakeanti | 7 040 | - | - | - | - |
| Osakemerkinnät osakeoptioilla | 10 738 | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | - | - | - | -22,1 | -22,1 |
| 31.12.2008 | 220 998 989 | 259,6 | 131,1 | 177,3 | 567,9 |
| Suunnattu maksuton osakeanti | 60 746 | - | - | - | - |
| Omien osakkeiden myynti | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | - | - | - | -22,1 | -22,1 |
| 31.12.2009 | 221 059 735 | 259,6 | 131,1 | 155,2 | 545,8 |

B) Kuvaus omaan pääomaan sisällyvistä rahastoista

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Vuonna 2007 voimaan tulleen uuden osakeyhtiölain mukaisesti Citycon esittää sijoitetun vapaan pääoman rahaston erillisenä oman pääoman eränä. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2009 ja 2008 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä suunnatun maksuttoman osakeannin kautta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käyppien arvojen muutoksen.

26. KOROLLISET VELAT

A) Korollisten velkojen erittelyt

| Me | Efekttiivinen korko (%) | Tasearvot 2009 | Tasearvot 2008 |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | | |
| 435 Me syndikoitu laina | EURIBOR + 0,625 | 359,7 | 353,5 |
| 165 Me luottolimiitti | EURIBOR + 0,450 | 160,3 | 142,7 |
| 200 Me syndikoitu laina | EURIBOR + 0,625 | 199,8 | 194,2 |
| 150 Me luottolimiitti | EURIBOR + 0,500 | 43,9 | - |
| 500 MSEK pankkilaina | STIBOR + 0,550 | 48,8 | 46,0 |
| 470 MEEK pankkilaina | 5,599 | 26,4 | 28,8 |
| 52 MLTL pankkilaina | VILIBOR + 0,525 | 9,8 | 11,3 |
| 30 Me pankkilaina | EURIBOR + 0,750 | 30,0 | 30,0 |
| 50 Me luottolimiitti | EURIBOR + 0,600 | 49,9 | 45,0 |
| Muut velat rahoituslaitoksilta | - | 138,0 | 154,2 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | 7,580 | 69,3 | 73,3 |
| Pääomalaina 1/2005 | 4,700 | - | 70,0 |
| Joukkolaina 1/2009 | 5,461 | 39,4 | - |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,1 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä | | 1 175,4 | 1 149,2 |

Lyhytaikaiset korolliset velat

| | | | |
|--|-------|--------------|-------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | | | |
| Yritystodistukset | - | 32,6 | - |
| Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät | - | 18,0 | 20,1 |
| Muut velat rahoituslaitoksilta | - | 25,5 | 30,0 |
| Pääomalaina 1/2005 | 4,700 | 70,0 | - |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,2 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä | | 146,3 | 50,3 |

Syndikoidun lainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameno-efekttiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 27. Rahoitusinstrumentit.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

| Me | 2009 | 2008 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 1-2 vuotta | 190,9 | 90,7 |
| 2-3 vuotta | 91,0 | 170,6 |
| 3-4 vuotta | 466,3 | 44,6 |
| 4-5 vuotta | 300,0 | 485,0 |
| yli 5 vuotta | 127,3 | 358,2 |
| Yhteensä | 1 175,4 | 1 149,2 |

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

| Me | 2009 | 2008 |
|-----------------|----------------|----------------|
| EUR | 682,0 | 751,5 |
| EEK | 44,3 | 45,5 |
| SEK | 439,2 | 341,6 |
| LTL | 9,8 | 10,6 |
| Yhteensä | 1 175,4 | 1 149,2 |

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

| Me | 2009 | 2008 |
|-----------------|--------------|-------------|
| EUR | 112,8 | 48,3 |
| EEK | 1,2 | 1,2 |
| SEK | 31,6 | 0,1 |
| LTL | 0,8 | 0,8 |
| Yhteensä | 146,3 | 50,3 |

B) Pääomalojien ehdot

Pääomalaina 1/2005

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päätyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2009 oli 1,8 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-

koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päätyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.

- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisätynä 1,5 prosenttiyksikköä.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008 ja 2009 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 76,5 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 18.214.285 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päätyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2009 oli 1,4 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta

takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron

- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 18.214.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päästökurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuoden 2008 ja 2009 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 33,5 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 53,5% keskiurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 30,5% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatuun 0,6 miljoonan euron kerta- luonteisen voiton.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat: | | |
| Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 0,2 | 0,2 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 0,2 | 0,1 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,4 |

| Me | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 0,2 | 0,2 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 0,2 | 0,1 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,4 |
| Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut | | |
| | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä | 0,3 | 0,4 |

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

27. RAHOITUSINSTRUMENTIT

A) Rahoitusvarojen ja -velkojen tasearvot ja käyvät arvot

| Me | Liite | Tasearvo 2009 | Käypä arvo 2009 | Jälkimarkkina-hinta 2009 | Tasearvo 2008 | Käypä arvo 2008 | Jälkimarkkina-hinta 2008 |
|---|-------|---------------|-----------------|--------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|
| Rahoitusvarat | | | | | | | |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 24 | 19,8 | 19,8 | - | 16,7 | 16,7 | - |
| Sijoitukset | | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 23 | 46,1 | 46,1 | - | 21,7 | 21,7 | - |
| Johdannaissopimukset | | 3,7 | 3,7 | - | 19,8 | 19,8 | - |
| Rahoitusvelat | | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 26 | 1 142,6 | 1 145,2 | - | 1 055,9 | 1 058,1 | - |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | 26 | 69,3 | 76,5 | 66,9 | 73,3 | 82,9 | 48,1 |
| Pääomalaina 1/2005 | 26 | 70,0 | 70,0 | 70,1 | 70,0 | 70,0 | 64,0 |
| Joukkolaina 1/2009 | 26 | 39,4 | 40,0 | 40,0 | - | - | - |
| Rahoitusleasingvelat | 26 | 0,3 | 0,3 | - | 0,4 | 0,4 | - |
| Ostovelat ja muut velat | 29 | 79,7 | 79,7 | - | 54,3 | 54,3 | - |
| Johdannaissopimukset | | 33,0 | 33,0 | - | 29,6 | 29,6 | - |

Käyvät arvot

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroilta ja -veiloille.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keski-kurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Korkojohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kurssiin.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuval-korkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä yli-

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

kurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä.

Pääomalaina 1/2005

Pääomalaina 1/2005 on kiinteäkorkoinen joukkolaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Lainan tasearvo on sama kuin käypä arvo.

Joukkolaina 1/2009

Joukkolaina 1/2009 on kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingosimusten vastaavaa korkoa.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpito-arvoa.

Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia Pääomalaina 1/2005, Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja Joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan, jotka käyvät ilmi ylläolevasta taulukosta. Pääomalaina 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,08%, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 87,50% ja Joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 100,00% per 31.12.2009.

B) Konsernin johdannaisopimukset

| Me | Nimellisarvo 2009 | Käypä arvo 2009 | Nimellisarvo 2008 | Käypä arvo 2008 |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Korkojohdannaisopimukset | | | | |
| 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 |
| Yhteensä | 737,6 | -29,0 | 591,7 | -17,5 |
| Valuuttajohdannaisopimukset | | | | |
| Valuuttatermiinit | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | 22,0 | -0,2 | 23,1 | 7,6 |
| Kaikki yhteensä | 759,7 | -29,2 | 614,8 | -9,8 |

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojausten aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Johdannaisopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisopimuksia 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 valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 713,2 miljoonaa euroa (568,7 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,79 % (4,20 %).

Rahavirran suojaaminen

| M€ | 2009 | 2009 | 2008 | 2008 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Korkojohdannaiset | Varat | Velat | Varat | Velat |
| Käypä arvo | - | -30,6 | 0,0 | -23,9 |

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuuttavaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan oikeissa jällelrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisien keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2009 sekä 31.12.2008. Kyseisten johdannaisien käypä arvo verovaikutuksineen oli -22,7 miljoonaa euroa (-17,7 milj. euroa) tilikauden päätyttyä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -5,0 miljoonaa euroa (-22,6 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

C) Riskienhallinta

Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistöhankinnat, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistöke-

hitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyyseja ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysi, jossa pyritään tunnistamaan keskeiset riskikeskittymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantar ryhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit

ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantar ryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämänsä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannais-sopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Riskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuosisikastausten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voi-

daan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2009 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2010 korkokustannuksia noin 2,7 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,7 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Korkoherkkyyks

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| M€ | 2009 | 2008 |
|-----------------|------------|------------|
| Euro | 0,7 | 1,2 |
| Ruotsin kruunu | 1,7 | 1,3 |
| Muut valuutat | 0,3 | 0,3 |
| Yhteensä | 2,7 | 2,8 |

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| M€ | 2009 | 2008 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Euro | 9,6 | 8,4 |
| Ruotsin kruunu | 7,0 | 5,2 |
| Yhteensä | 16,5 | 13,6 |

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Ruotsissa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen

avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara ylläpitäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2009 oli 185,8 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannais-sopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

| M€ | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|---|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| 2009 | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 13,6 | 84,0 | 1 005,7 | 145,9 | 1 249,2 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | - | 3,4 | 86,8 | - | 90,3 |
| Pääomalaina 1/2005 | - | 73,3 | - | - | 73,3 |
| Joukkolaina 1/2009 | - | 2,0 | 48,2 | - | 50,2 |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,2 | - | 0,3 |
| Johdannaisopimukset | 0,1 | 19,9 | 16,5 | -0,3 | 36,3 |
| Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat) | 13,4 | 56,9 | - | - | 70,3 |
| 2008 | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 3,5 | 92,3 | 793,1 | 413,3 | 1 302,3 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | - | 3,7 | 97,8 | - | 101,6 |
| Pääomalaina 1/2005 | - | 3,3 | 73,3 | - | 76,6 |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,1 | 0,0 | 0,4 |
| Johdannaisopimukset | -4,9 | -1,1 | 15,7 | 3,2 | 12,8 |
| Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat) | 38,8 | 5,8 | - | - | 44,6 |

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketoilujen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvän suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista veltoiteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen ja sijoituskiinteistöjen myynnit voivat tulla kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

| M€ | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| 2009 | | | | | |
| Nostamattomat sitovat lainalimitit | - | - | 185,8 | - | 185,8 |
| 2008 | | | | | |
| Nostamattomat sitovat lainalimitit | - | 15,0 | 172,0 | - | 187,0 |

Yllä mainitut nostamattomat luottolimitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keski-

tytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä.

Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin

mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tase-arvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaa turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

| M€ | 2009 | 2008 |
|-----------------|-------------|------------|
| Ruotsin kruunu | -0,2 | 0,5 |
| Muut valuutat | - | - |
| Yhteensä | -0,2 | 0,5 |

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla.

D) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan IFRS:n mukaisesta kaavasta poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emitoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2009 oli 34,2 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 40,6 prosenttia.

28. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2009 aikana:

| Me | 2009 1.1. | Kirjattu tulos- laskelmaan | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | Kirjattu omaan pääomaan | 2009 31.12. |
|---|--------------|----------------------------------|---|-------------------------------|----------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | | |
| Verotuksessa vahvistetut tappiot | 0,1 | 0,0 | - | - | 0,0 |
| IAS 19 Etuus pohjainen eläkevastuu | - | 0,0 | - | - | 0,0 |
| Koronvaihtosopimusten arvostaminen | 6,8 | 0,0 | 1,8 | - | 8,6 |
| Laskennalliset verosaamiset yhteensä | 6,8 | 0,0 | 1,8 | - | 8,6 |

Laskennalliset verovelat

| | | | | | |
|---|-------------|-------------|----------|----------|-------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon | 56,0 | -7,2 | - | - | 48,7 |
| Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon | - | - | - | - | - |
| Rahoituskulujen jaksotuserot | 1,1 | 0,2 | - | - | 1,3 |
| Varausten muutokset | - | - | - | - | - |
| Laskennalliset verovelat yhteensä | 57,1 | -7,0 | - | - | 50,0 |

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2008 aikana:

| Me | 2008 1.1. | Kirjattu tulos- laskelmaan | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | Kirjattu omaan pääomaan | 2008 31.12. |
|---|--------------|----------------------------------|---|-------------------------------|----------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | | |
| Verotuksessa vahvistetut tappiot | 0,2 | -0,1 | - | - | 0,1 |
| Koronvaihtosopimusten arvostaminen | -1,7 | 0,5 | 7,9 | - | 6,8 |
| Laskennalliset verosaamiset yhteensä | -1,5 | 0,4 | 7,9 | - | 6,8 |

| | | | | | |
|---|------------|------------|------------|----------|------------|
| Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa | 1,5 | - | - | - | - |
| Laskennalliset verosaamiset yhteensä | 0,0 | 0,4 | 7,9 | - | 6,8 |

Laskennalliset verovelat

| | | | | | |
|---|-------------|--------------|----------|------------|-------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon | 84,8 | -28,8 | - | - | 56,0 |
| Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon | 0,4 | -0,4 | - | - | - |
| Rahoituskulujen jaksotuserot | 1,3 | -0,2 | - | - | 1,1 |
| Varausten muutokset | 0,2 | -0,1 | - | 0,0 | - |
| Laskennalliset verovelat yhteensä | 86,6 | -29,5 | - | 0,0 | 57,1 |

| | | | | | |
|--|-------------|--------------|----------|------------|-------------|
| Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa | 1,5 | - | - | - | - |
| Laskennalliset verovelat yhteensä | 88,1 | -29,5 | - | 0,0 | 57,1 |

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2009 Citycon kirjasi 7,2 miljoonaa euroa (28,8 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkel-

lä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö

omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut 8,4 miljoonaa euroa vuonna 2009 (22,2 milj. euroa) (kts. liitetieto 16. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyy veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden arvo ja lainasaamisesta muuttuvat mm. kiinteistöyhtiön tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2009 13 miljoonaa euroa (6 milj. euroa vuonna 2008) sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

| Me | 2009 | 2008 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Ostovelat | 17,2 | 23,5 |
| Saadut ennakot | 8,3 | 5,1 |
| Siirtovelat | 17,8 | 20,9 |
| Muut korottomat lyhytaikaiset velat | 36,4 | 4,7 |
| Yhteensä | 79,7 | 54,3 |

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen ikäjakaukama

| Me | 2009 | 2008 |
|-----------------|-------------|-------------|
| alle 30 päivää | 15,6 | 41,4 |
| 30-90 päivää | 62,5 | 5,4 |
| 3-6 kuukautta | 1,5 | 0,8 |
| 6-12 kuukautta | -0,1 | 5,9 |
| 1-2 vuotta | 0,2 | 0,2 |
| 2-5 vuotta | 0,0 | 0,0 |
| yli 5 vuotta | 0,1 | 0,5 |
| Yhteensä | 79,7 | 54,3 |

Siirtovelkoihin sisältyvät

olennaiset erät:

| | | |
|-----------------|-------------|-------------|
| Korkovelat | 9,3 | 9,7 |
| Muut velat | 8,4 | 11,2 |
| Yhteensä | 17,8 | 20,9 |

30. TYÖSUHDE-ETUUKSET

Osakeperusteiset maksut

A) Optiojärjestelyt

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluihin tilinpäätökseen.

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Osakemerkintään näistä optio-oikeuksista oli tilikauden 2009 loppuun mennessä käytetty 345 075 optio-oikeutta. Jos henkilö erosi konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menetti sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkintään aika ei työ- tai toimeksianteen päättymispäivänä ollut alkanut.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Hallitus saattoi kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija sai pitää optionsa tai osan niistä. Myönnettyjen optio-oikeuksien määrissä tapahtui tämän vuoksi muutoksia vielä ennen edellä mainittua päivämäärää. Mene- tetyt optiot palautuivat Veniamo-Invest Oy:lle, Citycon Oyj:n täysin omistamalle tytäryhtiölle, jolla ei kuitenkaan ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita. Myönnettyjen optioiden määrissä ei voi enää tapahtua muu- totsia, koska osakkeiden merkintäaika kaikilla optio-oikeuksilla on alkanut.

Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optio- ehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2004 A päättyi 31.3.2009. Vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhteet ja merkintähinnat tilikauden lopussa on eritelty ohei- sessä taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/optiot. Optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes –optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oi- keuden ansaintakaudelle. Vuonna 2009 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2008). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historial- linen volatilitteetti.

Erittely optio-oikeuksista 2004 (31.12.2009):

| 2004 optiot | 2004 A | 2004 B | 2004 C |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Myönnetty optio-oikeudet, kpl | 1 040 000 | 1 090 000 | 1 050 000 |
| Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl | - | 210 000 | 250 000 |
| Merkintäsuhde, optio/osake | 1:1,2127 | 1:1,2127 | 1:1,2127 |
| Merkintähinta/osake, EUR | 2,2032 | 2,5908 | 4,2913 |
| Osakkeiden merkintäaika alkoi | 1.9.2006 | 1.9.2007 | 1.9.2008 |
| Osakkeiden merkintäaika päättyi/päättyy | 31.3.2009 | 31.3.2010 | 31.3.2011 |
| Osakemerkintään käytetyt optiot, kpl | 345 075 | - | - |
| Optioilla merkityt osakkeet, kpl | 386 448 | - | - |
| Käytettävissä olevat optio-oikeudet | - | 1 090 000 | 1 050 000 |
| Merkittävissä olevat osakkeet | - | 1 321 843 | 1 273 335 |

Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 2 595 178 osaketta. Yhtiön osa- kepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vuoden 2004 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden alkuperäiset merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskikurssin pohjalta Helsingin pörssissä seuraavasti:

| | |
|-------|-----------------------|
| 2004A | ajalla 1.4.-30.4.2004 |
| 2004B | ajalla 1.4.-30.4.2005 |
| 2004C | ajalla 1.4.-30.4.2006 |

lisättynä 20 %:lla. Osakkeen merkintähintoja alennetaan puolella ennen osakemerkintää jaettavista osakekoh- taisista osingoista ja osakekohtaisten pääomapalausten määristä. Merkintähintoja on muutettu myös vuosina 2006 ja 2007 järjestettyjen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

Lisätietoja vuoden 2004 optio-ohjelmasta on esitetty seuraavassa taulukossa:

| | Optiot 2004B | Optiot 2004C |
|--|--|--|
| | Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle | Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle |
| Järjestelyn luonne | Myönnettyt osakeoptiot | Myönnettyt osakeoptiot |
| Myöntämispäivä | 13.9.2005 | 27.4.2006 |
| Myönnettyjen instrumenttien alkuperäinen määrä (kpl) | 1 195 000 | 1 250 000 |
| Toteutushinta myöntämispäivänä, EUR | 2,91 | 4,62 |
| Osakkeen merkintähinta myöntämishetkellä, EUR | 2,48 | 3,86 |
| Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm) | 1 660 | 1 799 |
| Oikeuden syntymisehdot | Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppui aiemmin. | Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppui aiemmin. |
| Toteutus | Osakkeina | Osakkeina |
| Odotettu volatilitteetti, % | 31,18 | 27,84 |
| Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) | 943 | 856 |
| Riskitön korko, % | 2,58 | 3,79 |
| Odotettu osinko/osake, EUR | 0,05* | 0,07* |
| Odotetut henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä), % | 0 | 0 |
| Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR | 0,96 | 0,75 |
| Arvonmääritysmalli | Black&Scholes | Black&Scholes |

*Osinko-oletus on 0,10 euroa optiojärjestelyssä 2004B, sekä 0,14 euroa optiojärjestelyssä 2004C. Arvonmääritysmallissa on käytetty 0,05 euroa (optiojärjestelyssä 2004B) sekä 0,07 euroa (optiojärjestelyssä 2004C) perustuen jaettavien osinkojen ja pääoman palautusten merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat (lukuunottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia, joilla ei voi merkitä osakkeita):

| | 2009 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR /osake | 2008 Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR /osake | 2009 Optioiden määrä | 2008 Optioiden määrä |
|--|---|---|----------------------------|----------------------------|
| Tilikauden alussa | 3,20 | 3,28 | 2 834 925 | 2 883 280 |
| Myönnetty uudet optiot | - | - | - | - |
| Menetetyt optiot | - | 4,38 | - | -40 000 |
| Toteutuneet optiot | - | 2,27 | - | -8 355 |
| Rauenneet optiot | 2,20 | - | -694 925 | - |
| Tilikauden lopussa | 3,43 | 3,20 | 2 140 000 | 2 834 925 |
| Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa | | | 2 140 000 | 2 834 925 |

Tilikauden aikana ei toteutettu optioita. (Vuonna 2008 toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,2732 euroa ja ne toteutettiin huhti- ja heinäkuussa 2008. Vuonna 2008 toteutetuista optioista yhtiö sai 0,0 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.)

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

| Raukeamisvuosi | Toteuttamis hintaa, € | 2009 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl) | 2008 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl) |
|----------------|--------------------------|--|--|
| 2010 | 2,59 | 1 322 | 1 322 |
| 2011 | 4,29 | 1 273 | 1 273 |

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Osakeperusteisella kannustinjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettovahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008 ja 2009.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2012 siten, että kunkin ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan tasaisesti seuraavan kolmen vuoden aikana. Hallitus tekee vuosittain päätökset kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä sekä asetettavista tavoitteista. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahoitusmaksuina tai niiden yhdistelmänä. Luovutettavien osakkeiden määrä kultakin ansaintajaksoilta määräytyi ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin oikaistun osakkeen vaihdolla painotetulla keskiarvolla. Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäyksiä, ja järjestelmän rahoitusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2009 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2008).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

| | Ansaintajakso 2009 | Ansaintajakso 2008 | Ansaintajakso 2007 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Myöntämispäivä | 22.4.2009 | 15.5.2008 | 26.4.2007 |
| Avainhenkilöiden määrä tilikauden lopussa | 27 | 23 | 15 |
| Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä | 221 600 | 82 200 | 38 700 |
| Vuonna 2008 annetut osakkeet | - | - | 4 293 |
| Vuonna 2009 annetut osakkeet | - | 20 109 | 4 288 |

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2009 annettiin 16 349 osaketta (2 747 osaketta vuonna 2008) rahoitusosuudesta.

C) Eläkevelvoitteet

Eläkejärjestelystä aiheutuvan velvoitteen nykyarvon muutokset ja järjestelyyn kuuluvien varojen käyvän-arvon muutokset.

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------|
| Velvoitteen nykyarvo 1.1. | 0,2 | - |
| Korkomeno | 0,0 | - |
| Työsuorituksista johtuvat menot | 0,0 | - |
| Velvoitteen nykyarvo 31.12. | 0,3 | - |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 1.1. | | |
| Varojen odotettu tuotto | 0,0 | - |
| Maksusuoritukset | 0,0 | - |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12. | 0,2 | - |
| Velvoitteen nykyarvo | | |
| 0,3 | - | - |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo | | |
| -0,2 | - | - |
| Taseeseen kirjattu velka | 0,1 | - |
| Työsuorituksista johtuvat menot | | |
| 0,0 | - | - |
| Korkomeno | 0,0 | - |
| Varojen odotettu tuotto | 0,0 | - |
| Tuloslaskelmaan kirjattu kulu | 0,0 | - |
| Varojen tuotto | | |
| Varojen odotettu tuotto | 0,0 | - |
| Vakuutusmatemaattinen voitto (tappio) | 0,0 | - |
| Varojen tuotto | 0,0 | - |

| Me | 2009 | 2008 |
|--|-------|------|
| Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset | | |
| Diskonttaus korko | 5 % | - |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto | 4,5 % | - |
| Työsuorituksista johtuvat menot | 0,0 | - |
| Maksetut etuudet | 0,0 | - |
| Maksusuoritukset | 0,0 | - |
| Velvoitteen nykyarvo 31.12. | 0,3 | - |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12. | 0,2 | - |
| Odotettu jäljellä oleva työssäoloaika (ka) | 9 | - |

31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

| Me | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Voitto ennen veroja | -37,5 | -162,3 |
| Oikaisut: | | |
| Poistot ja arvonalennukset | 0,7 | 0,5 |
| Nettotappiot (+) / voitot (-) | | |
| sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 97,4 | 216,1 |
| Sijoituskiinteistöjen myyntituotot | -2,8 | -7,7 |
| Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo | 2,7 | 7,6 |
| Osakeperusteiset maksut | 0,4 | 0,3 |
| Muut tuotot, joihin ei liity maksua | -0,4 | -5,9 |
| Valuuttakurssitappiot (+) / voitot (-) | | |
| rahoituskuluissa | 0,0 | 0,1 |
| Käyvän arvon muutokset johdannaisista | 0,1 | 3,1 |
| Korko- ja muut rahoitustuotot | -0,8 | -3,2 |
| Korko ja muut rahoituskulut | 48,5 | 57,2 |
| Käyttöpääoman muutokset | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | -22,5 | 3,2 |
| Ostovelat ja muut velat | 33,2 | -5,3 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 119,0 | 103,7 |

Vuonna 2008 liiketoiminnan muut tuotot, joihin ei liity maksua, sisälsivät 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen enenaikaiseen päättymiseen. Kyseinen korvaus on nostettu vuoden 2009 aikana.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

32. VASTUUSITOUKUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 1,1 | 1,2 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 1,7 | 1,9 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 0,1 | 0,0 |
| Yhteensä | 2,9 | 3,1 |

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

B) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleantajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 54,4 | 53,1 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 104,5 | 90,2 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 24,6 | 28,2 |
| Yhteensä | 183,4 | 171,5 |

Pääosa Citycon vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 36 prosenttia (24 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

C) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------|------|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 33,0 | 31,3 |
| Vastuusitoumukset veloista | | |
| 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 |

Pääomasitoumukset liittyvät pääasiassa kehityshankkeisiin.

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusrannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverotomaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

Laki arvonlisäverolain muuttamisesta astui voimaan 1.1.2008 Suomessa. Tämä lakimuutos koskee uusia investointeja, jotka ovat valmistuneet 1.1.2008 tai sen jälkeen. Näiden investointien alv vähennyksiä koskee 10 vuoden tarkistuskausi alkaen investoinnin valmistumisesta. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit ovat siirtymäsäännöksen alaisia, jolloin tarkistuskausi on 5 vuotta valmistusvuoden alusta.

D) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

Cityconin syndikoitujen lainojen ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökatte, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2009 konsernin omavaraisuusaste oli noin 40,6 % ja korkokate oli noin 2,3 (vuonna 2008 omavaraisuusaste oli noin 45,1 % ja korkokate noin 2,0).

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2009 oli 47,0 % (31.12.2008: 43,42 %).

| Konserniyhtiöt | Kotimaa | Konsernin omistusosuus, % | Emon omistusosuus, % |
|--|--------------|---------------------------|----------------------|
| Emoyhtiö Citycon Oyj | Suomi | | |
| Asolantien Liikekiinteistö Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3 | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Asunto Oy Helsingin Myllypiha | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| BHM Centrumfastigheter AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Citycon AB | Ruotsi | 100,0 | 100,0 |
| Citycon Centrum Sverige AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Citycon Estonia OÜ | Viro | 100,0 | - |
| Citycon Göteborg AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Citycon Sverige AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Coport 202 AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Espoon Asemakuja 2 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Forssan Hämeentie 3 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Jakobsbergs 565 Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Jakobsbergs Centrum Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Jakobsbergs Centrum Galleria AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Jyväskylän Forum Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Järfalla 7055 Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kaarinan Liiketalo Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Karjaan Ratakatu 59 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Karjalan Kauppakeskus Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kauppakeskus Columbus Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kauppakeskus Isokarhu Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kivensilmänkuja 1 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Kuvernöörintie 8 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lahden Hansa Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lahden Kauppakatu 13 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lentolan Perusyhtiö Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Liljeholmsplan Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Liljeholmstorget Development Services AB | Ruotsi | 100,0 | - |

| Konserniyhtiöt | Konsernin Kotimaa | Emon omistusosuus, % | omistusosuus, % |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Lillinkulma Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lintulankulma Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Lippulaiva Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Magistral Kaubanduskeskuse OÜ | Viro | 100,0 | - |
| Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Minkkikuja 4 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Montalbas B.V. | Alankomaat | 100,0 | 100,0 |
| Myllypuron Ostoskeskus Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Myyrmani Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Naantalin Tullikatu 16 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Oulun Galleria Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Porin Asema-Aukio Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Porin Isolinnaankatu 18 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Riddarplatsen Fastigheter HB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS | Viro | 100,0 | - |
| Runeberginkatu 33 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Sinikalliontie 1 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Sverige 7059 Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Säkylän Liiketalo Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Talvikkitie Koy 7-9 | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Tampereen Hatanpää Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Tampereen Hermanni Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Tampereen Suvantokatu Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Tenrot Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Tumba Centrumfastigheter AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| UAB Citycon | Liettua | 100,0 | - |
| UAB Prekybos Centras Mandarinas | Liettua | 100,0 | - |
| Ultima Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Valkeakosken Torikatu 2 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Vantaan Kivivuorenlaki As Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Varkauden Relanderinkatu 30 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Wavulinintie 1 Koy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Veniamo-Invest Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| Vaakalintu Koy | Suomi | 95,8 | 95,8 |
| Lahden Trio Koy | Suomi | 89,7 | 89,7 |
| Linjurin Kauppakeskus Koy | Suomi | 88,5 | 88,5 |
| Mäntyvuoksi Koy | Suomi | 86,8 | 86,8 |
| Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy | Suomi | 84,5 | 84,5 |
| Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Suomi | 83,8 | 83,8 |
| Koskikeskuksen Huolto Oy | Suomi | 81,7 | 81,7 |
| Lappeen Liikekeskus Koy | Suomi | 80,2 | 80,2 |
| Orimattilan Markkinatalo Oy | Suomi | 77,3 | 77,3 |
| Strömpilen AB | Ruotsi | 75,0 | - |
| Åkersberga Centrum AB | Ruotsi | 75,0 | - |

| Konserniyhtiöt | Konsernin Kotimaa | Emon omistusosuus, % | omistusosuus, % |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Fastighets AB Fartyget i Åkersberga | Ruotsi | 75,0 | - |
| Hervannan Liikekeskus Oy | Suomi | 74,6 | 74,6 |
| Myyrämäen Kauppakeskus Koy | Suomi | 74,0 | 74,0 |
| Stenungs Torg Fastighets AB | Ruotsi | 70,0 | - |
| Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Suomi | 66,7 | 66,7 |
| Espoonatori Koy | Suomi | 66,6 | 66,6 |
| Heikintori Oy | Suomi | 65,3 | 65,3 |
| Tampereen Koskenranta Koy | Suomi | 63,7 | 63,7 |
| Myyrämäen Autopaikoitus Oy | Suomi | 62,7 | - |
| Vantaan Säästöalo Koy | Suomi | 61,2 | 61,2 |
| Espoonatorin Pysäköintitalo Oy | Suomi | 60,1 | - |
| Big Apple Top Oy | Suomi | 60,0 | - |
| Manhattan Acquisition Oy | Suomi | 60,0 | - |
| Tullintori Koy | Suomi | 57,4 | 57,4 |
| Espoon Asematori Koy | Suomi | 54,1 | 54,1 |
| Laajasalon Liikekeskus Oy | Suomi | 50,4 | 50,4 |
| Retail Park Oy | Suomi | 50,0 | 50,0 |
| Espoon Louhenkulma Koy | Suomi | 48,9 | 48,9 |
| Pihlajamäen Liiketalo Oy | Suomi | 42,7 | 42,7 |
| Länsi-Keskus Koy | Suomi | 41,4 | 41,4 |
| Hakunilan Keskus Oy | Suomi | 41,1 | 41,1 |
| Otaniemen Liikekeskus Oy | Suomi | 39,2 | 39,2 |
| Kontulan Asemakeskus Koy | Suomi | 34,8 | 34,8 |
| Puijonlaakson Palvelukeskus Koy | Suomi | 31,3 | 31,3 |
| Salpauseläntie 11 Koy | Suomi | 31,3 | 31,3 |
| Valtakatu 5-7 Koy | Suomi | 31,3 | 31,3 |
| Jyväskylän Ydin Oy | Suomi | 29,0 | 21,5 |
| Soukan Itäinentorni As Oy | Suomi | 27,3 | 27,3 |
| Valkeakosken Liikekeskus Koy | Suomi | 25,4 | 25,4 |
| Lauttasaaren Liikekeskus Oy | Suomi | 23,7 | 23,7 |
| Hakucenter Koy | Suomi | 18,7 | 18,7 |
| Helsingin Autotalo Oy | Suomi | 8,9 | 8,9 |
| Tapiolan Alueen Kehitys Oy | Suomi | 7,7 | 7,7 |
| Verotusyhtymät: | | | |
| Hakarinne 4 | Suomi | 55,6 | 55,6 |
| Parkeringshuset Väpnaren | Ruotsi | 64,0 | - |

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Johdon työsuhde-etuudet

| Johtoryhmän henkilöstökulut, Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Palkat ja palkkiot | 1,3 | 1,2 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | 0,3 | 0,3 |
| Sosiaalikulut | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 1,7 | 1,5 |

| Palkat ja palkkiot, euroa | 2009 | 2008 |
|---------------------------|---------|---------|
| Toimitusjohtaja | 409 977 | 342 549 |

| Hallituksen jäsenet | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 1.12.2009 alkaen) | 13 000 | - |
| Bernstein Amir (hallituksen jäsen 30.11.2009 asti) | 36 500 | 47 000 |
| Bolotowsky Gideon | 52 000 | 48 100 |
| Gal Amir (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti) | - | - |
| Korpinen Raimo | 53 000 | 50 200 |
| Lähdesmäki Tuomo | 74 300 | 68 300 |
| Nordman Carl G. (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti) | - | 1 200 |
| Ottosson Claes | 47 000 | 45 800 |
| Segal Dor J. | 49 000 | 47 200 |
| Wernink Thomas W. | 179 300 | 174 200 |
| Westin Per-Håkan | 52 000 | 47 500 |
| Zochovitzky Ariella (hallituksen jäsen 18.3.2009 alkaen) | 50 500 | - |
| Yhteensä | 606 600 | 529 500 |

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi.

Toimitusjohtajalle luovutettiin vuonna 2002 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia, vuonna 2004 150 000 kpl 2004A-optio-oikeuksia, vuonna 2005 140 000 kpl 2004B-optio-oikeuksia ja vuonna 2006 140 000 kpl 2004C-optio-oikeuksia liittyen vuoden 2004 optio-ohjelmaan.

Vuoden 2009 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 100 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toimitusjohtajalle annettiin 11 730 osaketta vuonna 2009 (1 012 osaketta vuonna 2008). Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 47 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2009

Ostetut yhtiöt

AB Coport 202,
omistusosuuden lisäys 100 %

Perustetut yhtiöt

Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3
Asunto Oy Helsingin Myllypiha
Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy

Mydyt yhtiöt

Keijutie 15 Koy
myyty omistusosuus 100%

35. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN 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 vapaarahoitetta 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 omistamansa varten perustamansa kolme yhtiötä. Asuntosijoittajat vastaavat kukin omien asuntojensa rakennuttamisesta ja vuokraamisesta. Uuden kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliometriä. Liiketiloista on vuokrattu tällä hetkellä yli 60 prosenttia.

Cityconin Espoossa sijaitseva kauppakeskus Espoontori uudistetaan vuoden 2010 aikana perusteellisesti. Kauppakeskuksen 10 400 m² 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 xx.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.

1) Konsernin viiden vuoden tunnusluvut

| Me | Laskentakaava | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---|---------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Laajan tuloslaskelman tiedot | | | | | | |
| Liikevaihto | | 186,3 | 178,3 | 151,4 | 119,4 | 92,2 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | 6,1 | 0,5 | 0,6 | 0,3 |
| Liikevoitto/-tappio | | 10,3 | -105,0 | 298,7 | 196,5 | 105,2 |
| Tappio/voitto ennen veroja | | -37,5 | -162,3 | 253,5 | 165,6 | 74,2 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto | | -34,3 | -124,1 | 200,3 | 124,9 | 59,2 |
| Tasetiedot | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | | 2 147,4 | 2 111,6 | 2 248,9 | 1 447,9 | 956,6 |
| Lyhytaikaiset varat | | 91,8 | 52,4 | 48,1 | 33,1 | 25,5 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | 731,1 | 799,1 | 982,0 | 565,3 | 356,6 |
| Vähemmistöosuus | | 36,8 | 38,2 | 28,9 | 15,0 | 3,6 |
| Korolliset velat | | 1 321,7 | 1 199,5 | 1 154,0 | 814,0 | 580,5 |
| Velat yhteensä | | 1 485,3 | 1 341,2 | 1 297,7 | 906,1 | 622,9 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 2 253,2 | 2 178,5 | 2 308,6 | 1 486,4 | 983,1 |
| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | | | | | | |
| Omavaraisuusaste, % | 1 | 34,2 | 38,5 | 43,9 | 39,1 | 36,7 |
| Omavaraisuusaste pankille, % | | 40,6 | 45,1 | 50,1 | 49,8 | 40,8 |
| Nettovelkaantumisaste (Gearing), % | 2 | 169,5 | 141,3 | 111,8 | 136,6 | 156,8 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 3 | -4,7 | -15,0 | 23,3 | 25,8 | 22,5 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 4 | -0,5 | -1,5 | 16,3 | 16,8 | 13,5 |
| Quick ratio | 5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 0,3 |
| Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me | | 134,6 | 157,9 | 603,9 | 436,4 | 178,5 |
| %-osuus liikevaihdosta | | 72,2 | 88,6 | 398,9 | 365,5 | 193,6 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut | | | | | | |
| Tulos/osake, euroa | 6 | -0,16 | -0,56 | 1,00 | 0,76 | 0,46 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa | 7 | -0,16 | -0,56 | 0,91 | 0,73 | 0,45 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | 8 | 0,30 | 0,21 | 0,20 | 0,20 | 0,19 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 9 | 3,31 | 3,62 | 4,44 | 3,30 | 2,39 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa | 10 | 3,54 | 3,88 | 4,82 | 3,52 | 2,46 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa | 11 | 3,35 | 3,80 | 4,42 | 3,14 | 2,40 |
| P/E -luku (hintavoitto -suhde) | 12 | -19 | -3 | 3 | 7 | 7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa | | 0,10 ¹⁾ | 0,10 | 0,10 | - | - |
| Osakekohtainen osinko, euroa | | 0,04 ¹⁾ | 0,04 | 0,04 | 0,14 | 0,14 |
| Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa | | 0,14 ¹⁾ | 0,14 | 0,14 | 0,14 | 0,14 |
| Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, % | 13 | -90,2 | -24,9 | 13,9 | 18,4 | 30,7 |
| Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % | 14 | 0,0 | 0,1 | 4,3 | 2,8 | 4,5 |
| Operatiiviset tunnusluvut | | | | | | |
| Nettotuotto-% | 15 | 6,1 | 5,8 | 5,8 | 7,1 | 8,4 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 17 | 95,0 | 96,0 | 95,7 | 97,1 | 97,2 |
| Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | | 961 150 | 937 650 | 923 980 | 739 020 | 595 973 |
| Henkilöstö tilikauden lopussa | | 119 | 113 | 102 | 73 | 57 |

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivuilla 53-54.

TUNNUSLUVUT

2) Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos

| Me | laskentakaava | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Operatiivinen tulos | 18 | | | | | |
| Nettovuokratuotto | | 125,4 | 121,8 | 103,4 | 82,8 | 67,0 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | | -17,7 | -16,5 | -16,5 | -12,3 | -8,3 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | 0,1 | 0,5 | 0,6 | 0,3 |
| Operatiivinen liikevoitto | | 107,7 | 105,3 | 87,4 | 71,1 | 59,0 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | | -47,7 | -54,2 | -44,7 | -32,0 | -25,6 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | | -6,2 | -4,8 | -3,4 | -5,5 | -4,6 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | | -0,2 | 0,2 | -0,2 | -3,0 | -2,8 |
| Operatiivinen vähemmistön osuus | | -2,8 | -2,8 | -0,9 | -0,3 | -0,3 |
| Yhteensä | | 50,9 | 43,8 | 38,3 | 30,4 | 25,7 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa | 20 | 0,23 | 0,20 | 0,19 | 0,19 | 0,19 |
| Ei-operatiivinen tulos | 19 | | | | | |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | -97,4 | -216,1 | 211,4 | 120,1 | 45,9 |
| Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | | 0,1 | 0,1 | -0,1 | 5,9 | 0,3 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | | -0,1 | -0,4 | 0,0 | -0,6 | 0,0 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | 6,0 | 0,0 | - | - |
| Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto) | | - | - | - | -0,9 | -5,5 |
| Rahoituserien käyvän arvon muutokset | | -0,1 | -3,1 | -0,6 | 2,0 | - |
| Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot | | -0,3 | -1,8 | 0,0 | -1,9 | 1,3 |
| Ei-operatiiviset laskennalliset verot | | 7,3 | 29,7 | -46,0 | -28,8 | -8,3 |
| Ei-operatiivinen vähemmistön osuus | | 5,3 | 17,6 | -2,7 | -1,3 | -0,4 |
| Yhteensä | | -85,2 | -167,9 | 162,1 | 94,5 | 33,5 |
| Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa | | -0,39 | -0,76 | 0,71 | 0,54 | 0,25 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto | | -34,3 | -124,1 | 200,3 | 124,9 | 59,2 |

Laskentakaavat sivuilla 53-54.

3) Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin

| Me | laskentakaa | Q4/2009 | Q3/2009 | Q2/2009 | Q1/2009 | Q4/2008 | Q3/2008 | Q2/2008 | Q1/2008 |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Operatiivinen tulos | 18 | | | | | | | | |
| Nettovuokratuotto | | 31,6 | 32,5 | 31,0 | 30,3 | 30,2 | 31,5 | 30,5 | 29,7 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | | -5,3 | -3,9 | -3,9 | -4,6 | -4,6 | -3,9 | -4,2 | -3,8 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Operatiivinen liikevoitto | | 26,3 | 28,6 | 27,1 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 26,2 | 25,9 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | | -11,9 | -11,7 | -12,1 | -12,0 | -11,7 | -14,6 | -14,1 | -13,8 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | | -1,2 | -2,0 | -1,5 | -1,4 | -1,4 | -1,0 | -1,2 | -1,2 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | | -0,1 | 0,1 | -0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | -0,1 |
| Operatiivinen vähemmistön osuus | | -0,6 | -0,7 | -0,7 | -0,7 | -0,7 | -0,9 | -0,7 | -0,4 |
| Yhteensä | | 12,5 | 14,2 | 12,6 | 11,6 | 11,8 | 11,3 | 10,2 | 10,4 |
| Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa | 20 | 0,06 | 0,06 | 0,06 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| Ei-operatiivinen tulos | 19 | | | | | | | | |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | -38,6 | -1,2 | -26,0 | -31,6 | -59,3 | -71,7 | -85,5 | 0,5 |
| Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | | - | - | - | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | | -0,1 | - | - | - | -0,1 | 0,0 | -0,2 | -0,2 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,0 | - | - | - | 5,9 | - | - | 0,1 |
| Rahoituserien käyvän arvon muutokset | | -0,1 | 0,0 | 0,3 | -0,3 | -1,4 | -0,6 | 0,2 | -1,4 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot | | - | - | - | -0,3 | -0,8 | - | - | -1,1 |
| Ei-operatiiviset laskennalliset verot | | 1,4 | -0,4 | 4,7 | 1,5 | 7,5 | 8,2 | 11,6 | 2,4 |
| Ei-operatiivinen vähemmistön osuus | | 1,1 | 0,7 | 1,4 | 2,2 | 5,6 | 6,8 | 7,0 | -1,8 |
| Yhteensä | | -36,3 | -0,9 | -19,5 | -28,4 | -42,5 | -57,3 | -66,8 | -1,3 |
| Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa | | -0,16 | 0,00 | -0,09 | -0,13 | -0,19 | -0,26 | -0,30 | -0,01 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto | | -23,8 | 13,3 | -7,0 | -16,8 | -30,7 | -46,0 | -56,6 | 9,1 |

TUNNUSLUVUT

4) Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin

| Me | Q4/2009 | Q3/2009 | Q2/2009 | Q1/2009 | Q4/2008 | Q3/2008 | Q2/2008 | Q1/2008 |
|----------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Liikevaihto | | | | | | | | |
| Suomi | 32,7 | 32,4 | 32,6 | 33,5 | 32,0 | 31,9 | 31,6 | 31,4 |
| Ruotsi | 12,4 | 9,9 | 9,5 | 9,3 | 10,1 | 10,5 | 10,6 | 10,7 |
| Baltia | 3,8 | 3,6 | 3,5 | 3,1 | 3,1 | 2,1 | 2,1 | 2,2 |
| Yhteensä | 48,9 | 45,9 | 45,6 | 45,9 | 45,2 | 44,6 | 44,2 | 44,3 |
| Nettovuokratuotto | | | | | | | | |
| Suomi | 23,0 | 23,4 | 22,9 | 23,1 | 22,6 | 23,4 | 22,5 | 22,3 |
| Ruotsi | 6,1 | 6,4 | 5,6 | 5,2 | 5,3 | 6,5 | 6,4 | 5,8 |
| Baltia | 2,5 | 2,7 | 2,5 | 2,1 | 2,2 | 1,5 | 1,5 | 1,6 |
| Muut | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 31,6 | 32,5 | 31,0 | 30,3 | 30,2 | 31,5 | 30,5 | 29,7 |
| Operatiivinen liikevoitto | | | | | | | | |
| Suomi | 21,4 | 22,0 | 21,4 | 21,5 | 21,0 | 22,1 | 21,2 | 21,1 |
| Ruotsi | 5,1 | 5,7 | 4,8 | 4,4 | 4,5 | 6,0 | 5,4 | 5,0 |
| Baltia | 2,2 | 2,5 | 2,2 | 1,9 | 2,0 | 1,4 | 1,4 | 1,5 |
| Muut | -2,3 | -1,6 | -1,4 | -2,0 | -1,9 | -1,9 | -1,7 | -1,6 |
| Yhteensä | 26,3 | 28,6 | 27,1 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 26,2 | 25,9 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | | | | | |
| Suomi | 6,8 | 17,4 | 1,0 | -4,0 | -21,7 | -22,9 | -37,4 | 19,0 |
| Ruotsi | -12,0 | 4,4 | 0,1 | 7,8 | -16,9 | -23,3 | -15,7 | 6,7 |
| Baltia | -4,9 | 7,2 | 1,5 | -7,7 | 12,6 | 4,0 | -4,5 | 2,3 |
| Muut | -2,3 | -1,6 | -1,4 | -2,0 | -2,0 | -1,9 | -1,9 | -1,6 |
| Yhteensä | -12,4 | 27,4 | 1,1 | -5,8 | -27,9 | -44,1 | -59,5 | 26,4 |

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

| Me | Liite | 1.1.-31.12.2009 | 1.1.-31.12.2008 |
|-------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Bruttovuokratuotto | | 104,1 | 100,8 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | | 3,9 | 3,4 |
| Liikevaihto | 2 | 108,1 | 104,2 |
| Hoitokulut | | 51,0 | 50,6 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 3 | 0,2 | 0,1 |
| Nettovuokratuotto | | 56,9 | 53,5 |
| Hallinnon kulut | 4,5 | 18,0 | 21,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 6 | 2,3 | 5,6 |
| Liikevoitto | | 41,2 | 37,3 |
| Rahoitustuotot | | 90,1 | 118,2 |
| Rahoituskulut | | -105,2 | -134,5 |
| Rahoituskulut (netto) | 7 | -15,1 | -16,4 |
| Voitto ennen veroja | | 26,1 | 21,0 |
| Tuloverot | 8 | 7,5 | 6,9 |
| Tilikauden voitto | | 18,5 | 14,1 |

Emoyhtiön tase, FAS

| Me | Liite | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| VASTAAVAA | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 9 | 10,5 | 11,4 |
| Aineelliset hyödykkeet | 10 | 34,0 | 32,1 |
| Sijoitukset | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | 11 | 830,3 | 826,4 |
| Osakkuusyhtiöosakkeet | 12 | 34,8 | 34,8 |
| Muut sijoitukset | 13 | 864,8 | 746,6 |
| Sijoitukset yhteensä | | 1 729,9 | 1 607,8 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 1 774,4 | 1 651,3 |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 15 | 28,5 | 43,1 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 6,6 | 0,7 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 35,1 | 43,9 |
| Vastaavaa yhteensä | | 1 809,5 | 1 695,1 |

| Me | Liite | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---|-------|----------------|----------------|
| VASTATTAVAA | | | |
| Oma pääoma | 16 | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 133,1 | 133,1 |
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | | 157,0 | 179,0 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | | 8,9 | 3,7 |
| Tilikauden voitto/tappio | | 18,5 | 14,1 |
| Oma pääoma yhteensä | | 577,1 | 589,4 |
| Vieras pääoma | 17 | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Pääomalaina 1/2005 | | - | 70,0 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | | 69,3 | 73,3 |
| Joukkolaina 1/2009 | | 39,4 | - |
| Muu pitkäaikainen vieras pääoma | | 955,7 | 860,6 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 064,4 | 1 003,9 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Pääomalaina 1/2005 | | 70,0 | - |
| Muu lyhytaikainen vieras pääoma | | 98,0 | 101,8 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 168,0 | 101,8 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 1 232,4 | 1 105,7 |
| Vastattavaa yhteensä | | 1 809,5 | 1 695,1 |

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

| Me | 1.1.-31.12.2009 | 1.1.-31.12.2008 |
|---|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Voitto ennen veroja | 26,1 | 21,0 |
| Oikaisut: | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | 4,2 | 3,0 |
| Hoitokulut, joihin ei liity maksua | 20,6 | 21,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 15,1 | 16,4 |
| Muut oikaisut | -1,1 | -4,1 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 64,8 | 57,9 |
| Käyttöpääoman muutos | -10,8 | 1,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 54,0 | 58,8 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -46,7 | -64,8 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | 14,2 | 19,8 |
| Totetuneet kurssivoitot ja -tappiot | 11,8 | 5,1 |
| Maksetut/saadut välittömät verot | -9,3 | 0,6 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 24,0 | 19,6 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -4,8 | -2,1 |
| Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä | - | 0,7 |
| Myönnetyt lainat | -154,5 | -399,5 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 82,9 | 510,7 |
| Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset | -6,2 | -101,9 |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet | 3,1 | 4,3 |
| Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet | - | -0,7 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | - | 0,6 |
| Investointien nettorahavirta | -79,5 | 12,1 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 148,5 | 72,0 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -75,9 | -125,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 293,9 | 516,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -270,8 | -469,3 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -30,9 | -30,9 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 64,8 | -37,2 |
| Rahavarojen muutos | 9,3 | -5,5 |
| Rahavarat tilikauden alussa | -10,9 | -6,8 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | - | 1,4 |
| Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾ | -1,5 | -10,9 |

1) Emoyhtiön rahavarat ovat 31.12.2009 ja 31.12.2008 negatiivisia johtuen konsernitilistä, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -8,1 miljoonaa euroa 31.12.2009 ja -11,6 miljoonaa euroa 31.12.2008 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN

LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lain-säädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokoh-taisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseisiin alkuperäi-seen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalen-nuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosen-tin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteis-töomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kus-tannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuok-rasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuo-tuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyy myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 prosentin menojäännöspois-toin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteis-in eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalai-na ovat esitetty omina erinään vieraassa pääomas-sa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty miljooniksi euroiksi tar-kemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen sum-ma ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

| Me | 2009 | 2008 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Toimialoittainen jakauma: | | |
| Kauppakeskukset | | |
| Pääkaupunkiseutu | 33,4 | 34,0 |
| Muu Suomi | 45,6 | 40,4 |
| Muut kauppapaikat | 29,1 | 29,8 |
| Yhteensä | 108,1 | 104,2 |

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suo-messa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja isännöinti- ja hallinto-palvelumaksuja:

| Me | 2009 | 2008 |
|----------|------|------|
| Yhteensä | 1,2 | 1,1 |

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot | 0,1 | 0,1 |
| Luottotappiot | 0,2 | 0,1 |
| Yhteensä | 0,2 | 0,1 |

4. HENKILÖSTÖKULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana | 77 | 75 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | 6,4 | 5,8 |
| Eläkekulut | 1,0 | 0,9 |
| Muut henkilösivukulut | 0,5 | 0,5 |
| Yhteensä | 7,9 | 7,2 |

| Me | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkiota | | |
| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot | 0,4 | 0,3 |
| Hallituksen palkat ja palkkiot | 0,6 | 0,6 |
| Yhteensä | 1,0 | 1,0 |

5. POISTOT JA ARVONALENNUKSET

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|
| Hallinnon kuluihin sisältyy seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset: | | |
| Poistot aineettomista hyödykkeistä | 2,9 | 2,1 |
| Poistot rakennuksista ja rakennelmista | 0,5 | 0,5 |
| Poistot koneista ja kalustosta | 0,4 | 0,4 |
| Tytäryhtiöosakkeiden arvonalennukset | 0,4 | 5,0 |
| Yhteensä | 4,2 | 8,0 |

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot | 1,1 | 4,1 |
| Kiinteistöjen hallinnointipalkkiot saman konsernin yrityksiltä | 1,2 | 1,3 |
| Muut tuotot | 0,0 | 0,2 |
| Yhteensä | 2,3 | 5,6 |

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

| Me | 2009 | 2008 |
|--|-------------|--------------|
| Osinkotuotot | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 0,1 | 0,1 |
| Muilta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,1 | 0,1 |
| Korko- ja muut rahoitustuotot | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 37,7 | 39,3 |
| Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto | 2,3 | 9,4 |
| Valuuttakurssivoitot | 50,0 | 68,7 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 0,1 | 0,7 |
| Yhteensä | 90,1 | 118,1 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 90,1 | 118,2 |

| Me | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Saman konsernin yrityksille | 12,4 | 13,1 |
| Valuuttakurssitappiot | 49,9 | 68,9 |
| Muut korko- ja rahoituskulut | 42,9 | 52,5 |
| Rahoituskulut yhteensä | 105,2 | 134,5 |
| Rahoituskulut (netto) | -15,1 | -16,4 |

8. TULOVEROT

| Me | 2009 | 2008 |
|------------------|------|------|
| Tilikauden verot | -7,5 | -6,9 |

9. AINEETOMAT HYÖDYKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|
| Aineettomat oikeudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 1,4 | 0,9 |
| Lisäykset | 0,3 | 0,5 |
| Hankintameno 31.12. | 1,7 | 1,4 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -0,6 | -0,5 |
| Tilikauden poisto | -0,2 | -0,2 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -0,9 | -0,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,8 | 0,8 |
| Liittymismaksut | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,2 | 0,2 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Hankintameno 1.1. | 16,6 | 9,6 |
| Lisäykset | 1,7 | 7,0 |
| Siirto erien välillä | 0,0 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12. | 18,4 | 16,6 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -6,2 | -4,3 |
| Tilikauden poisto | -2,7 | -1,9 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -8,9 | -6,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 9,5 | 10,4 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12. | 10,5 | 11,4 |

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|
| Maa-alueet | | |
| Hankintameno 1.1. | 3,3 | 3,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3,3 | 3,3 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Hankintameno 1.1. | 68,6 | 68,3 |
| Lisäykset | 0,1 | 0,4 |
| Siirto erien välillä | 0,0 | - |
| Hankintameno 31.12. | 68,7 | 68,6 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -43,6 | -43,1 |
| Tilikauden poisto | -0,5 | -0,5 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -44,1 | -43,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 24,6 | 25,0 |
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 5,3 | 4,9 |
| Lisäykset | 0,2 | 0,4 |
| Hankintameno 31.12. | 5,5 | 5,3 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -3,9 | -3,5 |
| Tilikauden poisto | -0,4 | -0,4 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -4,3 | -3,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,2 | 1,4 |
| Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita. | | |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,2 |
| Hankintameno 31.12. | 0,2 | 0,2 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -0,2 | -0,2 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -0,2 | -0,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,1 | 0,1 |

| Me | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Keskeneräiset hankinnat | | |
| Hankintameno 1.1. | 2,4 | 1,7 |
| Lisäykset | 2,6 | 1,4 |
| Vähennykset | 0,0 | -0,7 |
| Siirto erien välillä | 0,0 | 0,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4,9 | 2,4 |

| Me | 2009 | 2008 |
|---|-------------|-------------|
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12. | 34,0 | 32,1 |

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Hankintameno 1.1. | 826,4 | 733,8 |
| Lisäykset | 6,2 | 101,9 |
| Arvonlennukset | -0,4 | -5,0 |
| Vähennykset | -2,0 | -4,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 830,3 | 826,4 |

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

| Me | 2009 | 2008 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Hankintameno 1.1. | 34,8 | 34,7 |
| Lisäykset | - | 0,7 |
| Vähennykset | - | -0,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 34,8 | 34,8 |

13. MUUT SIIJOITUKSET

| Me | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Vähemmistöyhtiöosakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 3,7 | 3,7 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3,7 | 3,7 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä | 857,3 | 742,9 |
| Muut saamiset konsernin ulkopuolelta | 3,8 | 0,0 |
| Muut sijoitukset yhteensä 31.12. | 864,8 | 746,6 |

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Sijoitukset yhteensä 31.12. | 1 729,9 | 1 607,8 |
|------------------------------------|----------------|----------------|

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. Lähipiiritapahtumat.

15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

| Me | 2009 | 2008 |
|--|------------|-------------|
| Saamiset konsernin ulkopuolelta | | |
| Myyntisaamiset | 1,2 | 0,7 |
| Johdannaispimukset | - | 19,8 |
| Muut saamiset | 0,1 | 0,2 |
| Muut saamiset yhteensä | 0,1 | 20,0 |
| Siirtosaamiset | 0,4 | 0,2 |
| Yhteensä | 1,7 | 20,9 |

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

| | | |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Myyntisaamiset | 2,1 | 0,9 |
| Lainasaamiset | 0,8 | 5,8 |
| Hoitovastikesaamiset | 3,8 | 4,2 |
| Muut saamiset | 9,1 | 0,8 |
| Muut saamiset yhteensä | 13,7 | 10,8 |
| Korkosaamiset | 10,9 | 10,4 |
| Muut siirtosaamiset | 0,1 | 0,1 |
| Siirtosaamiset yhteensä | 11,0 | 10,5 |
| Yhteensä | 26,8 | 22,3 |

| | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Lyhytaikaiset saamiset | 28,5 | 43,1 |
|-------------------------------|-------------|-------------|

16. OMA PÄÄOMA

| Me | 2009 | 2008 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Osakepääoma 1.1. | 259,6 | 259,6 |
| Osakepääoma 31.12. | 259,6 | 259,6 |

| | | |
|-------------------------|-------|-------|
| Ylikurssirahasto 1.1. | 133,1 | 133,1 |
| Ylikurssirahasto 31.12. | 133,1 | 133,1 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. | 179,0 | 201,1 |
| Osakeoptiot | - | 0,0 |
| Omien osakkeiden myynti | 0,0 | - |
| Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -22,1 | -22,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 157,0 | 179,0 |

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 17,8 | 12,6 |
| Osingonjako | -8,8 | -8,8 |
| Tilikauden voitto | 18,5 | 14,1 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 27,5 | 17,8 |

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Oma pääoma yhteensä 31.12. | 577,1 | 589,4 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikainen vieras pääoma

| Me | 2009 | 2008 |
|---|------|------|
| Kiinteäkorkoiset lainat | | |
| Pääomalaina 1/2005 ¹⁾ | - | 70,0 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾ | 69,3 | 73,3 |
| Joukkolaina 1/2009 | 39,4 | - |

Vaihtuvakorkoiset lainat, joista

| | | |
|--|--------------|--------------|
| sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla | 737,6 | 609,8 |
| markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja | 195,1 | 239,6 |
| Yhteensä | 932,7 | 849,4 |
| Seuraavan vuoden lyhennysosuudet | -18,0 | -18,0 |
| Yhteensä | 914,7 | 831,4 |

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

| Me | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 914,7 | 831,4 |
| Lainat saman konsernin yrityksiltä | 41,0 | 29,2 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 955,7 | 860,6 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | 17,5 | 270,7 |
| B) Lyhytaikainen vieras pääoma | | |
| Me | 2009 | 2008 |
| Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma | | |
| Pääomalaina 1/2005 | 70,0 | - |
| Yritystodistukset | 32,6 | - |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 18,0 | 48,0 |
| Lainat saman konsernin yrityksiltä | 18,3 | 18,9 |
| Yhteensä | 138,9 | 66,9 |
| Lyhytaikainen koroton vieras pääoma | | |
| Velat konsernin ulkopuolelle | | |
| Saadut ennakot | 0,3 | 0,2 |
| Ostovelat | 0,7 | 0,9 |
| Verovelka | 1,4 | 3,1 |
| Alv-velka | 1,1 | 1,2 |
| Johdannaissopimukset | 0,2 | 3,6 |
| Muut velat | 0,1 | 0,0 |
| Muut velat yhteensä | 2,8 | 7,9 |
| Korkovelka | 7,8 | 8,3 |
| Muut siirtovelat | 2,3 | 2,1 |
| Siirtovelat yhteensä | 10,1 | 10,3 |
| Yhteensä | 13,9 | 19,4 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | |
| Ostovelat | 0,0 | 0,4 |
| Rahoitusvastikevelat | 12,3 | 12,3 |
| Muut velat | 1,9 | 1,6 |
| Muut velat yhteensä | 14,2 | 13,9 |
| Siirtovelat | 1,1 | 1,1 |
| Yhteensä | 15,2 | 15,4 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | 168,0 | 101,8 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 232,4 | 1 105,7 |

1) Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26. Korolliset velat.

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 27. Rahoitusinstrumentit.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

| Me | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Leasingopimuksista maksettavat määrät | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 1,0 | 1,1 |
| Myöhemmin maksettavat | 1,0 | 1,1 |
| Yhteensä | 2,0 | 2,2 |

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

| Me | 2009 | 2008 |
|--|------|------|
| Pankkitakaukset | 45,4 | 45,6 |
| Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta | 5,4 | 5,4 |

C) ALV-tarkistusvastuut

| Me | 5 vuoden tarkistuskausi | | 10 vuoden tarkistuskausi | |
|---|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Kiinteistöinvestointimeno (netto) | 0,9 | 0,9 | 0,5 | 0,5 |
| Kiinteistöinvestoinnin alv (100% osuus) | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,1 |
| josta vähennetty alv valmistushetkellä | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,1 |
| Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Tarkistusvastuu 31.12. | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2009

| Nimi | Osakkeet, kpl | Osuus osakkeista ja äänistä, % |
|---|--------------------|--------------------------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 1 868 914 | 0,85 |
| Sijoitusrahasto Aktia Capital | 1 400 000 | 0,63 |
| Odin Finland | 1 276 111 | 0,58 |
| OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto | 1 188 401 | 0,54 |
| Bnp Paribas Arbitrage | 720 995 | 0,33 |
| SR Danske Invest Suomi Osake | 659 287 | 0,30 |
| Nordea Fennia Sijoitusrahasto | 503 000 | 0,23 |
| Valtion eläkerahasto | 500 000 | 0,23 |
| von Fieandt Johan | 480 000 | 0,22 |
| Tudeer Lauri | 466 920 | 0,21 |
| 10 suurinta yhteensä | 9 063 628 | 4,10 |
| Hallintarekisteröidyt osakkeet | | |
| Sampo Pankki Oyj | 104 361 526 | 47,21 |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 43 078 941 | 19,49 |
| Nordea Pankki Suomi Oyj | 30 726 617 | 13,90 |
| Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland | 15 590 123 | 7,05 |
| Muut hallintarekisteröidyt | 2 552 337 | 1,15 |
| Hallintarekisteröidyt yhteensä | 196 309 544 | 88,80 |
| Muut | 15 686 563 | 7,10 |
| Osakkeita yhteensä | 221 059 735 | 100,00 |

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2009 yhteensä 105 791 279 osaketta, mikä vastasi 47,0 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2009 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

LIPUTUSILMOITUKSET VUONNA 2009

| Osakkeenomistaja | Omistussuuden muuttumisaikakohta | Uusi omistus osakkeina | %-osuus osakkeista ja äänistä muutoshetkellä |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--|
| AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt | 10.12.2009 | 10 070 707 | 4,56 |
| AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt | 9.12.2009 | 11 089 353 | 5,02 |
| AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt | 25.11.2009 | 10 828 321 | 4,90 |
| AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt | 7.8.2009 | 11 105 522 | 5,02 |
| Perennial Investment Partners Limited | 12.3.2009 | 7 770 418 | 3,52 |

OMISTUSJAKAUMA RYHMITÄIN 31.12.2009

| | Omistajien lukumäärä | Osuus omistajista, % | Osakkeita, kpl | Osakkeita, % |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 39 | 1,05 | 202 969 133 | 91,82 |
| Yritykset | 257 | 6,89 | 2 631 912 | 1,19 |
| Kotitaloudet | 3 372 | 90,32 | 9 279 146 | 4,20 |
| Julkisyhteisöt | 5 | 0,13 | 2 524 814 | 1,14 |
| Ulkomaat | 35 | 0,94 | 3 181 775 | 1,44 |
| Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 25 | 0,67 | 472 955 | 0,21 |
| Kaikki yhteensä | 3 733 | 100,00 | 221 059 735 | 100,00 |
| - joista hallintarekisteröityjä | 10 | | 196 309 544 | 88,80 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä | | | 221 059 735 | |

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2009 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

| Osakkeita, kpl | Omistajien lukumäärä | Osuus omistajista, % | Osakemäärä, kpl | Osuus osakkeista ja äänistä, % |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1-100 | 378 | 10,12 | 23 000 | 0,01 |
| 101-1 000 | 1 734 | 46,45 | 872 533 | 0,40 |
| 1 001 - 5 000 | 1 166 | 31,24 | 2 768 957 | 1,25 |
| 5 001 - 10 000 | 211 | 5,65 | 1 551 514 | 0,70 |
| 10 001 - 50 000 | 184 | 4,93 | 4 022 659 | 1,82 |
| 50 001 - 100 000 | 22 | 0,59 | 1 538 419 | 0,70 |
| 100 001 - 500 000 | 25 | 0,67 | 6 372 067 | 2,88 |
| 500 001 - 1 000 000 | 4 | 0,11 | 2 683 170 | 1,21 |
| 1 000 001 - | 9 | 0,24 | 201 227 416 | 91,03 |
| Kaikki yhteensä | 3 733 | 100,00 | 221 059 735 | 100,00 |
| - joista hallintarekisteröityjä | 10 | | 196 309 544 | 88,80 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä | | | 221 059 735 | |

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

| | laskenta- kaava | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa | | | | | | |
| Alin kurssi | | 1,30 | 1,26 | 3,24 | 3,02 | 2,36 |
| Ylin kurssi | | 3,16 | 4,28 | 6,09 | 5,09 | 3,50 |
| Keskikurssi | 21 | 1,99 | 2,94 | 4,76 | 3,86 | 2,95 |
| Osakekannan markkina-arvo, Me | 22 | 649,9 | 371,3 | 806,6 | 844,3 | 424,1 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | | | | | |
| Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl | | 149 340 | 150 852 | 153 696 | 51 193 | 40 695 |
| Osuus, % osakkeista | | 67,0 | 68,3 | 69,6 | 30,6 | 29,8 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl | | 221 035 | 220 991 | 199 404 | 163 339 | 129 903 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl | | 239 502 | 247 223 | 227 122 | 175 345 | 132 427 |
| Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl | | 221 060 | 220 999 | 220 981 | 171 233 | 149 029 |

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAPERIAATTEET

| | | | |
|-----|---|---|-------|
| 1) | Omavaraisuusaste, % | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$ | X 100 |
| 2) | Nettovelkaantumisaste, % | $\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$ | X 100 |
| 3) | Oman pääoman tuotto-% (ROE) | $\frac{\text{Tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}}$ | X 100 |
| 4) | Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)}/2}$ | X 100 |
| 5) | Quick ratio | $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$ | |
| 6) | Tulos/osake, euroa | $\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$ | X 100 |
| 7) | Tulos/osake, laimennettu, euroa | $\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$ | X 100 |
| 8) | Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | $\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$ | X 100 |
| 9) | Oma pääoma/osake, euroa | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ | |
| 10) | Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma} +/\text{- laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} +/\text{- rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ | |
| 11) | Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) per osake, euroa | $\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)} -/\text{+ laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} +/\text{- joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus} -/\text{+ rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$ | |
| 12) | P/E luku (hintavoitto -suhde) | $\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$ | |
| 13) | Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, % | $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$ | X 100 |

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAPERIAATTEET

| | | |
|--|--|-------|
| 14) Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % | $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$ | X 100 |
| 15) Nettotuotto, % | $\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$ | X 100 |
| 16) Vuokrausaste, % | $\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$ | X 100 |
| 17) Taloudellinen vuokrausaste, % | $\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$ | X 100 |
| 18) Operatiivinen tulos, Me | <p>Nettovuokratuotto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Operatiiviset hallinnon kulut +/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Operatiiviset rahoituskulut (netto) - Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot -/+ Operatiiviset laskennalliset verot - Operatiivinen vähemmistön osuus | |
| 19) Ei-operatiivinen tulos, Me | <p>Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</p> <ul style="list-style-type: none"> +/- Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä - Ei-operatiiviset hallinnon kulut +/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto) - Rahoituserien käyvän arvon muutokset - Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot -/+ Ei-operatiiviset laskennalliset verot - Ei-operatiivinen vähemmistön osuus | |
| 20) Operatiivinen tulos per osake, laimennettu, euroa | $\frac{\text{Operatiivinen tulos + VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$ | |
| 21) Keskikurssi, euroa | $\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$ | |
| 22) Osakekannan markkina-arvo | Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita | |
| 23) Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me | Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset | |

Tilinpäätöksen 1.1-31.12.2009 allekirjoitukset

Amsterdammassa helmikuun 9. päivänä 2010

Thomas W. Wernink

Tuomo Lähdesmäki

Ronen Ashkenazi

Gideon Bolotowsky

Raimo Korpinen

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Amsterdammassa helmikuun 9. päivänä 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tarkastaneet Citycon Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuk-

sen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Amsterdamissa 9. helmikuuta 2010
Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

KIINTEISTÖLISTA

| Kohteen nimi | Osoite | Valmistumis-/ peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ | | |
|-------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|--|---|--|-------------|-------------|
| SUOMI | | | | | | | | |
| PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | | |
| 1 | Asolantien Liikekiinteistö Oy | Asolanväylä 50 | 01360 VANTAA | 1986 | 100 % | 1 900 | 55,1 | 59,4 |
| 2 | Columbus | | | | | 21 000 | 98,6 | 99,6 |
| | Kauppakeskus Columbus Koy | Vuotie 45 | 00980 HELSINKI | 1997/2007 | 100 % | | | |
| 3 | Espoon Louhenkulma Koy | Louhentie 2 | 02130 ESPOO | 1963 | 49 % | 880 | 100,0 | 100,0 |
| 4 | Espoontori | | | | | 17 300 | 95,4 | 95,7 |
| | Espoon Asemakuja 2 Koy | Asemakuja 2 | 02770 ESPOO | 1991 | 100 % | 6 300 | | |
| | Espoon Asematori Koy | Kamreerintie 5 | 02770 ESPOO | 1989 | 54 % | 1 900 | | |
| | Espoontori Koy | Kamreerintie 3 | 02770 ESPOO | 1987 | 67 % | 9 100 | | |
| 5 | Hakarinne 4 | Hakarinne 4 | 02120 ESPOO | 1985 | 56 % | 380 | 100,0 | 100,0 |
| 6 | Hakunilan Keskus | | | | | 3 780 | 88,6 | 87,1 |
| | Hakucenter Koy | Laukkarinne 6 | 01200 VANTAA | 1986 | 19 % | 780 | | |
| | Hakunilan Keskus Oy | Laukkarinne 4 | 01200 VANTAA | 1982 | 41 % | 3 000 | | |
| 7 | Heikintori | | | | | 5 800 | 89,9 | 95,2 |
| | Heikintori Oy | Kauppamiehentie 1 | 02100 ESPOO | 1968 | 65 % | | | |
| 8 | Helsingin Autotalo Oy | Salomonkatu 17 | 00100 HELSINKI | 1958 | 9 % | 1 300 | 79,3 | 85,9 |
| 9 | Iso Omena | | | | | 60 400 | 98,0 | 98,6 |
| | Big Apple Top Oy | Piispansilta 9 | 02230 ESPOO | 2001 | 60 % | | | |
| 10 | Isomyyri | | | | | 10 900 | 56,7 | 61,3 |
| | Myyrmäen Kauppakeskus Koy | Liesitori 1 | 01600 VANTAA | 1987 | 74 % | | | |
| 11 | Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Asematie 3 | 02400 KIRKKONUMMI | 1991 | 67 % | 5 000 | 100,0 | 100,0 |
| 12 | Kontulan Asemakeskus Koy | Keinulaudankuja 4 | 00940 HELSINKI | 1988/2007 | 35 % | 4 500 | 100,0 | 100,0 |
| 13 | Laajasalon Liikekeskus | | | | | 2 660 | 90,6 | 91,8 |
| | Laajasalon Liikekeskus Oy | Yliskyläntie 3 | 00840 HELSINKI | 1972/1995 | 50 % | 2 300 | | |
| | Kuvernöörintie 8 Koy | Kuvernöörintie 8 | 00840 HELSINKI | 1982 | 100 % | 360 | | |
| 14 | Lauttasaaren Liikekeskus Oy | Lauttasaarentie 28-30 | 00200 HELSINKI | 1970 | 24 % | 1 500 | 100,0 | 100,0 |
| 15 | Lippulaiva | | | | | 23 400 | 99,7 | 99,8 |
| | Lippulaiva Koy | Espoonlahdenkatu 1)4 | 02320 ESPOO | 1993/2007 | 100 % | | | |
| 16 | Länsi-Keskus Koy | Pihatörmä 1 | 02210 ESPOO | 1989 | 41 % | 8 600 | 100,0 | 100,0 |
| 17 | Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy | Kivivuorentie 4 | 01620 VANTAA | 1976 | 100 % | 3 800 | 100,0 | 100,0 |
| 18 | Minkkikuja 4 Koy | Minkkikuja 4 | 01450 VANTAA | 1989 | 100 % | 2 300 | 100,0 | 100,0 |
| 19 | Myllypuron Ostoskeskus | | | | | 1 400 | 100,0 | 100,0 |
| | Kivensilmänkuja 1 Koy | Kivensilmänkuja 1 | 00920 HELSINKI | 1988 | 100 % | 1 400 | | |
| | Myllypuron Ostoskeskus Oy | Kiviparintie 2 | 00920 HELSINKI | rakennus purettu 2009 | 100 % | | | |
| | Asunto Oy Helsingin Myllypiha | Kiviparintie 2 | 00920 HELSINKI | tontti | 100 % | | | |
| | Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3 | Kivensilmänkuja 1-3 | 00920 HELSINKI | tontti | 100 % | | | |
| | Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy | Kiviparintie 2 A | 00920 HELSINKI | tontti | 100 % | | | |
| 20 | Myyrmani | | | | | 40 300 | 96,3 | 97,0 |
| | Myyrmani Koy | Iskoskuja 3 | 01600 VANTAA | 1994/2007 | 100 % | | | |
| 21 | Otaniemen Liikekeskus Oy | Otaakaari 11 | 02150 ESPOO | 1969 | 39 % | 340 | 0,0 | 0,0 |
| 22 | Pihlajamäen liiketalo Oy | Meripihkatie 1 | 00710 HELSINKI | 1970 | 43 % | 1 700 | 75,6 | 75,5 |
| 23 | Salpausseläntie 11 Koy | Salpausseläntie 11 | 00710 HELSINKI | 1973 | 31 % | 600 | 100,0 | 100,0 |
| 24 | Sampotori | Heikintori, Kauppamiehentie 1 | 02100 ESPOO | tontti | 100 % | 50 | 100,0 | 100,0 |

KIINTEISTÖLISTA

| Kohteen nimi | Osoite | | | Valmistumis-/ peruskorjausvuosi | Omistussuosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ²⁾ | |
|------------------|--------------------------------|----------------------|-------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|-------------|
| 25 | Sinikalliontie 1 Koy | Sinikalliontie 1 | 02630 | ESPOO | 1964/1992 | 100 % | 15 700 | 93,7 | 97,1 |
| 26 | Soukan Itäinen torni As Oy | Soukantie 16 | 02360 | ESPOO | 1972 | 27 % | 1 600 | 100,0 | 100,0 |
| 27 | Talvikkitie 7-9 Koy | Talvikkitie 7-9 | 01300 | VANTAA | 1989 | 100 % | 9 800 | 100,0 | 100,0 |
| 29 | Tikkuri | | | | | | 10 700 | 90,1 | 94,5 |
| | Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Asematie 4-10 | 01300 | VANTAA | 1984/1991 | 84 % | | | |
| 29 | Ultima Oy | Äyritie 1 | 01510 | VANTAA | tontti | 100 % | | | |
| 30 | Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy | Laajavuorenuja 2 | 01620 | VANTAA | 1976 | 100 % | 2 000 | 100,0 | 100,0 |
| 31 | Vantaan Säästöitalo Koy | Kielotie 20 | 01300 | VANTAA | 1983 | 61 % | 3 800 | 98,1 | 98,7 |
| 32 | Wavulinentie 1 Koy | Wavulinentie 1 | 00210 | HELSINKI | 1950/1992 | 100 % | 1 700 | 29,5 | 13,0 |
| MUU SUOMI | | | | | | | | | |
| 33 | Forssan Hämeentie 3 Koy | Hämeentie 3 | 31100 | FORSSA | 1978 | 100 % | 4 500 | 1,9 | 2,3 |
| 34 | Forum | | | | | | 17 500 | 97,1 | 97,5 |
| | Jyväskylän Forum Koy | Asemakatu 5 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1953/1972/1980/1991 | 100 % | | | |
| 35 | Galleria | | | | | | 3 500 | 91,1 | 94,3 |
| | Oulun Galleria Koy | Isokatu 23 | 90100 | OULU | 1987 | 100 % | | | |
| 36 | Isokarhu | | | | | | 14 800 | 89,3 | 94,2 |
| | Kauppakeskus IsoKarhu Oy | Yrjönkatu 14 | 28100 | PORI | 1972/2001/2004 | 100 % | | | |
| 37 | IsoKristiina | | | | | | 18 700 | 90,0 | 93,7 |
| | Karjalan Kauppakeskus Koy | Brahenkatu 3 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1987 | 100 % | 8 400 | | |
| | Lappeen Liikekeskus Koy | Brahenkatu 5 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1987 | 80 % | 6 600 | | |
| | Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy | Brahenkatu 7 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1993 | 84 % | 3 700 | | |
| 38 | Isolinnankatu 18 Koy | Isolinnankatu 18 | 28100 | PORI | 1986 | 100 % | 5 300 | 80,4 | 75,9 |
| 39 | Jyväskeskus | | | | | | 5 800 | 96,3 | 97,8 |
| | Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Kauppakatu 31 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1955/1993 | 100 % | | | |
| 40 | Kaarinan Liiketalo Koy | Oskarinaukio 5 | 20780 | KAARINA | 1979/1982 | 100 % | 9 200 | 90,2 | 93,2 |
| 41 | Karjaan Ratakatu 59 Koy | Ratakatu 59 | 10320 | KARJAA | 1993 | 100 % | 3 100 | 100,0 | 100,0 |
| 42 | Duo | | | | | | 13 000 | 92,9 | 94,2 |
| | Hervannan Liikekeskus Oy | Insinöörinkatu 23 | 33720 | TAMPERE | 1979 | 75 % | 4 700 | | |
| | Tampereen Hermanni Koy | Pietilänkatu 2 | 33720 | TAMPERE | 2007 | 100 % | 8 300 | | |
| 43 | Koskikara | | | | | | 5 800 | 92,5 | 94,4 |
| | Valkeakosken Liikekeskus Koy | Valtakatu 9-11 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1993 | 25 % | 1 500 | | |
| | Valkeakosken Torikatu 2 Koy | Valtakatu 9-11 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1993 | 100 % | 4 300 | | |
| 44 | Koskikeskus | | | | | | 26 300 | 94,9 | 96,4 |
| | Tampereen Koskenranta Koy | Hatanpään valtatie 1 | 33100 | TAMPERE | 1988/1995 | 64 % | 10 700 | | |
| | Tampereen Hatanpää Koy | Hatanpään valtatie 1 | 33100 | TAMPERE | 1988 | 100 % | 7 200 | | |
| | Tampereen Suvantokatu Koy | Hatanpään valtatie 1 | 33100 | TAMPERE | 1988 | 100 % | 8 400 | | |
| 45 | Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Keskuskatu 11 | 48100 | KOTKA | 1976 | 100 % | 4 300 | 100,0 | 100,0 |
| 46 | Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Kauppakatu 41 | 70100 | KUOPIO | 1977 | 100 % | 11 200 | 96,7 | 98,4 |
| 47 | Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | Kauppakatu 7 | 45700 | KUUSANKOSKI | 1980 | 100 % | 2 100 | 100,0 | 100,0 |
| 48 | Lahden Kauppakatu 13 Koy | Kauppakatu 13 | 15140 | LAHTI | 1971 | 100 % | 8 600 | 100,0 | 100,0 |
| 49 | Lentolan Perusyhtiö Oy | Mäkirinteentie 4 | 36220 | KANGASALA | 2007 | 100 % | 11 900 | 86,1 | 85,0 |
| 50 | Lillinkulma Koy | Jännekatu 2-4 | 20760 | PIISPANRISTI | 2007 | 100 % | 7 400 | 100,0 | 100,0 |

| Kohteen nimi | Osoite | | Valmistumis-/ peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ |
|--------------------------------------|----------------------|-------|------------------------------------|-------------------------------|--|---|--|
| 51 Linjuri | | | | | 9 300 | 88,5 | 88,5 |
| Linjurin Kauppakeskus Koy | Vilhonkatu 14 | 24100 | SALO | 1993/2007 | 89 % | | |
| 52 Mäntyvuoksi Koy | Vuoksenniskantie 50 | 55800 | IMATRA | 1974 | 87 % | 1 300 | 100,0 |
| 53 Naantalin Tullikatun 16 Koy | Tullikatun 16 | 21100 | NAANTALI | 1985 | 100 % | 3 100 | 17,3 |
| 54 Orimattilan Markkinatalo Oy | Erkontie 3 | 16300 | ORIMATTILA | 1983 | 77 % | 3 500 | 100,0 |
| 55 Porin Asema-aukio Koy | Satakunnankatu 23 | 28130 | PORI | 1957/1993 | 100 % | 18 900 | 78,8 |
| 56 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy | Sammakkolammentie 6 | 70200 | KUOPIO | 1971 | 31 % | 1 500 | 100,0 |
| 57 Runeberginkatu 33 Koy | Runeberginkatu 33 | 06100 | PORVOO | 1988 | 100 % | 6 300 | 100,0 |
| 58 Sampokeskus | | | | | 14 000 | 76,5 | 80,8 |
| Rovaniemen Sampotalo | Maakuntakatu 29-31 | 96200 | ROVANIEMI | 1990 | 100 % | 12 000 | |
| Lintulankulma Koy | Rovakatu 28 | 96200 | ROVANIEMI | 1989/1890 | 100 % | 2 000 | |
| 59 Säkyän Liiketalo Koy | Pyhäjärventie | 27800 | SÄKYLÄ | 1969 | 100 % | 1 200 | 100,0 |
| 60 Torikeskus | Kauppatori 1 | 60100 | SEINÄJOKI | 1992/2007 | 100 % | 11 500 | 86,2 |
| 61 Trio | | | | | 45 700 | 90,2 | 94,6 |
| Lahden Hansa Koy | Kauppakatu 10 | 15140 | LAHTI | 1992 | 100 % | 10 700 | |
| Lahden Trio Koy | Aleksanterinkatu 20 | 15140 | LAHTI | 1977/1985-1987/1992/2007/2008 | 90 % | 35 000 | |
| 62 Tullintori | | | | | 10 300 | 74,4 | 75,0 |
| Tullintori Koy | Hammareninkatu 2 | 33100 | TAMPERE | 1930/1990 | 57 % | | |
| 63 Vaakalintu Koy | Keskuskatu 15 | 11100 | RIIHIMÄKI | 1980 | 96 % | 6 700 | 100,0 |
| 64 Valtakatu 5-7 Koy | Valtakatu 5-7 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1938/1992 | 31 % | 460 | 51,2 |
| 65 Valtari | | | | | 7 600 | 85,6 | 90,6 |
| Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy | Valtakatu 15 | 45100 | KOUVOLA | 1971-1975/1994-2002 | 100 % | | |
| 66 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy | Relanderinkatu 28-34 | 78200 | VARKAUS | 1990 | 100 % | 8 200 | 100,0 |
| 66 SUOMI YHTEENSÄ | | | | | 587 650 | 91,2 | 94,6 |
| BALTIA | | | | | | | |
| VIRO | | | | | | | |
| 1 Rocca al Mare | | | | | 53 500 | 98,8 | 99,3 |
| Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS | Paldiski mnt. 102 | 13522 | TALLINNA | 1998/2000/2007/2008/2009 | 100 % | | |
| 2 Magistral | | | | | 9 500 | 100,0 | 100,0 |
| Magistral Kaubanduskeskuse Oü | Sõpruse pst 201/203 | 13419 | TALLINNA | 2000 | 100 % | | |
| LIETTUA | | | | | | | |
| 3 Mandarin | | | | | 8 000 | 100,0 | 100,0 |
| UAB Prekybos Centras Mandarin | Ateities g. 91 | 06324 | VILNA | 2005 | 100 % | | |
| 3 BALTIA YHTEENSÄ | | | | | 71 000 | 99,1 | 99,4 |

KIINTEISTÖLISTA

| Kohteen nimi | Osoite | | Valmistumis-/ peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|---|--|
| RUOTSI | | | | | | | |
| TUKHOLMAN JA UUMAJAN ALUE | | | | | | | |
| 1 | Åkersberga Centrum | | | | 30 500 | 97,4 | 97,2 |
| | Åkersberga Centrum AB | Storängsvägen | 18430 ÅKERSBERGA | 1985 / 1995 / 1996 | 75 % | | |
| 2 | Åkermyntan Centrum | | | | 8 400 | 91,0 | 92,3 |
| | Drivbänksvägen 1 | | 16574 HÄSSELBY | 1977 | 100 % | | |
| 3 | | Skarprättarvägen 36-38 | 17677 JÄRFALLA | 1991 | 100 % | 3 500 | 100,0 |
| 4 | Jakobsbergs Centrum | | | | 69 300 | 92,5 | 94,1 |
| | Jakobsberg Centrum Fastighets AB | Tornérplatsen 30 | 17730 JÄRFALLA | 1959 / 1993 | 100 % | | |
| | Jakobsberg Centrum Galleria AB | Tornérplatsen 30 | 17730 JÄRFALLA | | 100 % | | |
| | Jakobsberg 565 Fastighets AB | Tornérplatsen 30 | 17730 JÄRFALLA | | 100 % | | |
| 5 | Fruängen Centrum | | | | 14 600 | 89,8 | 92,1 |
| | Fruängsgången | | 12952 HÄGERSTERN | 1965 | 100 % | | |
| 6 | Liljeholmstorget | | | | 40 700 | 92,4 | 91,3 |
| | Liljeholmsplan Fastighets AB | Liljeholmstorget 7 | 11763 TUKHOLMA | 1973 / 1986 / 2007 / 2008 / 2009 | 100 % | | |
| 7 | Strömpilen | | | | 27 000 | 87,4 | 95,9 |
| | Strömpilen AB | Strömpilsplatsen | 90743 UUMAJA | 1927 / 1997 | 75 % | | |
| 8 | Länken | Gräddvägen 1 | 90620 UUMAJA | 1978 / 2004 / 2006 | 75 % | 7 300 | 100,0 |
| 9 | Tumba Centrum | | | | 31 300 | 98,8 | 98,5 |
| | Tumba Centrumfastigheter Aktiebolag | Tumba Torg 115 | 14730 BOTKYRKA | 1954 / 2000 | 100 % | | |
| GÖTEBORGIN ALUE | | | | | | | |
| 10 | Stenungs Torg | | | | 36 400 | 95,9 | 96,0 |
| | Stenungs Torg Fastighets AB | Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C 44430 | STENUNGSUND | 1967 / 1993 | 70 % | | |
| 11 | Backa | Backavägen 3-5 | 41705 GÖTEBORG | 1990 | 100 % | 7 800 | 87,3 |
| 12 | Floda | Rurik Holms väg | 44830 FLODA | 1960 / 1990 | 100 % | 11 400 | 89,9 |
| 13 | Hindås | Hindås Stationväg 41-47 | 43063 HINDÅS | 1978 / 1999 | 100 % | 1 700 | 93,8 |
| 14 | Landvetter | Brattåsvägen | 43832 LANDVETTER | 1975 / 1988 / 1999 | 100 % | 4 800 | 100,0 |
| 15 | Lindome | Almåsgången | 43730 LINDOME | 1974 | 100 % | 7 800 | 97,9 |
| 15 | RUOTSI YHTEENSÄ | | | | 302 500 | 93,7 | 94,7 |
| 84 | KAIKKI YHTEENSÄ | | | | 961 150 | 92,6 | 95,0 |

1) Laskentakaavat ovat sivuilla 53-54.

1. ARVIOINTIKÄYTÄNTÖ

Realia Management Oy on määrittänyt Citycon Oyj:n kiinteistökannan markkina-arvon arvopäivän ollessa 31.12.2009. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien sekä selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennus-oikeuden määrän perusteella.

Kaikki kohteet on katselmoitu Realian toimesta alun perin vuonna 2007. Tämän jälkeen katselmuksia on tehty tapauskohtaisesti valittuihin kohteisiin painottaen katselmuksat merkittäviin kohteisiin, kehityskohteisiin sekä uusiin hankintoihin. Vuoden 2009 neljännen vuosineljänneksen aikana katselmoitiin seuraavat kohteet: Iso Omena, Lippulaiva, Columbus, Rocca Al Mare, Myyrmanni, IsoMyyri, IsoKristiina, Trio, Myllypuron Ostoskeskus ja Otaniemen liikekeskus.

1.1 Kassavirtamenetelmä

Laskennassa on kunkin tilan vuokratuotosta osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Vuokratuotosta jälkeiseltä ajalta on vuokratuotosta käytetty Realia Management Oy:n arvioimaa markkinavuokratasoa. Vuokratuotosta (brutto) on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjien tilojen käyvillä vuokrilla laskettu tuotto potentiaali. Efektivi vuokratuotto (brutto) on saatu vähentämällä vuokratuotosta jälkeisen ajan markkinavuokra sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokra-perusteinen vajaakäyttö. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyypisten korjausten

ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NOI2, nettotuotto peruskorjauksen jälkeen). Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla NOI2 nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden (normivuosi) nettotuotto päätearvon tuottovaateella (exit yield). Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskeamalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennus-oikeuden arvo.

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja spesifioituihin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökauppoihin ja vuokrauksiin, sekä muihin markkinahavaintoihin. Lähtötietojen määrittämisessä on tehty yhteistyötä Citycon Oyj:n kanssa mahdollisimman kattavien tietojen saavuttamiseksi, mutta laskelmissa lopulta käytettyjen parametrien valinta on ollut Realia Managementin vastuulla.

1.2 Yleinen talustilanne

Maailma / Eurooppa

Markkinoiden ennustamat ensimmäiset varovaiset askeleet kohti talouden elpymistä on otettu loppuvuoden 2009 aikana. Vaikka pelko W-muotoisesta taantumasta on pitkälti väistynyt, sen on korvannut huoli mahdollisesta talouden pitkäaikaisesta horrostilasta, sillä talouden nopea toipuminen ja palaaminen lamakautta edeltäneen noususuhdanteen mukaiselle kasvu-uralle näyttää yhä epätodennäköisemmältä. Koko Euroopan laajuiset valtioiden ja keskuspankkien interventiot ovat avustaneet finanssimarkkinat pois jyrkänteiden reunalta. Yhä velkaantuneemmat Euroopan valtiot tulevat kuitenkin muodostamaan uusia ja tuntematto-

mia epävakauden lähteitä rahoitusmarkkinoilla ja ovat pian joko haluttomia tai kykenemättömiä luomaan markkinauskoa ja ylläpitämään kysyntää kansantalouksissaan. Nykyistä talouskriisiä edeltäneisiin voimakkaisiin kasvupyrähdyksiin ei kehittyneissä talouksissa todennäköisesti tulla yltämään pitkään aikaan, vaan parhaimmillaankin tulevien vuosien kasvu tulee jäämään vaatimattomalle tasolle.

Maailmantalouden palautuminen kasvu-uralle on nyt pitkälti Aasian taloudellisen toimeliaisuuden ja Pohjois-Amerikan kysynnän kasvun varassa. Euroopan, ja erityisesti Baltian maihin sijoittaneiden Pohjoismaiden elpymistä uhkaa Itä-Euroopan markkinoiden epävakaus. Myös Venäjän talous on kokenut kovan iskun öljyn hinnan laskettua ja tuleva elpyminen tulee olemaan pitkittynyt ja vähittäinen. Öljyn ja kaasun elpymistä, mikä rajoittaa Venäjän merkitystä kaupankäyntikumppanina. Eurostatin mukaan euroalueen talous kasvoi kolmannessa vuosineljänneksessä 0,4% (0,3% EU27) verrattuna sitä edeltävään vuosineljännekseen ja supistui 4,1% (4,3% EU27) vuodentakaiseen verrattuna.

Euroopan keskuspankki on pitänyt ohjauksensa ennätysalhaisella, yhden prosentin tasolla, jolla sen odotetaan pitäytyvän vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla talouden tunnuslukujen ollessa heikot. EKP:n voimatoimet, kuten likviditeetin lisääminen lainaamalla pankeille kiinteillä koroilla, eivät ole saaneet vielä vastaiskua voimakkaan inflaation muodossa. EKP tulee kuitenkin todennäköisesti toistaiseksi välttämään aktiivista rahapolitiikkaa spekulatiivisten kuplien muodostusten välttämiseksi esimerkiksi kiinteistö- ja hyödykemerkki-noilla, joskin joidenkin EU-maiden riskialtis tilanne saattaa edellyttää väliintuloa. Lavean rahan

(M3) määrän vähentyminen ja odotettua paremmat yksityisen lainoituksen luvut antavat toistaan risteäviä signaaleita, joita voidaan pitää merkinä yhä hauraista rahoitusmarkkinoista, jotka eivät kuitenkaan enää kärsi likviditeetin puutteesta.

Suomi

Suomen talous supistui Tilastokeskuksen mukaan 9,1 prosenttia vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä vuositason tarkasteltuna ja kasvoi 0,3 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Erityisesti Suomen vientiteollisuus on ollut vaikeuksissa maailmanlaajuisen taantumien myötä, kun Suomen perinteisten vientialttien, kuten esimerkiksi raskaan koneiteollisuuden ja varustamoiden osalta kysyntä on laskenut selvästi. Vienti väheni vuositason heinä-syyskuussa 26,6 prosenttia, kun vuosineljänneksen muutos oli 0,3 prosenttia positiivinen. Investoinnit vähenivät 20,0 prosenttia vuodentakaisesta ja 7,9 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Yksityinen kulutus sen sijaan väheni varsin maltillisesti 1,1 prosenttia vuositason ja kääntyi kasvuun 0,3 prosentin lukemalla edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Suomen talouden uskotaan yleisesti palautuvan kasvu-uralle vuoden 2010 loppupuolella. Samalla ennusteita on tarkennettu siihen suuntaan, että talouden jyrkimmän laskun uskotaan ajoittuneen vuoden 2009 puolelle, vuoden 2010 sijaan. Taloudellisen toimeliaisuuden kasvun odotetaan kuitenkin olevan maltillista eikä ennen lamaa nähtyihin kasvupyrähdyksiin uskota enää pääsevän. Vuositason harmonisoitu inflaatiolukema oli negatiivinen -1,3 prosenttia marraskuussa, ja positiivinen 0,2 prosenttia edeltäneeseen kuukauteen verrattuna.

ARVIOINTILAUSUNTO

Ruotsi

Ruotsin keskuspankin joulukuussa 2009 tarkitetun ennusteen mukaan Ruotsin talouden odotetaan supistuvan 4,5 prosenttia vuonna 2009 ja kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2010. Myös Ruotsi on kärsinyt vientiteollisuuden ahdingosta ja kasvavista työttömyyslukuista, mutta Suomeen verrattuna talouden tila on ollut yleisesti ottaen parempi. Elpyminen alkaa kuitenkin hitaasti orastaa ja Ruotsin keskuspankin, Riksbankenin, ennustetaan pitävän ohjauksorkonsa 0,25 prosentin tasolla vuoden 2010 syksyyn saakka, jolloin talouden toipumisen odotetaan saavan tuulta alleen. Kausitasoitettu työttömyysaste on Eurostatin mukaan noussut 8,9 prosenttiin marraskuussa 2009, joka on 0,3 prosenttiyksikköä korkeampi kolmen kuukauden takaiseen lukemaan ja 2,1 prosenttiyksikköä korkeampi vuoden takaiseen lukemaan verrattuna. Ruotsin kruunun valuuttariskiä lisää Ruotsin altistuminen Baltian markkinoille yritysten ja pankkien sijoitusten kautta, jollon muutokset Baltian talouksissa saattavat näkyä myös Ruotsin kruunun arvovaihteluina. Euroopan ja IMF:n aktiivinen politiikka Baltian maissa on kuitenkin viimeaikoina vähentänyt tätä riskiä.

Baltia

Taloudelliset näkymät ovat edelleen varsin synkät Baltian maissa, mutta talouksien täydellisesti romahdukselta on toistaiseksi säästyty. Viro on kuitenkin yltänyt budjettilyijäämään kolmannella vuosineljänneksellä ja muutoin synkistä luvuista huolimatta pitkän ajanjakson näkymät ovat kääntyneet optimistisiksi. Euroopan 27 maan joukosta kurjimmassa kunnossa olevan Latvian talous on pitkälti Euroopan Unionin ja IMF:n tuen varassa. Baltian maista Latvia ja Liettua kärsivät suurista budjettivajeista, kaksinumeroisista BKT:n supistumisluvusta

ja ovat haluttomia turvautumaan devalvointiin euromääräisten lainojen huomattavan määrän vuoksi. Mikäli jokin Baltian valuutoista pakon edessä devalvoituu, tulee tällä olemaan vaikutukset maan suorien sijoitusten arvoon, aiheutetaan lisäksi myös taloudellista tuhoa ja epävarmuutta koko Baltian alueella. Baltian tilanne on pysynyt epävakana ja valuuttariski on edelleen huomattava epävarmuustekijä Baltian maita tarkasteltaessa.

1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Vuosi 2009 on ollut kaupankäyntimäärillä mitattuna todella hiljainen kiinteistökaupan osalta. Sekä Suomessa että koko Euroopassa kaupankäyntimäärät jäävät 2000-luvun alhaisimmille tasoille. Erityisesti vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kaupankäynti oli hyvin vähäistä. Loppuvuoden aikana on ollut havaittavissa markkinan piristymistä erityisesti Euroopan keskeisillä ja suurimmilla markkina-alueilla Brittein saarilla ja Ranskassa. Näissä markkinoissa myös tuottotasot ovat jo monin paikoin kääntyneet laskuun. Tosin vastaavasti myös tuottotasojen nousu vuosina 2007-2008 oli näissä maissa erittäin rajua esimerkiksi Pohjoismaihin verrattuna.

Myös Suomessa kaupankäyntimäärät kääntyivät nousuun vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Viimeisen neljänneksen aikana kauppooja toteutui arviolta noin 700 miljoonan euron arvosta, kun sitä ennen koko vuoden aikana oli kauppooja tehty noin miljardin euron arvosta. Koko vuoden kaupankäyntimäärä päättyi Suomessa noin 1,7 miljardiin euroon. Loppuvuoden piristymisestä huolimatta, tämä on selvästi vähemmän kuin mihin viime vuosina on totuttu ja myös alle 2000-luvun alkuvuosien tason.

Kaupankäynnin piristymisestä huolimatta Suomen markkinassa ei ole vielä nähtävissä varsinaista käännettä parempaan tuotto- tai hinta-

tasoissa. Loppuvuoden kaupat kertovat lähinnä, että myyjät ja ostajat ovat löytäneet alkuvuotta paremmin yhteisymmärryksen tämän hetken hintatasosta. Ostajat eivät ole toistaiseksi tulleet merkittävästi vastaan omista tuottovaateissaan. Loppuvuoteen ajoittuu strategisia ja tilinpäätöstarpeista aiheutuvia kauppooja, mutta varsinaisia pakotettuja kauppooja on Suomessa toteutunut edelleen hyvin vähän. Toteutuneet kiinteistökaupat eivät ole sisältäneet pääkaupunkiseudun niin sanottuja prime-kohteita. Maakuntakaupunkien hyvissä liikekiinteistökohteissa toteutuneet tuottotasot ovat asettu- neet pääosin tasolle 7-8 prosenttia.

Kotimaiset sijoittajat ovat olleet vahvasti esillä kuluneen vuoden aikana. Syksystä 2008 lähtien ja koko vuoden 2009 selvästi aktiivisimpia liikekiinteistöjen ostajia ovat olleet kotimaiset eläke- ja vakuutusyhtiöt. Tämä trendi on ollut seurausta pankkien luotonannon ehtojen kiristymisestä, jonka myötä suurella vieraan pääoman määrällä operoivien sijoittajien toimintaedellytykset ovat selvästi heikentyneet ja vastaavasti pääomavaltaiten instituutioiden suhteelliset markkina-asetat vahvistuneet. Vastaavasti on ollut havaittavissa paikallisten piensijoittajien profiilin nousemista. Suuret kansalliset ja kansainväliset sijoittajat ovat joko lopettaneet kokonaan maakuntakohteiden ostamisen kokonaan, tai nostaneet riskivaramaansa näissä kohteissa huomattavasti, jolloin paikallismarkkinan erinomaisesti tunteville alueellisille sijoittajille on jälleen auennut hyviä sijoitusmahdollisuuksia.

Markkinoilla on edelleen myös ulkomaista kysyntää ja pääomaa, joka etsii Suomesta ja Pohjoismaista sopivia sijoituskohteita. Nämä tahot tavoittelevat kuitenkin lähtökohtaisesti pääkaupunkiseudun ns. prime-kohteita, joita ei ole markkinoilla ollut suuremmin tarjolla. Vas-

taavasti kansainvälisten sijoittajien lisääntynyt varovaisuus ja reilusti kohonneet tuottovaatimukset maaseutu-kaupunkeihin kohdistuvissa sijoituksissa eivät ole kuluneen vuoden aikana johtaneet kovin useaan toteutuneeseen kauppaan.

Tuottovaateiden nousu on joka tapauksessa loppuvuoden aikana tasaantunut, erityisesti parhaiden, ns. prime-kohteiden, osalta. Tämän hetken suurimmat uhkakuvat sijoituskiinteistöjen osalta kohdistuvatkin vuokramarkkinaan. Toistaiseksi varsinkin liikelilojen vuokratasot ja käyttöasteet ovat pitäneet pintansa varsin hyvin ja esimerkiksi Pääkaupunkiseudulla on koettu paljon suurempia haasteita toimistojen vuokrausmarkkinan puolella. Kevät 2010 antaa varmasti osviittaa myös liikelilojen osalta, josko taantuma on jo turvallisesti ohitettu. Uhkakuvissa on, että lisääntyvä työttömyys vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien luottamukseen ja kulutukseen, jolloin paineet myös liikelilojen vuokratasojen laskuun kasvaisivat.

Kauppakeskusten ja päivittäistavarakauppojen myynnit ovat pitäneet varsin hyvin pintansa vuoden 2009 aikana. Merkittävää muutosta vuoden 2008 myyntilukuihin ei ole havaittavissa. Sen sijaan tilaa vievän kaupan puolella, kuten auto- ja huonekalukaupassa ja kodinelektronikka-alalla, on muutos huonompaan ollut selkeä. Näiden kaupanalojen tiloissa ovat myös vajaa- käyttöasteet ja epäselvät vuokrasuhteiden päättyminen lisääntyneet.

Taantumien myötä liikelilamarkkinan uudistu- tontanto on rauhoittunut selvästi. Aktiivisia ovat olleet lähinnä Kesko ja S-ryhmä marketti- ketjijensa laajentamisen myötä. Samoin vanhojen lähiostoskeskusten ja kauppakeskusten osalta on vireillä muutamia uudistushankkeita. Sen sijaan yhtään suurta uutta kauppakeskus- hanketta ei ole tällä hetkellä rakenteilla.

1.4 Kehityskohteet

Kehityskohteet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia. Tätä laskentamallia on käytetty tilanteissa, joissa 1) on olemassa Cityconin hallituksen päätös kehityshankkeesta ja 2) käytettävissä on tarpeeksi tietoa hankkeesta, jotta luotettava arviointi on mahdollista toteuttaa. Vaadittava informaatio käsittää mm. projektisuunnitelman, useampia allekirjoitettuja projektinjälkeisiä vuokrasopimuksia ja tietoa kohteen kokonaisinvestoinneista. Lopullisen päätösvalta projektimallin käyttämisestä on arvioijalla.

Projektimalli on 10 vuoden kassavirtatarastelu, joka huomioi myös hankkeen tulevat investoinnit sekä muuttuvat tilaratkaisut ja tulokassavirrat kehitysprojektin jälkeen. Siinä huomioidaan nykyiset kassavirrat kehitysvaiheeseen saakka, ja siirrytään kehityshankkeen jälkeiseen uuteen tilanteeseen rakentamisvaiheen jälkeen.

Projektimallia käytettiin kuluneen arviointikierroksen aikana yhden kohteen arvioinnissa. Tämä kohde oli kauppakeskus Åkersberga Centrum Tukholmassa. Muissa kohteissa on lähtökohtaisesti käytetty normaalia kassavirtamallia, jota on tarpeen mukaan muokattu huomioimaan pienimuotoiset kehityshankkeet kohteiden sisällä. Näissä kohteissa arviointi perustuu vallitsevaan tilajakaumaan ja vallitsevaan vuokratuottoon. Tarpeen mukaan kohteiden kehityspotentiaali on huomioitu laskelmasa kasvavana vuokratuottona tai lisäarvona käyttämättömän rakennusoikeuden muodossa. Samalla tarvittavat kehityskulut on huomioitu investointeina kulupuolella.

Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohtaisesti voimassa olevan kaavatilanteen perusteella. Mikäli kohteessa on ollut vireillä virallinen kaavamuutosprosessi ja sen myötä myös kohteen

käyttötarkoitus ja luonne tulevat selvästi muuttamaan, on kohde voitu arvioida tulevan asemakaavan perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden arvon kautta. Tämän edellytys on, että uuden kaavan voimaantuminen on hyvin todennäköistä ja että uudet kaava-määräykset ovat tarkkaan tiedossa. Tällöin laskelmassa on huomioitu myös kohteen jäljellä oleva (nykymuotoinen) vuokratuotto sekä nykyisten rakennusten purkukustannukset.

2. TULOKSET

Citycon Oyj:n omistaa kiinteistöjä Suomessa (72 kpl), Ruotsissa (15 kpl) sekä Baltian maista Virossa (2 kpl) ja Liettuassa (1 kpl). Kaikkiaan yhtiö omistaa kokonaan tai osuuksia 90:stä eri kiinteistöstä. Kiinteistökanta on sekä arvoltaan että laadultaan hyvin heterogeeninen. Omistusten runko muodostuu 30 kauppakeskuskiinteistöstä, mutta kokonaisuuteen mahtuu myös vaatimattomia yksittäisiä liikerakennuksia, purettavia kehityskohteita ja mm. yksi rakentamaton tontti.

Kiinteistökannan kokonaisarvo on määritelty laskemalla yhteen yksittäisten kohteiden markkina-arvot. Erillistä kokonaisarvon korjauskerrointa ei ole käytetty. Arvioinnin tulos ja sen jakautuminen eri maiden ja osa-markkinoiden kesken esitetään tässä kappaleessa. Kiinteistökantaa on kokonaisuuden lisäksi tarkasteltu maantieteellisen jakauman mukaan pienemmissä osissa.

Citycon omistaa pääsääntöisesti liikekiinteistöjä. Vain muutamassa yksittäisessä kohteessa pääkäyttötarkoitus on muu kuin liikekäyttö. Valtaosa kiinteistökannan arvosta (n. 86 prosenttia) muodostuu kauppakesuksista. Eriyisesti Suomessa Cityconilla on vahva osuus kauppakeskusmarkkinasta, yhtiön omistaessa viisi Suomen kahdestakymmenestä suurimmas-

ta kauppakeskuksesta ja kaikkiaan 22 kauppakeskukseksi luokiteltavaa kiinteistöä.

Citycon on ilmoittanut strategiseksi painopisteekseen olemassa olevan kiinteistökannan kehittämisen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa useita lähiökeskusten vanhoja ostoskeskuksia ja liikekiinteistöjä. Useisiin näistä liittyy merkittäviä kehitys- ja kaavamuurossuunnitelmia. Näissä kohteissa on myös odotettavissa merkittäviä kehitys- ja muutostöitä tulevina vuosina ja niiden osalta arviointia tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Mikäli kohteissa astuu voimaan uusi, päivitetty asemakaava ja sen myötä kehitystyön aikataulu selkeytyy, voidaan arvioinnissa siirtyä rakennusoikeuden kautta tapahtuvaan arvioon tai tarvittaessa ns. kehitysmallin (huomioi myös kehitystyön jälkeisen tilanteen) käyttöön. Tämän arviointikierroksen myötä Myllypuron ostoskeskuksen arviointi on Cityconin tekemien tonttikauppojen myötä siirtynyt rakennusoikeuden kautta tapahtuvaksi.

Myös sekä Suomen että Ruotsin useisiin kauppakeskuksiin liittyy kehityspotentiaalia ja -suunnitelmia. Näitä kohteita ovat Ruotsissa mm. Tumba Centrum, Åkersberga Centrum ja Suomessa mm. Lahden Trio (Hansa-puolen osalta), Iso Omena ja Isokristiina. Kohteiden kehitys on aina tapauskohtaista ja etenee usein pienissä erissä. Arvioinnissa tämä kehitys otetaan huomioon, kun siitä on olemassa uskottava suunnitelma ja näyttöä uusien vuokrausten onnistumisesta. Kohteiden arvostuksessa kehityspotentiaali tarkoittaa lähtökohtaisesti kasvavaa vuokratuotopotentiaalia joko lisääntyvän vuokra-alan tai kasvavan keskivuokran kautta, mikä kuitenkin realisoituaan vaatii rahallisia investointeja sekä riittävän rakennus- ja kehitysajan.

Cityconin kiinteistökannan kokonaisarvo on arvioitu tasolle 2,162 miljardia euroa. Kiinteis-

tökannan arvo on noussut vuoden 2009 neljännen vuosineljänneksen aikana euromääräisesti tarkasteltuna noin 8 miljonaan euroa (2,154 miljardia euroa Q3 2009). Suhteellinen muutos on ollut noin 0,4 %. Syy positiiviseen arvomuutokseen on ennen kaikkea suurten kehityshankkeiden Liljeholmstorgetin ja Åkersbergan rakentamisen edistyminen. Näissä kohteissa rakentaminen ja vuokraustilanne ovat edenneet, rakennuskustannukset sitoutuneet ja täten niiden markkina-arvot ovat nousseet. Lisäksi Myllypuron Ostoskeskukseen on arvioinnissa tullut huomattavaa lisäarvoa, kun Citycon on solminut kohteessa tonttikauppoja. Näiden kolmen kohteen positiivinen arvonnousu on ollut kuluneen vuosineljänneksen aikana yli 26 miljonaan euroa. Mikäli nämä kehityskohteet jätetään tarkastelun ulkopuolelle, kiinteistökannan kokonaisarvo on laskenut noin prosentin viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Koko kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on säilynyt tasolla 6,6 prosenttia (6,6 % Q3 2009).

3. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyssanalyysiä varten on muodostettu ns. portfolio-kassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Markkina-arvon muutoksia on sitten tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaade, vuokratuotto, hoitokulut sekä vajakäyttöaste. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskentaparametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu

ARVIOINTILAUSUNTO

malli, jonka tarkoitus on osoittaa karkeasti eri muuttujien vaikutus kokonaisuuden arvon muodostumisessa.

Herkkyystarkastelu osoittaa, että kiinteistökannan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Mikäli tuottovaade laskee kymmenen prosenttia, portfolion markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 15 prosenttia.

Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille. Kymmenen prosentin kasvu kulutasossa laskee kiinteistökannan kokonaisarvoa alle neljä prosenttia. On lisäksi syytä huomioida, että liikekohteissa kulut ovat myös usein sidoksissa tuloihin vuokralaisilta perittävän hoitovuokran kautta. Mikäli hoitokulut kasvavat, kasvaa myös vuokralaisilta perittävä hoitovuokra. Tämä suhde ei ole täysin yksi yhteen, mutta kyseinen riippuvuus joka tapauksessa laskee hoitokuluriskiä arvonmuodostuksessa.

Vajaakäytön osalta tarkastelussa ei ole käytetty samaa suhteellista skaalaa kuin muissa parametreissa, vaan sitä on muutettu 0,5 tai 1,0 prosenttiyksikköä kerrallaan. Prosentuaalinen muutos on täten huomattavasti enemmän kuin 5 ja 10 prosenttia kerrallaan, kuten muissa kohteissa. Tästä huolimatta vajaakäytön muutoksen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys vajaakäytössä laskee kiinteistökannan markkina-arvoa alle kaksi prosenttia.