

Tilinpäätös 2010

# SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus .....	3	25. Rahavarat .....	33	Osakkeet ja osakkeenomistajat .....	51
EPRA:n tunnusluvut .....	14	26. Oma pääoma .....	33	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....	53
<b>CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS</b>		27. Lainat .....	34	Tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	54
<b>1.1.-31.12.2010 .....</b>	<b>17</b>	28. Ostovelat ja muut velat .....	37	Tilintarkastuskertomus .....	55
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS .....	17	29. Työsuhde-etuudet .....	37	<b>Kiinteistölista</b> .....	56
Konsernitase, IFRS .....	18	30. Liiketoiminnan rahavirta.....	39	Arviointilausunto .....	60
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	19	31. Vastuusitoumukset .....	39		
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS .....	20	32. Lähipiiritapahtumat .....	40		
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	21	33. Konsernirakenteen			
1. Yrityksen perustiedot .....	21	muutokset vuonna 2010 .....	42		
2. Tilinpäätöksen laatimisperusta .....	21	34. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	42		
3. Muutokset IFRS-standardeissa					
ja laskentaperiaatteissa .....	21	<b>Tunnusluvut</b> .....	43		
4. Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen		1. Konsernin viiden vuoden			
laatimisperiaatteista .....	21	tunnusluvut .....	43		
5. Keskeiset arviot ja oletukset		2. Segmentti-informaatiota			
sekä harkintaa edellyttävät		vuosineljänneksittäin.....	44		
laatimisperiaatteet .....	24	<b>Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS</b> .....	45		
6. Bruttovuokratuotto .....	26	<b>Emoyhtiön tase, FAS</b> .....	46		
7. Segmentti-informaatio .....	26	<b>Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS</b> .....	47		
8. Hoitokulut .....	28	<b>Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS</b> .....	48		
9. Vuokraustoiminnan muut kulut .....	28	1. Laadintaperiaatteet .....	48		
10. Hallinnon kulut .....	28	2. Liikevaihto .....	48		
11. Henkilöstökulut .....	28	3. Vuokraustoiminnan muut kulut .....	48		
12. Poistot .....	28	4. Henkilöstökulut .....	48		
13. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	28	5. Poistot ja arvonalentumiset .....	48		
14. Rahoituskulut (netto) .....	28	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	48		
15. Tuloverot .....	29	7. Rahoituskulut (netto) .....	48		
16. Osakekohtainen tulos .....	29	8. Tuloverot .....	48		
17. Sijoituskiinteistöt .....	29	9. Aineettomat hyödykkeet .....	48		
18. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	31	10. Aineelliset hyödykkeet .....	49		
19. Aineettomat hyödykkeet .....	31	11. Tytäryhtiöosakkeet .....	49		
20. Laskennalliset verosaamiset ja -velat .....	31	12. Osakkuusyhtiöosakkeet .....	49		
21. Rahoitusinstrumenttien luokittelu .....	32	13. Muut sijoitukset .....	49		
22. Johdannaissopimukset .....	32	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset.....	49		
23. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt .....	33	15. Lyhytaikaiset saamiset .....	49		
24. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	33	16. Oma pääoma .....	49		
		17. Vieras pääoma .....	49		
		18. Vastuusitoumukset .....	50		

## YHTEENVETO VUODESTA 2010 VERRATTUNA EDELLISEEN VUOTEEN

- Liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia 195,9 miljoonaan euroon (2009: 186,3 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen kehittämisestä. Liikevaihdon kasvua pienensivät edelliskautta hieman korkeampi tilojen vajaakäyttö vuoden aikana, asuntojen myynnit Ruotsissa sekä aloitetut uudet kehityshankkeet. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi 0,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Voitto/tappio ennen veroja oli 102,8 miljoonaa euroa (-37,5 milj. euroa). Luku sisältää 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,4 prosenttia ja olivat 127,2 miljoonaa euroa (125,4 milj. euroa). Ankaran talven aiheuttamat edellisvuotta korkeammat kiinteistöjen hoitokulut ja vallinnut matala inflaatiotaso hidastivat nettovuokratuottojen kasvua. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista nettovuokratuotot olisivat laskeneet 0,7 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,3 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta, johtuen pääasiassa vertailukautta korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista epätavallisen ankaran talven johdosta. Lisäksi vallinneen alhaisen inflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset olivat erittäin pieniä.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa (2 147,4 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuotovaatimus laski kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,4 prosenttiin (6,6 %).
- Yhtiön operatiivinen tulos laski 47,3 miljoonaan euroon (50,9 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,21 euroa (0,23 euroa). Alhaisemmat operatiiviset tuloverot kompensoivat operatiivisen liikevoiton laskua ja rahoituskulujen nousua.
- Tulos/osake oli 0,34 euroa (-0,16 euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla on merkittävä vaikutus osakekohtaiseen tulokseen.
- Vuokrausaste oli 95,1 prosenttia (95,0 %).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,09 euroon (0,30 euroa) alentuneen operatiivisen liikevoiton, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Omavaraisuusaste kohosi 37,1 prosenttiin (34,2 %).
- Yhtiön rahoituskulut nousivat 54,9 miljoonaan euroon (47,7 milj. euroa).
- Cityconin lainasopimusten kovenanttien mukainen korkokate oli 2,0 (2,3) ja omavaraisuusaste 39,4 prosenttia (40,6 %).
- Yhtiö laski syyskuussa liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa.
- Yhtiön rahoitustilanne parani kauden aikana osakeannin ja uusien lainasopimusten myötä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli kauden lopussa 245,0 miljoonaa euroa, josta 225,5 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja.
- Yhtiö ilmoitti muutoksista yhtiön johdossa. Toimitusjohtaja Petri Olkinuora jättää tehtävänsä 23.3.2011. Suomen maajohtaja Kaisa Vuorio jätti tehtävänsä 19.10.2010. Johtajavaihdosten kertaluontoinen kustannus yhtiölle oli 1,3 miljoonaa euroa.
- Ruotsissa sijaitsevien Åkersberga Centrumin, Jakobsbergs Centrumin sekä Liljeholmstorgetin kaupakeskusten yhteydessä olevien asuntojen myynti toteutui vuoden aikana. Kauppahinta oli 477 miljoonaa Ruotsin kruunua (n. 49,5 milj. euroa).
- Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä käynnissä kolme merkittävää kehityshanketta. Kaikkien käynnissä olevien hankkeiden arvioitu kokonaisinvestointi on noin 100 miljoonaa euroa.
- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

## AVAINLUVUT

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	49,9	48,9	48,0	195,9	186,3	5,2 %
Nettovuokratuotto, Me	31,8	31,6	33,0	127,2	125,4	1,4 %
Liikevoitto, Me	35,4	-12,4	42,8	157,7	10,3	-
% liikevaihdosta	70,9 %	-	89,2 %	80,5 %	5,5 %	-
Voitto/tappio ennen veroja, Me	22,0	-24,4	28,8	102,8	-37,5	-
Katsauskauden voitto/ tappio emoyhtiön omistajille, Me	14,4	-23,8	22,5	78,3	-34,3	-
Operatiivinen liikevoitto, Me	24,3	26,3	28,0	105,0	107,7	-2,5 %
% liikevaihdosta	48,8 %	53,9 %	58,4 %	53,6 %	57,8 %	-7,3 %
Operatiivinen tulos, Me	13,5	12,5	12,3	47,3	50,9	-7,2 %
Ei-operatiivinen tulos, Me	0,9	-36,3	10,2	31,1	-85,2	-
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,11	0,10	0,34	-0,16	-
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,11	0,10	0,34	-0,16	-
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,06	0,21	0,23	-9,2 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,00	0,06	0,04	0,09	0,30	-71,2 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 299,9	2 367,7	2 147,4	10,3 %
Oma pääoma/osake, euroa			3,36	3,47	3,31	5,0 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa <sup>2)</sup>			3,71	3,79	3,64	4,3 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa			3,37	3,49	3,35	4,1 %
Omavaraisuusaste, %			35,9	37,1	34,2	8,6 %
Nettovelkaantumisaste, %			153,4	153,1	169,5	-9,7 %
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 343,1	1 386,0	1 312,2	5,6 %
Nettotuotto-%			5,9	5,8	6,1	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,5	6,6	-
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,5	95,1	95,0	0,1 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa			123	129	119	8,4 %
Osinko/osake, euroa				0,04 <sup>3)</sup>	0,04	
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa				0,10 <sup>3)</sup>	0,10	
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,14 <sup>3)</sup>	0,14	

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

2) Citycon on muuttanut nettovarallisuuden (EPRA NAV) laskentaa EPRA:n vuoden 2010 suosituksen mukaiseksi siten, että nettovarallisuudesta eliminoidaan kaikkien rahoitusinstrumenttien käyvät arvot.

3) Hallituksen ehdotus.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 43.

Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2010 (Corporate Governance Statement) on julkaistu samanaikaisesti yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kanssa ja selvitys on saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

### TOIMITUSJOHTAJA PETRI OLKINUORA

#### KOMMENTOI TILIKAUTTA:

"Vuonna 2010 emme saavuttaneet odotuksiamme operatiivisen tuloksen osalta johtuen kuluista ja ennakoitua hitaammasta valmistuneiden kehityshankkeiden vakiintumisesta. Meneillään olevat uudistushankkeet ja olemassa olevien kohteiden uudelleenarvioinnit vähensivät tilapäisesti yhtiön vuokrattavaa pinta-alaa noin 30 000 neliömetrillä vuoden aikana, mikä puolestaan vaikutti yhtiön nettovuokratuottoihin.

Meneillään olevista kehityshankkeista suurimmat ovat Ruotsin Österåkerissa sijaitsevan Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke sekä Helsingin Myllypuroon ja Vantaan Martinlaaksoon rakennettavat uudet kauppakeskukset. Ne kaikki valmistuvat vuosien 2011 ja 2012 aikana. Åkersberga Centrumin laajennusosa avattiin jo lokakuussa 2010 ja meneillään on vanhan osan saneeraus. Kokonaan uudistettu kauppakeskus valmistuu huh-tikuussa 2011.

Jyväskylän Forumin ja Espoontorin kauppakeskusten uudistushankkeet valmistuivat marras-joulukuussa lähes täyten vuokrattuina.

Vuonna 2010 yhtiö jatkoi ydinliiketoimintaansa kuulumattomien asuntojen myyjä. Myyntien yhteisarvo oli 49,5 miljoonaa euroa. Toteutuneiden kauppojen jälkeen yhtiön jäljellä olevan asuntoportfolion arvo Ruotsissa on noin 40 miljoonaa euroa.

Cityconin rahoitusasema on vakaa. Yhtiön syyskuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti ja lisäksi likviditeettiä vahvistivat vuoden aikana solmitut uudet pitkäaikaiset lainasopimukset. Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 245,0 miljoonaa euroa.

Yli kahdeksan vuoden mittaisen toimitusjohtajakauteni päättyessä kevään yhtiökokoukseen haluan kiittää Citycon-tiimiä heidän järkähtämättömästä sitoutumisestaan yhtiön kehittämiseen viime vuosien aikana. Yhtiö on nyt todellinen kauppa-keskusosaaja ja kokenut rakennuttaja, ja se on valmis jatkamaan kasvuaan."

### TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vähittäiskaupan myynti on kasvanut sekä Suomessa että Ruotsissa. Joulukuussa myynti kasvoi Suomessa 4,4 prosenttia ja Ruotsissa 3,2 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Koko vuoden aikana vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 3,8 prosenttia ja Ruotsissa 3,7 prosenttia. Baltiassa vähittäiskaupan myynnin lasku taittui vuoden aikana. Virossa vähittäiskauppa laski 4,0 prosenttia vuonna 2010, mutta kasvoi 5,0 prosenttia joulukuussa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen parani sekä Suomessa että Ruotsissa. Työttömyys on pysytellyt kuitenkin korkeammalla tasolla kuin ennen talouskriisiä: vuoden lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,9 prosenttia ja Ruotsissa 7,4 prosenttia. Myös Virossa kuluttajien luottamus talouden kehitykseen parani vuoden aikana merkittävästi korkeasta, yli 15 prosentin, työttömyydestä huolimatta. Euron käyttöönotolla arvioidaan olevan piristävä vaikutus Viron talouteen. (Lähteet: ibid)

Suomessa ja Ruotsissa kuluttajainnatt jatkoivat nousuaan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuonna 2010 vuoden inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 2,3 prosenttia ja Virossa 3,0 prosenttia. Korkotasoa oli edelleen matala. (Lähde: ibid)

Rahoituksen saatavuus parani selvästi vuoden 2010 aikana verrattuna edellisvuosiin. Kiinteistömarkkinoilla oli heräämisen merkkejä, mutta kiinteistökauppojen määrä oli edelleen vähäinen. Kauppakeskusten käyttöasteet olivat edelleen korkealla. (Lähde: Catella)

### LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on keskittynyt kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisin ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa keskeisen kehityksen periaatteiden huomioon ottamisessa kauppakeskusliiketoiminnassa. Citycon pyrkii parantamaan kiinteistöjensä kaupallista

vetovoimaa ottaen huomioon kunkin kauppapaikan vaikutusalueen erityispiirteet kuten ostovoiman, kilpailutilanteen ja kulutuskysynnän. Lopullisena tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa vuokralaisille ja asiakkaille.

Vuoden 2010 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 50 (51) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3). Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa (2 147,4 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 64,7 prosenttia (67,2 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 28,2 prosenttia (25,6 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,0 prosenttia (7,3 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 942 280 neliometriä.

### SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Joulukuun 2010 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

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

Arviointimenetelmän on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien ja selkeiden kaava-muutoskohteiden osalta markkina-arvo on määriteltävä voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunnossa.

Realia Management Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistöomaisuuden keskimääräinen nettotuotto-vaatimus 31.12.2010 oli 6,4 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,4 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,1 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,1 prosenttia.

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla katsauskauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta ja sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi pääasiassa kiinteistöjen kehitystoiminnan ansiosta. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 95,7 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 44,9 miljoonaa euroa (102,9 milj. euroa). Muutosten nettovaikutus tulokseen oli 50,8 miljoonaa euroa (-97,4 milj. euroa).

### VUOKRASOPIMUSKANTA JA VUOKRAUSASTE

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

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 753 (4 235) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten määrän lasku johtuu pääasiassa Ruotsissa si-



jaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,2 vuotta (3,1 vuotta).

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,8 prosenttia (6,1 %) ja taloudellinen vuokrausaste 95,1 prosenttia (95,0 %).

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,4 prosenttia 127,2 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä laski 2,0 prosenttia 942 280 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,3 prosenttia.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eikä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,0 prosenttia sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-prosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistö-talouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaisia laskentamenetelmiä. Seuraavassa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,4 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu

vuokralaisen Cityconille maksaman bruttovuokran osuutena arvonnäköeräverottomasta myynnistä. Arvonnäköeräveron suuruus on arvio.

**HANKINNAT JA MYYNIT**

Citycon keskittyy jatkossakin omistamiensa kaupapaikkojen kaupalliseen kehittämiseen ja osallistuu aktiivisesti kauppakeskusmarkkinoihin koko toiminta-alueellaan. Vuoden aikana ei toteutettu merkittäviä uusia kiinteistö-hankintoja. Vuoden 2010 aikana myytiin useita asuntoja, koska asunnot eivät kuulu yhtiön ydinliiketoimintaan.

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

Citycon myi maaliskuussa noin 25 prosenttia kauppakeskus Jakobsbergs Centrumissa sijaitsevista asunnoista noin 120 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 12 milj. eurolla). Asunnot myytiin vasta perustetulle asukasyhdistykselle sopimuksella, jolla asukasyhdistys osti Cityconin ruotsalaisen tytäryhtiön Tenrot Fastighets AB:n kaikki osakkeet. Myy-

**Vuokrasopimuskannan yhteenveto**

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	386	184	789	873	-9,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	47 621	69 262	33 341	160 215	141 628	13,1
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)2)</sup>	18,3	24,5	17,5	17,9	22,7	-21,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	294	184	408	1 279	781	63,8
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	25 114	28 213	42 107	190 489	127 730	49,1
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)2)</sup>	20,0	19,3	14,1	16,2	17,5	-7,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>			18,5	18,7 <sup>3)</sup>	17,4	7,2
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,5	95,1	95,0	0,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,2	3,1	3,2

1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.  
 2) Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.  
 3) Konsernin keskimääräinen vuokra korjattu aiemmin julkaistusta.

tyjen asuntojen kokonaispinta-ala on noin 8 000 neliometriä. Citycon kirjasi tästä kaupasta 1,2 miljoonaa euroa myyntivoittoa verovaikutuksineen.

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

Huhtikuussa Citycon myi omistamansa yhdeksän prosentin osuuden Helsingin Autotalo Oy:n osakkeista 4,5 miljoonalla eurolla. Kaupalla ei ollut tulosvaikutusta.

Toukokuussa Citycon myi Martinlaakson uuden ostoskeskuksen yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeudet ja niiden omistamista varten perustamansa yhtiön kaikki osakkeet Skanska Talonrakennus Oy:lle 2,3 miljoonalla eurolla. Kaupalla ei ollut tulosvaikutusta.

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

Vuoden lopussa Citycon osti Kiinteistö Oy Asematie 3 -nimisen yhtiön kaikki osakkeet n. 2,1 miljoonalla eurolla. Yhtiö omistaa Vantaan Tikkurilassa sijaitsevan liikerakennuksen. Kauppa liittyy Cityconin omistaman kauppakeskus Tikkurin suunniteltuun laajennukseen.

Konsernirakenteessa vuoden 2010 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivulla 42.

**KEHITYSHANKKEET**

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua asiasuoritus- ja kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä kaupapaikkojen tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kaupapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta.

Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

**Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistö-kantakohtaisesti**

Me	Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistö-kantakohtaisesti				Liikevaihto kiinteistö-kantakohtaisesti	
	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>2008</b>	<b>90,9</b>	<b>24,1</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>121,8</b>	<b>178,3</b>
Kehityshankkeet	1,0	1,0	3,3	-	5,4	8,4
Divestoinnit	-0,2	-	-	-	-0,2	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,5	-0,4	-	0,8	4,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-2,4	0,1	0,0	-2,3	-4,2
<b>2009</b>	<b>92,4</b>	<b>23,2</b>	<b>9,8</b>	<b>0,0</b>	<b>125,4</b>	<b>186,3</b>
Kehityshankkeet	-4,6	3,5	2,2	-	1,0	6,1
Divestoinnit	-0,3	-1,2	-	-	-1,6	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	-0,6	0,6	-0,2	-	-0,2	1,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,6	0,0	0,0	2,5	4,5
<b>2010</b>	<b>86,7</b>	<b>28,7</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>127,2</b>	<b>195,9</b>

## Valmistuneet kehityshankkeet

### Vuonna 2010 valmistuneet kehityshankkeet

Citycon toteutti vuoden 2010 aikana Jyväskylässä sijaitsevan kauppakeskus Forumin mittavan remontin, jossa itse kauppakeskusrakennus, sen kaupallinen kokonaisuus ja lähes kaikki liikkeet uudistettiin perusteellisesti. Forumin remontti kattoi koko kauppakeskuksen, mutta painottui 12 000 neliömetrin suuruiseen osaan kauppakeskusta. Citycon investoi hankkeeseen noin 16 miljoonaa euroa. Uudistettu kauppakeskus Forum avasi ovensa joulukuussa.

Uudistetussa kauppakeskus Forumissa on yli 60 liikettä, joista kymmenkunta on kokonaan uusia Forumissa ja Jyväskylässä. Kaupallista kokonaisuutta on kehitetty vastaamaan entistä paremmin Jyväskylän keskustan kysyntää: muun muassa muoti-kaupan tarjontaa sekä ravintola- ja kahvilamaailmaa on laajennettu. Tarjontaa on myös monipuolistettu lastentarvikkeiden ja sisustuskaupan puolelle.

Espoon keskuksessa sijaitsevan kauppakeskus Espoontorin uudistus valmistui marraskuussa. Kauppakeskuksen 10 400 neliömetrin tilat ja pysäköintilaitos peruskorjattiin sekä ajanmukaistettiin vastaamaan tämän päivän asiakkaiden tarpeita. Citycon investoi hankkeeseen 20,5 miljoonaa euroa. Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 miljoonaa euroa on ylittynyt 2,5 miljoonalla eurolla johtuen etupäässä osittain viranomaisten vaatimista investointialueen ulkopuolisista töistä, jotka olisi joka tapauksessa pitänyt tehdä suunnitellun laajennuksen yhteydessä. Alkuperäinen investointipäätös sisältää myös suunniteltuun Espoontorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja, noin 5,3 miljoonaa euroa. Yhtiön tarkoituksena on laajentaa Espoontoria edelleen tulevaisuudessa.

Espoontori sijaitsee aivan rautatieaseman vieressä Espoon kaupungin hallinnollisessa keskuksesta. Sen välittömään läheisyyteen rakennetaan merkittävästi myös uusia asuntoja. Kauppakeskuksen uudistaminen kohentaa koko Espoon keskuk-

sen vetovoimaa ja parantaa merkittävästi Espoontorin kaupallista kilpailukykyä.

### Vuonna 2009 valmistuneet kehityshankkeet

Liljeholmstorget Galleria oli Cityconin historian suurin kehityshanke ja ensimmäinen täysin uuden kauppakeskuksen rakennushanke. Citycon hankki syksyllä 2006 noin 62 miljoonalla eurolla Tukholman Liljeholmenissa sijaitsevan kauppakeskusprojektin, johon kuului olemassa oleva liike- ja toimistokiinteistö sekä rakennusoikeus uuden kauppakeskuksen rakentamista varten. Rakennusurakka alkoi keväällä 2007. Citycon uudisti täysin vanhan rakennuksen, rakensi sen yhteyteen kolmi-kerroksisen kauppakeskuksen sekä louhi kallioon parkkihallin 900 autolle läheisten kerrostalojen alle. Liljeholmstorgetin vuokrattava pinta-ala on 41 000 neliömetriä ja siellä on noin 90 liikettä. Kauppakeskuksen yläpuolelle rakennettiin myös 72 asuntoa, jotka Citycon on myynyt asunostosijoittajalle.

Cityconin vuoden 2010 tärkeimpiä tavoitteita Ruotsissa oli lokakuussa 2009 avatun Liljeholmstorget Gallerian toiminnan vakiinnuttaminen. Liljeholmstorgetin tarjonnassa ja vuokralaiskoonpanossa ensimmäisen toimintavuoden aikana tehtyjen muutosten seurauksena kauppakeskuksen kävijä- ja myyntimäärät saavuttivat odotetun tason vuoden loppua kohti, kun taas nettovuokratuotot jäivät tavoitellusta.

Citycon uudisti ja laajensi Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren mittavassa kolmevuotisessa kehityshankkeessa. Rocca al Mare oli Cityconin ensimmäinen kauppakeskushankinta Virossa vuonna 2005, ja yhtiö aloitti kauppakeskuksen laajennus- ja kehityshankkeen kaksi vuotta myöhemmin vuonna 2007. Hankkeen viimeinen vaihe valmistui marraskuussa 2009. Rocca al Marella on nyt 53 300 neliömetriä vuokrattavaa pinta-alaa, ja se on yli 160 liikkeellään Tallinnan suurin kauppakeskus.

Rocca al Mare on toiminut avaamisestaan saakka lähes täyteen vuokrattuna. Baltian vaikean taloudellisen tilanteen vuoksi Citycon on kuitenkin antanut väliaikaisia vuokranalennuksia osalle vuok-

ralaisista. Vaikka vuokranalennuksia on edelleen annettu, tilanne on vähitellen paranemassa.

Molemmat vuonna 2009 valmistuneet hankkeet osoittavat Cityconin sitoutumista ympäristövastuuseen. Rocca al Maren kehityshanke sai hopeisen LEED-sertifikaatin tammikuussa ja Liljeholmstorget sai ensimmäisenä eurooppalaisena kauppakeskushankkeena arvostetun platinatason LEED-sertifioinnin maaliskuussa.

### MENEILLÄÄN OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kauppakeskus Åkersberga Centrumin uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella Österåkerissa on suurin Cityconin meneillään olevista kehityshankkeista. Hankkeeseen kuuluva kauppakeskuksen laajennusosa avattiin lokakuussa ja vanhan osan saneerauksen on määrä valmistua huhtikuussa 2011.

Rakennushankkeen kustannusarvio on kokonaisuudessaan noin 467 miljoonaa Ruotsin kruunua

(51 milj. euroa), josta Cityconin osuus on 75 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 13 000 neliömetrillä. Vanhojen tilojen uudistuksen lisäksi pysäköintipaikkoja rakennetaan lisää 350. Kauppakeskus on avoinna koko rakennushankkeen ajan. Ruotsalaisille kauppakeskuksille tyypilliseen tapaan Åkersberga Centrum tarjoaa monia kunnallisia palveluita. Uudisosan moderneissa tiloissa avannut kirjasto tukee kunnan kulttuuritarjontaa ja tarjoaa samalla puitteet erilaisille kulttuuritapahtumille.

Citycon rakentaa Vantaan Martinlaaksoon uuden kauppakeskuksen entisen ostoskeskuksen tilalle. Hanke käynnistyi toukokuussa vanhan ostoskeskuksen purkutöillä. Kauppakeskus sijoittuu erinomaiselle paikalle rautatieaseman ja linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Ilman asuntorakennusoikeuden osuutta yhtiö investoi kauppakeskukseen 22,9 miljoonaa euroa ja siihen tulee uutta vuokrattavaa tilaa 7 300 neliömetriä

### Vuonna 2009 ja 2010 valmistuneet ja 31.12.2010 meneillään olleet kehityshankkeet <sup>1)</sup>

Sijainti	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2010 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi	
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	157,8 <sup>2)</sup>	157,8	valmis
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	53,8 <sup>3)</sup>	53,8	valmis
Forum	Jyväskylä, Suomi	16,0	16,0	valmis
Espoontori	Espoo, Suomi	25,8 <sup>4)</sup>	22,2	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	51,1 <sup>2)</sup>	44,5	2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	22,9	7,2	2011
Myllypuro	Helsinki, Suomi	21,3	14,3	2012
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	8,0	5,0	2011 <sup>5)</sup>
Isolinnankatu	Pori, Suomi	3,0	1,5	2011
Asema-aukio	Pori, Suomi	2,5	0,3	2012
Myyrmani	Vantaa, Suomi	4,8	4,2	2011
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	4,0	1,6	2011

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

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

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

5) Hankkeen valmistuminen on siirtynyt arvioitua hitaamman vuokrauksen johdosta.

sekä pysäköintitiloja 475 autolle. Kauppakeskusten yhteyteen rakennetaan myös asuntoja, joiden rakennusoikeudet yhtiö on myynyt 2,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi Citycon saa Vantaan kaupungilta kertaluonteisen 1,1 miljoonan euron korvauksen liityntäpysäköintitilojen rakentamisinvestoinnista. Hankkeen on määrä valmistua vuonna 2011.

Vastaavanlainen kehityshanke on käynnissä Helsingin Myllypurossa, jonne Citycon rakentaa uuden kauppakeskuksen sekä maanalaisen pysäköintihallin 270 autolle. Kauppakeskuksen sijainti aivan Myllypuron metroaseman vieressä on erinomainen. Uuden keskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7 300 neliometriä ja sen palvelutarjontaan kuuluu päivittäistavarakauppoja ja muita arjen palveluita. Kauppakeskus valmistuu vaiheittain; ensimmäinen osa on tarkoitus avata alkukesällä 2011 ja viimeinen vaihe vuotta myöhemmin 2012. Koko Myllypuro-hankkeen arvo on yli 60 miljoonaa euroa, josta Cityconin omistukseen tulevien liikeltilojen ja pysäköintihallin osuus on noin 20 miljoonaa euroa.

Martintlaakson ja Myllypuron uudet kauppakeskukset ovat ensimmäiset Cityconin alusta saakka rakennuttamat kauppakeskukset Suomessa.

Lahdessa hiljattain uudistetun kauppakeskus Trion yhteydessä oleva Hansa-kiinteistö liitetään paremmin ja kaupallisemmin Trioon. Hansa-kiinteistön uudistettava pinta-ala on 8 000 neliometriä ja hankkeen on määrä valmistua keväällä 2011. Lisäksi kaavamuutos on vireillä liikeltilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdyssillalle Vapaudenkadun päälle.

Vantaalla kauppakeskus Myyrmannissa on meneillään merkittäviä muutostöitä vuokralaismuutoksiin liittyen. Muutostyöt kohdistuvat yli neljäsosaan kauppakeskuksen vuokrattavasta liikepinta-alasta. Lisäksi Porin Isolinna-kadun ja Asema-aukion liikekiinteistöt uudistetaan. Citycon uudistaa myös liikekeskusta Kirkkonummen keskustassa. Seinäjoen Torikeskuksen uudistus on keskeytetty toistaiseksi vuokraustilanteen vuoksi.

Kaikki edellä mainitut hankkeet toteuttavat Cityconin strategiaa kehittää erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kauppapaikkojaan. Hankkeet ovat myös

Cityconin kestävä kehityksen strategian mukaisia: kehitetään keskeisillä paikoilla kaupunkikeskuksissa ja aluekeskuksissa olevia kauppapaikkoja. Näin vahvistetaan samalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kohennetaan alueiden palvelutarjontaa.

Vuoden 2010 aikana kehityshankkeisiin on Suomessa investoitu 69,9 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa), Ruotsissa 49,4 miljoonaa euroa (95,9 milj. euroa) ja Baltiassa 6,0 miljoonaa euroa (13,9 milj. euroa).

### Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Suunnitteilla olevista kehityshankkeista suurin on Ison Omenan laajennushanke, jossa Länsimetron Matinkylän asema liitetään kauppakeskukseen rakentamalla aseman päälle liikeltiloja. Hankkeen arvioitu investointitarve on 100-130 miljoonaa euroa. Cityconilla on suunnitteluvaraus metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön kehittämiseen yksinoikeudella NCC Property Development Oy:n kanssa. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät erinomaiset kaupalliset palvelut sekä suorat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Helsingin ja Espoon yhdistävän Länsimetron on määrä valmistua vuoden 2015 lopussa.

Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta.

### LIIKETOIMINTAYKSIKÖT

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja Ruotsin ja Baltian yksiköt edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys. Suomen yksikö on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikka-johtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Omaisuudenhoito (kiinteistöomaisuuden hallinta sekä investoinnit ja divestoinnit), Vuokraus ja markkinointi sekä Kiinteistökehitys.

### Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkina-johtaja Suomessa. Vuonna 2010 yhtiöllä oli noin 23 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakes-

kusmarkkinoista (lähde: Entrecor). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 86,7 miljoonaa euroa (92,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 68,2 prosenttia Cityconin kaikkista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökatannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Kehityshankkeita ja muutoksia kiinteistökatannassa on käsitelty edellä.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	133	84	94	429	295	45,4
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	27 790	18 420	22 140	107 970	57 220	88,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	19,2	21,0	20,4	19,6	22,5	-12,9
Kauden aikana päätyneet vuokrasopimukset, kpl	82	90	76	458	408	12,3
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	13 790	19 240	12 170	122 680	81 480	50,6
Päätyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	21,0	18,5	22,6	18,2	19,8	-8,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,4	20,3	19,7	3,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			93,7	94,0	94,6	-0,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,0	2,8	7,1

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

### Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			65	65	66	-1,5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			581 780	579 980	587 650	-1,3
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			135,2	135,5	135,3	0,1
Bruttovuokratuotot, Me	30,9	31,5	29,7	122,1	126,5	-3,5
Liikevaihto, Me	32,0	32,7	30,8	126,5	131,3	-3,7
Nettovuokratuotot, Me	22,0	23,0	22,0	86,7	92,4	-6,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	6,1	-14,6	10,0	24,5	-65,1	-
Liikevoitto/-tappio, Me	26,2	6,8	30,4	107,5	21,2	-
Bruttoinvestoinnit, Me	31,9	15,3	21,3	76,3	24,5	211,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 496,7	1 533,0	1 442,0	6,3
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			6,2	6,0	6,5	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,5	6,5	6,5	

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

berga Centrumin laajennuksen myötä. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 23,5 prosenttia ja olivat 28,7 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistamista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 10,9 prosenttia viime vuodesta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 22,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

### Vuokrasopimuskannan yhteenvedo, Ruotsi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	85	245	79	316	449	-29,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	17 069	42 163	9 858	46 879	59 351	-21,0
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	17,8	27,9	12,0	14,3	23,6	-39,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	184	93	323	777	318	144,3
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	8 508	8 943	28 589	62 584	37 420	67,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	21,7	20,6	10,4	11,9	12,8	-7,0
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			15,7	15,9	13,3	19,5
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,0	96,4	94,7	1,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	3,1	3,0	3,3

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

### Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			15	15	15	-
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			278 700	291 500	302 500	-3,6
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			52,1	54,7	48,8	12,1
Bruttovuokratuotot, Me	12,9	11,4	12,2	49,8	39,3	26,8
Liikevaihto, Me	13,8	12,4	13,1	52,8	41,0	28,6
Nettovuokratuotot, Me	6,6	6,1	8,1	28,7	23,2	23,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,6	-17,0	5,4	22,8	-19,6	-
Liikevoitto/-tappio, Me	7,8	-12,0	11,5	46,7	0,3	-
Bruttoinvestoinnit, Me	15,0	33,4	10,0	50,6	95,9	-47,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			639,9	668,6	548,8	21,8
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			4,8	4,8	4,7	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,4	6,5	

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

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

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

### Baltia

Cityconilla on Baltian maissa kolme kauppakeskusta: Rocca al Mare ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa.

Baltian maiden vaikea taloustilanne on vaikuttanut Cityconin kauppakeskusten myynteihin ja lisännyt väliaikaisia vuokranalennuksia ja luottotappioita. Vajaakäyttö ei kuitenkaan lisääntynyt Baltiassa

merkittävästi tilikaudella. Vuoden 2010 lopulla Baltian markkinat alkoivat hiljalleen elpyä. Baltian nettovuokratuotot olivat 11,8 miljoonaa euroa (9,8 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 11,8 miljoonaa euroa (9,8 milj. euroa).

### Vuokrasopimuskannan yhteenvedo, Baltia

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	27	57	11	44	129	-65,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	2 762	8 679	1 343	5 366	25 057	-78,6
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)2)</sup>	12,5	24,6	10,3	12,9	24,3	-46,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	28	1	9	44	55	-20,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	2 816	30	1 348	5 225	8 830	-40,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)2)</sup>	9,5	45,0	18,1	13,2	16,0	-17,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>			16,4	17,8	17,1	4,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,8	99,7	99,4	0,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,8	4,6	5,2	-11,5

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

2) Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

### Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/2010	Q4/2009	Q3/2010	2010	2009	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			3	3	3	-
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			71 000	70 800	71 000	-0,3
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			13,8	15,0	14,5	3,4
Bruttovuokratuotot, Me	3,5	2,3	3,4	13,9	12,0	16,2
Liikevaihto, Me	4,1	3,8	4,0	16,7	14,0	19,3
Nettovuokratuotot, Me	3,1	2,5	2,9	11,8	9,8	20,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,6	-7,1	0,4	3,5	-12,7	-
Liikevoitto/-tappio, Me	5,2	-4,9	3,0	14,1	-3,8	-
Bruttoinvestoinnit, Me	0,2	1,7	0,1	6,0	13,9	-57,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			163,3	166,1	156,6	6,1
Nettotuotto-% <sup>2)</sup>			7,1	7,5	6,4	
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,4	8,7	8,2	

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisonnaisista sopimuksista saatuaan vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin. Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

2) Sisältää laajennushankkeiden tontit.



ratuotot olivat 9,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

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

### LIKEVAIHTO JA TULOS

Citycon-konsernin tilikauden liikevaihto oli 195,9 miljoonaa euroa (186,3 milj. euroa). Liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia (95,5 %).

Liikevoitto oli 157,7 miljoonaa euroa (10,3 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 102,8 miljoonaa euroa (-37,5 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli 78,3 miljoonaa euroa (-34,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto kasvoi myös valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen ansiosta. Luottotappiot olivat 1,0 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin kauden aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa).

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 31,1 miljoonaa euroa (-85,2 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 3,6 miljoonaa euroa alle edellisvuoden tason (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1, Operatiivinen tulos). Operatiivisen tuloksen lasku on seurausta lähinnä nousseista hallinnon kuluista ja rahoituskustannuksista. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot paransivat operatiivista tulosta. Alhaisemmat operatiiviset tuloverot johtuivat etupäässä matalammasta voitosta ennen veroja ja poistoista, joita tehtiin myös sellaisissa kiinteistöissä, joista Citycon omistaa alle 100 prosenttia. Hallinnon kulujen kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisista eristä. Rahoituskustannuksia vuonna 2010 nostivat korkeammat korkokulut ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista

vuonna 2009 kirjattu voitto sekä vertailukautta pienempi korkokulujen aktivointi.

Tulos/osake oli 0,34 euroa (-0,16 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,21 euroa (0,23 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,09 euroa (0,30 euroa).

### HENKILÖSTÖ JA HALLINNON KULUT

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 129 (119) henkilöä, joista 84 oli Suomessa, 37 Ruotsissa ja 8 Baltiassa. Hallinnon kulut nousivat 23,3 miljoonaan euroon (17,8 milj. euroa) sisältäen 0,7 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä kuluja.

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

### Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

	2010	2009	2008
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	123	117	109
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	8,7	8,2	7,6

### INVESTOINNIT JA DIVESTOINNIT

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 133,7 miljoonaa euroa (134,6 milj. euroa). Investoinneista 4,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan ja 2,6 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöjen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 125,3 miljoonaa euroa (134,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla, sijoituskiinteistöjen myynneistä saaduilla varoilla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Yhtiö on vuoden aikana myynyt ydinliiketoimintaansa kuuluttomia kohteita Suomessa ja Ruotsissa yhteensä noin 67,9 miljoonalla eurolla ja kirjannut niistä yhteensä 2,1 miljoonaa euroa myyntivoittoja ja -tappioita verovaikutuksineen. Divestointeja on käsitelty tarkemmin edellä kohdassa "Hankinnat ja myynnit".

### TASE JA RAHOITUS

Kauden lopussa taseen loppusumma oli 2 436,5 miljoonaa euroa (2 253,2 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 536,3 miljoonaa euroa (1 485,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 242,2 miljoonaa euroa (227,4 milj. euroa). Cityconin rahoitus-tilanne parani suunnatun osakeannin ja neljän uuden lainasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Kauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 245,0 miljoonaa euroa, joista 225,5 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 19,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois luki yritystodistukset oli kauden päättyessä 233,1 miljoonaa euroa (31.12.2009: 172,9 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vuoden lopussa Citycon oli laskenut liikkeeseen yritystodistuksia 11,9 miljoonalla eurolla. Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat tilikauden lopussa olivat noin 13 prosenttia yhtiön korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 76,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 397,7 miljoonaa euroa (1 321,7 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo vuoden lopussa oli 1 405,5 miljoonaa euroa (1 332,0 milj. euroa).

Cityconin likvidit kassavarat olivat 19,5 miljoonaa euroa (19,8 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo vuoden lopussa oli 1 386,0 miljoonaa euroa (1 312,2 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko laski edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,04 prosenttia (4,16 %). Vuoden loppupuolella markkinakorot kääntyivät nousuun, mikä nosti painotettua keskikorkoa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,1 vuotta (3,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 3,6 vuoteen (3,2 vuotta), koska korkosuojausjaksia jatkettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Cityconin korkokate laski edellisen vuosineljänneksen tasolta alentuneen operatiivisen liikevoiton takia ja oli 2,0 (Q3/2010: 2,1). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste kasvoi osakeannin ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voittojen seurauksena 39,4 prosenttiin (Q3/2010: 38,9 %).

Korollisten velkojen painotettu keskikorko 31.12.2010 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,91 prosenttia, kun huomioidaan vuonna 2010 purettujen korkojohdannaisten kulukirjaus vuodelle 2011.

Cityconin omavaraisuusaste vuoden lopussa oli 37,1 prosenttia (34,2 %). Nettovelkaantumisaste oli 153,1 prosenttia (169,5 %).

Vuoden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 81,6 prosenttia (75,1 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 75,8 prosenttia (73,7 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 80,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,2 %). Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisen koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 869,8 miljoonaa euroa (737,6 milj. euroa), joista kaikille sovellettiin suojauslaskentaa (713,2 milj. euroa).

Yhtiön kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2010 oli 869,8 miljoonaa euroa (759,7 milj. euroa) ja käypä arvo -18,1 miljoonaa euroa (-29,2 milj. euroa). Vuoden 2010 aikana Citycon uudisti ja jatkoi lukuisten korkojohdannaissopi-

musten juoksuaikaa päättämällä voimassa olleita sopimuksia ja solmimalla uusia jatkuneen matalan korkotason vuoksi. Tämä nosti johdannaissopimusten käypää arvoa verrattuna edellisvuoteen, mutta heikensi vuoden 2010 liiketoiminnan nettorahavirtaa. Maksettu negatiivinen käypä arvo johdannaisille, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, kirjataan kuluksi laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin seuraavien kuuden vuoden aikana. Kaikille vuoden lopussa voimassa olleille korkojohdannaissopimuksille noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta kauden tulokseen eikä osakekohtaiseen tulokseen, vaan kauden laajaan tulokseen. Sopimuksista on tilikauden aikana kirjattu 3,8 miljoonaa euroa voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota -5,0 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 54,9 miljoonaa euroa (47,7 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneen korollisen velan määrästä. Lisäksi laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

### Suunnattu osakeanti

Citycon vahvisti tasettaan järjestämällä syyskuussa suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 21.9.2010. Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti laskea liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta 2,87 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 24.9.2010 ja julkinen

kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi samana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 244 564 972 osakkeeseen. Uudet osakkeet vastasivat noin 9,9 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 9,0 prosenttia sen jälkeen.

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

### LAINAMARKKINATRANSAKTIOT

#### Lainasopimukset

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

#### Vaihtovelkakirjojen takaisinostot

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

Mukaan lukien vuosien 2008 ja 2009 takaisinostot Citycon on ostanut vaihtovelkakirjalainaa

takaisin yhteensä 38,75 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 35 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta on 58,1 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Alun perin nimellisarvoltaan 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan nimellisarvo vuoden lopussa oli 71,25 miljoonaa euroa.

Velkakirjojen takaisinostot on toteutettu vaihtovelkakirjalainan ehtojen kohdan 7 (f) mukaisesti ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Takaisinostot on toteutettu, koska markkinatilanne on mahdollistanut yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö voi vahvistaa tasettaan ja alentaa nettorahoituskulujaan.

Vaihtovelkakirjalainan tarkemmat ehdot löytyvät tilinpäätöksen sivulta 35.

### LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaisia ja yhdenmukaista tietoa strategiaa ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Yhtiön riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) riskienhallinta sekä tilinpäätöksen sivuilla 35-37.

Yhtiön hallituksen arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vuokriin ja vajaakäyttöön, sekä velkarahoituksen kustannustehokkuuteen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittymiseen ja kiinteistökehitysprojektien toteuttamiseen.

Vuokrattavien tilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja vuokratason vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Epäonnistuminen vuokratuottojen kasvattamisessa ja vajaakäytön pienentämisessä on yksi yhtiön

keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu hidastui kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuodesta 2008 alkaen. Vuonna 2010 yleinen talousympäristö muuttui positiivisemmaksi, mutta liiketilojen kysyntä ei vielä merkittävästi lisääntynyt, minkä seurauksena tilojen vuokraaminen oli edelleen haasteellista ja markkinavuokrat kehittyivät maltillisesti ja paikoitellen myös laskivat. Vuonna 2010 talouksien reaalisuoli positiivista kaikissa Cityconin toimintamaissa, minkä lisäksi työttömyys pysyi tavanomaista korkeammalla tasolla ja inflaatio jäi alhaiseksi (lähteet: Eurostat, Nordea). Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen saattaa vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokranerotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaakäyttöastetta.

Kaupapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat olennainen osa Cityconin kasvustrategiaa. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Finanssikriisin seurauksena rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti ja tilanne pysyi haastavana koko vuoden 2009 ajan. Pankkien halukkuus rahoittaa kiinteistösijoitusyrityksiä ei ole palautunut kriisiä edeltävälle tasolle, vaikka rahoituksen saatavuus ja myös hinta parantuivat selvästi vuoden 2010 kuluessa. Tulevaisuudessa tiukentuva pankkisääntely ylläpitää näitä tavanomaista korkeampia pankkirahoituksen kustannuksia ja varsinkin pitkäaikaisen vakuudettoman pankkirahoituksen hinta pysynee lähivuosina selvästi finanssikriisiä edeltäneitä aikoja korkeammalla. Vuosien 2011 ja 2014 välisenä aikana valtaosa Cityconin ennen finanssikriisiä solmituista pankkilainasopimuksista erääntyy ja näiden lainojen jälleenrahoituksessa lainamarginaalit todennäköisesti nousevat. Nousevat lainamarginaalit yhdessä ennustetun yleisen korkotason nousun kanssa johdavat todennäköisesti velkarahoituksen kallistumiseen lähivuosina.

Cityconin rahoitustilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden lopussa 245 miljoonaa euroa, joka koostuu lähinnä sitovien

ta pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy suunnitellusti rahoittamaan käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan.

Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotasoa, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy edelleen tavallista suurempaa epävarmuutta, joka johtuu haasteellisesta taloustilanteesta ja rahoitusmarkkinoilla jatkuneesta epävarmuudesta yhtiön kaikilla liiketoiminta-alueilla. Työttömyysluvut ovat lisäksi edelleen korkealla Baltian maissa, eikä työttömyys ole vielä alentunut selvästi Suomessa tai Ruotsissakaan. Kaiken kaikkiaan työttömyys on pysytellyt yhä korkeammalla kuin ennen taluskriisiä.

Sijoituskiinteistöjen arvot laskivat taluskriisin seurauksena vuosina 2008 ja 2009 ja Citycon kirjasi näinä vuosina käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alenemisesta. Vuoden 2009 aikana kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus pysyi alhaisella tasolla ja vuonna 2010 kaupankäyntiaktiiviteetti pysyi edelleen piristymisestä huolimatta verraten maltillisena varsinkin Suomessa ja Virossa. Vuoden 2010 aikana sijoituskiinteistöjen arvot alkoivat kuitenkin nousta ja Citycon kirjasi käyvän arvon voittoa yhteensä 50,8 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin keskeisimmät riskit liittyvät valmistuvien uusien tilojen vuokraamiseen haastavassa taloudellisessa ympäristössä ja investointien kustannuksiin. Cityconilla on meneillään Suomessa ja Ruotsissa lukuisia merkittäviä kehityshankkeita ja lisäksi valmisteilla uusia kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan, minkä seurauksena Cityconin kiinteistöihin 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 hidastuneen talouskasvun ympäristössä. Uusien hankkeiden osalta voi olla hankalaa saavuttaa riittävä esivuokrausaste sellaisilla vuokratasoilla, joilla hanke voidaan käynnistää. Vuonna 2010 rakennuskustannukset Suomessa ja Ruotsissa kääntyivät nousuun, mikä saattaa jatkossa johtaa siihen, että Citycon ei pysty toteuttamaan suunnitellusti kaikkia kehityshankkeita tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jää odotettua alhaisemmaksi. Toisaalta kehityshankkeisiin liittyy myös läheisesti riski investoinnin aikataulusta, ja mikäli hankkeen toteutus pitkittyy suunnitellusta, vaikuttaa se yleensä negatiivisesti sekä vuokraottoihin että kustannuksiin.

### YMPÄRISTÖVASTUU

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

Cityconin tavoitteena on, että ympäristövuotojen toimenpiteet ulottuvat operatiivisen toiminnan alueelle ja integroituvat päivittäiseen tekemiseen osana normaalia käytäntöä. Citycon käynnisti vuonna 2009 Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehityksestä edistävää toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Kaikki Cityconin kauppakeskukset arvioitiin ohjelman avulla vuoden toisen neljänneksen aikana. Arvioinnin mukaan lähes kaikki kauppakeskukset olivat parantaneet tasoaan kestävästä kehityksen eri osa-alueilla edellisvuodesta. Vuoden 2010 arviointitulosta kuvaavan Green Indeksien keskiarvo kaikissa Cityconin kohteissa nousi 26 prosenttia edellisen vuoden tuloksista.

### Ympäristövuotojen tulokset 2010 verrattuna vuoteen 2009

Yhtiön ympäristövuotojen pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiayöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksestä mukaiselle rakentamiselle. Ympäristövuotojen tuloksia käsitellään yksityiskohdaisemmin yhdistetyssä vuosikertomus- ja vastuulisuusraportissa vuodelta 2010.

### Energia

Cityconin kokonaisenergiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Jos sähköenergian ostosopimus koko kiinteistön osalta kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Raportoitu sähkökulutus on rajattu kiinteistö- ja sähköntuotannon, johon Citycon voi suoraan vaikuttaa. Kiinteistö- ja sähköntuotanto pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkökulutuksen. Vuonna 2010 sähkökulutus laski kaksi prosenttia verrattuna edellisen vuoden kulutukseen ja oli 104,7 gigawattituntia (107,0 GWh). Ulkopuolisen tahon tekemän selvityksen mukaan suunnitelmien muutoksen vaikutus vuosikulutukseen oli vähäinen, kulutus kasvoi noin 1,5 prosenttia (lähde: Energiakolmio). Lämmitysenergiankulutus oli 170,7 gigawattituntia (140,9 GWh). Poikkeuksellisen kylmä alkuvuosi nostivat lämmönkulutusta 21 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Säänormeerattu lämmönkulutus nousi vain neljä prosenttia 121,9 gigawattituntiin (117,7 GWh). Energiakulutuksen vähentämiseksi asetettu 1-2 prosentin vuositavoite sähkökulutuksen osalta toteutui.

### Hiilijalanjälki

Hiilijalanjäljen osuudesta 98,6 prosenttia (98,8 %) muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta, joten hiilijalanjäljen kasvun aiheutti pääasiassa

lämmitysenergian kulutus. Vuoden 2010 hiilijalanjälki oli 64 129 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (56 948 tnCO<sub>2</sub>e). Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä vuositavoite ei toteutunut.

### Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2010 oli 569 021 kuutiometriä (532 651 kuutiometriä). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Poikkeuksellisen lämmin kesä aiheutti vedenkulutukseen selvän piikin kesä-elokuun aikana, koska hellejakson aikana ilmanvaihdon ja päivittäistavarakaupan kylmälaitteiden jäähdytyskapasiteettia parannettiin sadettamalla lauhduttimia. Näin ollen myös vuosikulutus on noussut 6,8 prosenttia. Ympäristövuotojen pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuonna 2010 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli keskimäärin 3,9 litraa (4,0 l). Vuodelle 2010 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

### Jätteet

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 12 979 tonnia (11 275 tonnia), josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 2 917 tonnia (2 892 tonnia) eli 22,5 prosenttia (25,7 %). Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli 77,1 prosenttia (73,9 %). Molemmat ympäristövuotojen jätteenkäsittelylle asetetut pitkän tähtäimen tavoitteet saavutettiin jo ensimmäisenä vuonna.

### Maankäyttö ja kestävästä kehityksestä mukainen rakentaminen

Kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakennushankkeelle myönnettiin maaliskuun lopussa korkeimman eli platinatason LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design)-ympäristösertifikaatti. Liljeholmstorgetille myönnetty sertifikaatti oli ensimmäinen kauppakeskukselle Euroopassa myönnetty platinatason sertifikaatti. Kauppakeskus Rocca al Mare kehitysprojektille puolestaan myönnettiin tammikuussa Baltian maiden ensimmäinen, hopea-

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

tason LEED-ympäristösertifikaatti. Kauppakeskus Trion kehityshankkeelle sertifikaatti myönnettiin jo kesäkuussa 2009 ensimmäisenä Pohjoismaissa. Kaikki kolme hanketta olivat Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita. Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushanke Vantaan Martinlaaksossa on rekisteröity LEED-luokituksen hakemiseen.

### 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 rahoitusaseman tai tuloksen kannalta.

### YHTIÖKOKOUKSET 2010

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2010 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2009. Tilikauden 2009 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 16.3.2010 ja osinjo ja pääoman palautus maksettiin 7.4.2010.

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 17.5.2010 Helsingissä. Yhtiökokous päätti hallituksen jäsenen lukumääräksi kymmenen ja valitsi yhtiön hallitukseen Chaim Katzmanin toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Yhtiökokousten muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/yhtiokokous](http://www.citycon.fi/yhtiokokous).

### HALLITUS

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.

Vuonna 2010 Cityconin hallitukseen kuuluivat Ronen Ashkenazi, Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Thomas W. Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.5.2010 hallitukseen valittiin lisäksi Chaim Katzman. Hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ajalla 1.1.-14.6.2010 ja Chaim Katzman ajalla 15.6.-31.12.2010. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki ajalla 1.1.-10.3.2010 ja Ronen Ashkenazi ajalla 11.3.-31.12.2010.

### TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on samasta vuodesta lähtien toiminut KHT Tuija Korpelainen.

### OSAKKEENOMISTAJAT, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä (NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskisuuriin 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

Vuonna 2010 Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 326,4 miljoonaa euroa (296,1 milj. euroa) ja 115,0 miljoonaa (149,3 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 3,31 euroa (3,16 euroa) ja alin 2,29 euroa (1,30 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keski kurssi oli 2,84 euroa (1,99 euroa) ja päätöskurssi 3,08 euroa (2,94 euroa).

Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 753,3 miljoonaa euroa (649,9 milj. euroa).

### Omistus

Yhtiön suomalaisten osakkeenomistajien määrä kasvoi tilikauden aikana edelleen. Cityconilla oli vuoden 2010 lopussa 4 409 (3 733) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 209,6 miljoonaa (198,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 85,7 prosenttia (89,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 51.

### Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 221 059 735. Yhtiön osakepääomassa ei kauden aikana tapahtunut muutoksia, mutta osakkeiden lukumäärä nousi 1 301 217 osakkeella optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena sekä 204 020 osakkeella, jotka yhtiö laski liikkeeseen toukokuussa suunnatuilla maksuttomilla osakeanneilla osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Lisäksi yhtiö järjesti syyskuussa suunnatun maksullisen osakeannin, jossa laskettiin liikkeeseen 22 000 000 yhtiön uutta osaketta. Osakeantia on käsitelty tarkemmin edellä. Yhteensä yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 23 505 237 osakkeella. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 244 564 972. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 50 033 412 osakkeen antamisesta tai yhtiön

hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2010 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

Hallituksella ei tilikauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

### Optio-oikeudet 2004

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

Osakkeiden merkintäaika Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä B-optio-oikeuksilla päättyi maaliskuun lopussa. Optioilla merkittiin yhteensä 1 301 217 osaketta, jotka kaikki merkittiin tammi-maaliskuun aikana. Yhtiön merkityistä osakkeista saama merkintähinta, yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, kirjattiin optioehtojen mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ulkona olleista 2004 B-optioista jäi käyttämättä osakemerkintään 17 002 optio-oikeutta. Nämä optio-oikeudet poistettiin haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvottomina.

Oheinen taulukko sisältää tietoja jäljellä olevista vuoden 2004 optio-oikeuksista. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).



## Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2010

	2004 €
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl <sup>1)</sup>	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127
Merkintähinta/osake <sup>2)</sup>	4,2213
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	-
Optioilla merkityt osakkeet	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	1 273 335

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

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

### HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2010 yhteensä 561 413 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,2 prosenttia.

Vuoden 2010 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 210 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 424 445 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Yhtiön toimitusjohtajan toimisopimuksen ehto- ja on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 41.

### TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Marcel Kokkeel nimitettiin 13.1.2011 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 24.3.2011 alkaen. Hän

on 52-vuotias (s. 1958) ja hänellä on oikeustieteen tutkinto Amsterdamin yliopistosta kotimaastaan Alankomaista.

Michael Schönach nimitettiin myös 13.1.2011 Suomen liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.3.2011 alkaen.

Cityconin kiinteistökohteiden lukumäärä väheni tilikauden päättymisen jälkeen kahdella, kun yhtiö myi ydinliiketoimintaansa kuuluttomia kohteita vuoden alussa yhteensä noin 2,5 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 ja sen omistama liikerakennus Naantalissa ja Hakarinne -niminen kiinteistö Espoon Tapiolassa.

### HALLITUKSEN OSINGONJAKOJA JA VAROJEN JAKAMISTA SIIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTOSTA KOSKEVA EHDOTUS

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 13,6 miljoonaa euroa, josta on vähennetty tilikauden tappio -5,0 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 201,5 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 23.3.2011 koontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2010 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 28.3.2011 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 8.4.2011.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että tilikauden tappio kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

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

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan netto-rahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin ja seuraa samalla markkinoita mahdollisten hankintojen

varalta.

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Vuonna 2011 Citycon odottaa liikevaihtonsa ja operatiivisen liikevoittonsa kasvavan verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa myös operatiivisen tuloksensa kasvavan edellisvuodesta. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Yhtiö tarkentaa kasvuennustettaan viimeistään ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen julkistamisen yhteydessä, kun liiketoiminnan tuleva kehitys on paremmin ennustettavissa.

Helsingissä 8.2.2011

Citycon Oyj  
Hallitus

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2010	2009
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	47,3	50,9
Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,21	0,23
Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV), EUR <sup>1)</sup>	3,79	3,64
Oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNAV), EUR	3,49	3,35
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,3	6,9
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,4	7,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,9	5,0

1) Citycon on muuttanut osakekohtaisen nettovarallisuuden (EPRA NAV) laskentaa EPRA:n vuoden 2010 suosituksen mukaiseksi.

Seuraavissa taulukoissa, 1-5, on esitetty EPRA:n tunnusluvukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 6-8 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta ja operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS

Me	2010	2009
<b>OPERATIIVINEN TULOS</b>		
Nettovuokratuotto	127,2	125,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-22,5	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-55,1	-47,7
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,3	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	-2,8
<b>Yhteensä</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>
<b>EI-OPERATIIVINEN TULOS</b>		
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	50,8	-97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,6	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,8	-0,1
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,2	-0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,6	7,3
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-10,3	5,3
<b>Yhteensä</b>	<b>31,1</b>	<b>-85,2</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>

### 2) OPERATIIVINEN TULOS / OSAKE

Me	2010	2009
<b>Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)</b>		
Operatiivinen tulos (Me) (Taulukko 1)	47,3	50,9
VVK:n kulut vähennettynä vero vaikutuksella (Me)	4,1	4,2
Laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	51,4	55,1
Keskimääräinen osakemäärä (1000)	228 148,2	221 035,1
VVK:n laimennusvaikutus (1000)	17 519,6	18 466,5
Optioiden laimennusvaikutus (1000)	1,8	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1000)	136,8	0,5
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1000)	245 806,3	239 502,1
<b>Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>

<sup>1)</sup> Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos.

## 3) NETTOVARALLISUUS / OSAKE JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE

	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä, 1 000kpl		/ osake, euroa
	Me		
<b>2010</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	849,5	244 565,0	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	59,7	244 565,0	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	18,8	244 565,0	0,08
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	928,1	244 565,0	3,79

Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-59,7	244 565,0	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	3,6	244 565,0	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	-18,8	244 565,0	-0,08
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	853,1	244 565,0	3,49

	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä, 1 000kpl		/ osake, euroa
	Me		
<b>2009</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	731,1	221 059,7	3,31
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	48,7	221 059,7	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	24,8	221 059,7	0,11
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	804,6	221 059,7	3,64

Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-48,7	221 059,7	-0,22
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	9,5	221 059,7	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo <sup>1)</sup>	-24,8	221 059,7	-0,11
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	740,6	221 059,7	3,35

<sup>1)</sup> Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaisesti Citycon on muuttanut EPRA NAV:n laskentaa siten, että rahoitusinstrumenttien käyvässä arvossa otetaan pois kaikki Cityconin suojausinstrumenttien käyvät arvot. Aiemmin EPRA NAV:sta otettiin pois ainoastaan sellaisten suojausinstrumenttien käyvät arvot, joihin ei sovellettu suojauslaskentaa.

<sup>2)</sup> Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaisesta 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. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 95,50 % (87,50 %) ja joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 99,00 % (100,00 %) per 31.12.2010. Pääomalaina 1/2005 jälkimarkkinahinta oli 100,08 % per 31.12.2009. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2010 oli 3,6 miljoonaa euroa (9,5 miljoonaa euroa).

## 4) EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO-% JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO-%

Me	2010	2009
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 361,1	2 162,4
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-487,4	-463,3
Valmis kiinteistökanta	1 873,7	1 699,1
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	37,1	32,9
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 910,8	1 732,0
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	170,8	163,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-50,2	-43,8
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	120,6	119,5
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokratavalla jaksoilla ja muilla vuokratavustimilla	2,4	2,9
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	123,0	122,4
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,9</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,4</b>	<b>7,1</b>

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla tilinpäätöspäivän rahamääräisen nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioituiden transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämättömää rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Nettotuotto-% sen sijaan lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

## 5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste on samoilla periaatteilla laskettu kuin taloudellinen vuokrausaste.

Me	2010	2009
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,6	9,5
./ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	196,5	190,1
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>

## 6) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2010	2009	2008	2007	2006
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	47,3	50,9	43,8	38,3	30,4
Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS), EUR	0,21	0,23	0,20	0,19	0,19
Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV), EUR	3,79	3,64	3,96	4,80	3,54
Oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV), EUR	3,49	3,35	3,80	4,42	3,14
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,3	6,9	N/A	N/A	N/A
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,4	7,1	N/A	N/A	N/A
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,9	5,0	4,0	4,3	2,9

7) OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Operatiivinen tulos</b>					
Nettovuokratuotto	127,2	125,4	121,8	103,4	82,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-22,5	-17,7	-16,5	-16,5	-12,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0	0,1	0,5	0,6
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>	<b>105,3</b>	<b>87,4</b>	<b>71,1</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-55,1	-47,7	-54,2	-44,7	-32,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-6,2	-4,8	-3,4	-5,5
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,3	-0,2	0,2	-0,2	-3,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	-2,8	-2,8	-0,9	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>	<b>43,8</b>	<b>38,3</b>	<b>30,4</b>

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa

	2010	2009	2008	2007	2006
	0,21	0,23	0,20	0,19	0,19

**Ei-operatiivinen tulos**

Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	50,8	-97,4	-216,1	211,4	120,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,6	0,1	0,1	-0,1	5,9
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,8	-0,1	-0,4	0,0	-0,6
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	6,0	0,0	-
Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto)	-	-	-	-	-0,9
Rahotuserien käyvän arvon muutokset	0,2	-0,1	-3,1	-0,6	2,0
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-0,3	-1,8	0,0	-1,9
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,6	7,3	29,7	-46,0	-28,8
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-10,3	5,3	17,6	-2,7	-1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>31,1</b>	<b>-85,2</b>	<b>-167,9</b>	<b>162,1</b>	<b>94,5</b>

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa

	2010	2009	2008	2007	2006
	0,13	-0,39	-0,76	0,71	0,54

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio

	2010	2009	2008	2007	2006
	78,3	-34,3	-124,1	200,3	124,9

8) OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
<b>Operatiivinen tulos</b>				
Nettovuokratuotto	31,8	33,0	31,8	30,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,6	-5,0	-5,5	-4,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,1	0,0	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>24,3</b>	<b>28,0</b>	<b>26,3</b>	<b>26,4</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,1	-14,0	-14,2	-12,9
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	4,1	-1,5	-1,4	-1,8
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	0,1	-0,1	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,5	-0,3	-0,6	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>13,5</b>	<b>12,3</b>	<b>10,1</b>	<b>11,4</b>

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa

	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
	0,06	0,06	0,05	0,05

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>				
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,3	15,8	22,9	0,8
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	-0,8	0,3	3,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2
Rahotuserien käyvän arvon muutokset	0,7	0,0	-0,3	-0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	1,2	-	-0,6	-0,6
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-9,2	-1,8	0,0	-0,6
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-2,8	-2,7	-3,8	-0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>10,2</b>	<b>18,3</b>	<b>1,6</b>

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa

	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
	0,00	0,04	0,08	0,01

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio

	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
	14,4	22,5	28,4	13,0

Me	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
<b>Operatiivinen tulos</b>				
Nettovuokratuotto	31,6	32,5	31,0	30,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,3	-3,9	-3,9	-4,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>26,3</b>	<b>28,6</b>	<b>27,1</b>	<b>25,7</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,9	-11,7	-12,1	-12,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,2	-2,0	-1,5	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,1	-0,2	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>12,5</b>	<b>14,2</b>	<b>12,6</b>	<b>11,6</b>

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa

	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
	0,06	0,06	0,06	0,05

**Ei-operatiivinen tulos**

Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-38,6	-1,2	-26,0	-31,6
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	-	-	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-	-	-
Rahotuserien käyvän arvon muutokset	-0,1	0,0	0,3	-0,3
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-	-	-	-0,3
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	1,4	-0,4	4,7	1,5
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	0,7	1,4	2,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-36,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-19,5</b>	<b>-28,4</b>

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa

	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
	-0,16	0,00	-0,09	-0,13

Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio

	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010
	-23,8	13,3	-7,0	-16,8



# CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2010

Y-tunnus 0699505-3

M€	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto	6	185,9	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		10,0	8,5
<b>Liikevaihto</b>	7	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>
Hoitokulut	8, 11	67,4	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	9	1,3	0,7
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>127,2</b>	<b>125,4</b>
Hallinnon kulut	10, 11, 12	23,3	17,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	13	0,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	50,8	-97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 23	2,6	0,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>157,7</b>	<b>10,3</b>
Rahoitustuotot		73,7	50,8
Rahoituskulut		-128,6	-98,5
Rahoituskulut (netto)	14	-54,9	-47,7
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>102,8</b>	<b>-37,5</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,6	-6,5
Laskennalliset verot		-11,8	7,0
Tuloverot	15, 20	-12,5	0,6
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>90,4</b>	<b>-36,9</b>
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		78,3	-34,3
Määräysvallattomille omistajille		12,0	-2,6
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	16	0,34	-0,16
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	16	0,34	-0,16
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	14	5,1	-6,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	15, 20	-1,3	1,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		3,1	2,0
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>6,9</b>	<b>-3,0</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>97,3</b>	<b>-39,9</b>
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		83,4	-38,4
Määräysvallattomille omistajille		13,9	-1,4

## KONSERNITASE, IFRS

M€	Liite	31.12.2010	31.12.2009
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	17	2 367,7	2 147,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	1,0	0,7
Aineettomat hyödykkeet	19	1,5	0,9
Laskennalliset verosaamiset	20	5,6	8,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	21, 22	2,3	3,8
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 378,1</b>	<b>2 161,4</b>
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt			
	23	1,5	26,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21, 24	37,4	46,1
Rahavarat	21, 25	19,5	19,8
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>56,9</b>	<b>65,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 436,5</b>	<b>2 253,2</b>

M€	Liite	31.12.2010	31.12.2009
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	26	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-18,8	-22,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		198,8	155,2
Muuntoerot		-8,2	-9,5
Kertyneet voittovarot		287,0	217,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>849,5</b>	<b>731,1</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		50,7	36,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>900,2</b>	<b>767,9</b>
<b>VELAT</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21, 27	1 212,4	1 175,4
Johdannaissopimukset	21, 22	18,7	29,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	21, 22	-	2,2
Laskennalliset verovelat	20	62,6	50,0
Muut velat	21	0,5	1,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 294,2</b>	<b>1 257,9</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	21, 27	185,3	146,3
Johdannaissopimukset	21, 22	1,6	1,5
Ostovelat ja muut velat	21, 28	55,3	79,7
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>242,2</b>	<b>227,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 536,3</b>	<b>1 485,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 436,5</b>	<b>2 253,2</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

M€	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>102,8</b>	<b>-37,5</b>
Oikaisu:			
Poistot ja arvonalennukset	12,30	0,8	0,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17,30	-50,8	97,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17,23,30	-2,6	-0,1
Rahoitustuotot	14,30	-73,7	-50,8
Rahoituskulut	14,30	128,6	98,5
Muut oikaisut		0,0	0,0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		105,1	108,3
Käyttö pääoman muutos	30	2,9	10,7
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>108,0</b>	<b>119,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-68,0	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,5	0,3
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot		-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot		-9,9	-10,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>20,0</b>	<b>66,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	17	-132,7	-130,5
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18,19	-1,0	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynti	17,23	66,3	3,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-67,5</b>	<b>-127,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Omien osakkeiden myynti	26	0,2	-
Maksullinen osakeanti	26	62,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	26	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	27	109,0	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	27	-192,6	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	27	346,5	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	27	-252,2	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	26	-31,2	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>45,2</b>	<b>63,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa	25	19,8	16,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		2,0	1,0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>25</b>	<b>19,5</b>	<b>19,8</b>

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat			
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	259,6	131,1	-17,7	177,3	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3
<b>Tilikauden tappio</b>						-34,3	-34,3	-2,6	-36,9
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 20)			-5,0				-5,0		-5,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					0,8		0,8	1,2	2,0
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			-5,0		0,8		-4,1	1,2	-3,0
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto yhteensä</b>			-5,0		0,8	-34,3	-38,4	-1,4	-39,9
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 27)						1,1	1,1		1,1
Omien osakkeiden myynti (liite 26)				0,0			0,0		0,0
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 26)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 26 ja 29)						0,2	0,2		0,2
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat								0,0	0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
<b>Tilikauden voitto</b>						78,3	78,3	12,0	90,4
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 20)			3,8				3,8		3,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					1,2		1,2	1,9	3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			3,8		1,2		5,0	1,9	6,9
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>			3,8		1,2	78,3	83,4	13,9	97,3
Osakeanti (liite 26)				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla (liitteet 26 ja 29)				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 27)						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti (liite 26)				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 26)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 26 ja 29)						0,3	0,3		0,3
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2



## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, 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 8.2.2011. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

## 2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2010 voimassaolevaa 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 yhteisölaainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia. The European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustava järjestö, joka julkaisee suosituksia listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin

liittyvät olettamukset 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 olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta 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 2010 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2010:

**IAS 27 (muutettu)** Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.7.2009). Muutettu standardi edellyttää tytäryritysten omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan omaan pääomaan, mikäli määräysvallassa ei tapahdu muutosta. Lisäksi standardissa tarkennetaan määräysvallan menettämisen yhteydessä noudatettava kirjanpitomenettely. Tällöin yhteisölle mahdollisesti jäävä osuus arvostetaan uudelleen käypään arvoon, ja voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

**IFRS 3 (uudistettu)** Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009). Uudistetun standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan edelleen hankintamenomenetelmää, mutta siihen on tehty joitakin merkittäviä muutoksia aiempaan IFRS 3 –standardiin verrattuna. Esimerkiksi kaikki yritysostoon liittyvät maksut kirjataan käypään arvoon hankinta-ajankohtana, ja ehdolliset kauppahinnan maksut katsotaan velaksi sekä arvostetaan uudelleen käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Standardi antaa mahdollisuuden valita hankintakohtaisesti, arvostetaanko määräysvallattomien omistajien osuus käypään arvoon vai osuudeksi hankinnan kohteen nettovarallisuudesta.

Uudistettu standardi edellyttää, että kaikki hankintaan liittyvät kustannukset kirjataan kuluksi.

### 3.2 Vuonna 2010 voimaan tulleet tulkinnat, jotka eivät oleet konsernin kannalta merkityksellisiä

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella, mutta niillä ei ollut vuonna 2010 vaikutusta Cityconiin.

- **IFRIC 17** Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille,
- **IFRIC 18** Omaisuuserien siirrot asiakkailta,
- Muutokset **IFRIC 9**:ään Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarviointi ja **IAS 39**:ään Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen,
- Muutokset **IFRS 2**:een Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet.

Lisäksi IASB:n (International Accounting Standards Board) vuosittaisen Annual Improvements –menettelyn seurauksena useisiin standardeihin tuli voimaan pieniä muutoksia. Näillä IFRS-standardeihin tehdyillä parannuksilla (Improvements to IFRSs) ei ollut merkittäviä vaikutuksia Cityconin vuoden 2010 tilinpäätökseen.

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

Seuraavassa luetellaan julkaistut standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset, joita konsernin on noudatettava 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja joita ei ole otettu käyttöön ennakkoaisesti. Nämä eivät ole Cityconin kannalta merkityksellisiä, sillä yhtiön tämän hetkisen arvion mukaan ne eivät tule muuttamaan merkittävästi yhtiön nykyisiä laskentaperiaatteita.

- **IAS 12** Laskennalliset verot: Taseen varojen kertyminen (IAS 12 Deferred tax: Recovery of Underlying Assets)
- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit: Luokittelu ja arvostaminen,
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä,
- **IAS 32** Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu,
- **IFRIC 19** Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla,
- **IFRIC 14** Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahoitintaatimukseen perustuvat maksut,

- **IFRS 7** Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: rahoitusvarojen siirrot.

## 4. YHTENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

### 4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

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 käyttömaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankintu 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 Yhteisyriyksen –standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyriyksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyriyksiin 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 tosiasialisesti 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 yhdistämisen 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 valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränä oman pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenojen eliminoimista 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-ajankohta seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä.

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liike-toimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo vastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteis-

töä 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 2010 ja 2009, ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analysiin. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. 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 sijoituskiinteistöjä käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia.

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analysyä tai erillistä kassavirta-analysyä perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinnissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2010 käyvän arvon määrittämisessä 7 kiinteistöä (4 kiinteistöä 31.12.2009) arvioitiin kehityshankkeena.

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 koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

### 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa ”Sijoituskiinteistöt” –erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään ”Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt”. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan,
  - kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti,
  - myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.
- Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan kuitenkin edelleen käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt olivat 1,5 miljoonaa euroa 31.12.2010 (26,0 milj. euroa 31.12.2009).

### 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 –standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttö-tarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettoarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus –standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo ”Vaihto-omaisuus kiinteistöt” –erässä

taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2010 ja 31.12.2009.

### 4.6 Aineelliset hyödykkeet

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

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

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 – 10 vuodessa.
- Rahoitusleasing sopimuksilla 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.

### 4.7 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 hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 5 vuodessa.

### 4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerry-

tettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

#### 4.9 Rahoitusvarat ja -velat

##### 4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupan käyntitarkoituksessa,
2. myytävissä olevat rahoitusvarat sekä
3. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupan käyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2010 ja 31.12.2009 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät ”Muut pitkävaikutteiset varat”, ”Myyntisaamiset ja muut saamiset” ja ”Rahavarat”.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemättömän ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2010 ja 31.12.2009 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaisoppimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisoppimukset, 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. Cityconilla ei ollut 31.12.2010 ja 31.12.2009 johdannaisoppimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusvaroiksi.

Rahoitusvelat luokitellaan jako

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintameno kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2010 ja 31.12.2009 jaksotettuun hankintameno kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät ”Lainat”, ”Muut velat” ja ”Ostovelat ja muut velat”. Lisäksi Cityconilla oli 31.12.2009 johdannaisoppimuksia 2,2 miljoonaa euroa, jotka luokiteltiin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusvelkoiksi, 31.12.2010 ei tällaisia johdannaisoppimuksia ollut.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

##### 4.9.2 Johdannaisoppimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan joksain 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, arvomuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvomuutokset 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. Koron-

vaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksesta odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmäärien rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

##### 4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin 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 johdannaisina käsiteltäviä kytkeytyviä johdannaisia.

##### 4.9.4 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 hankintameno 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.

##### 4.10 Rahavarat

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

##### 4.11 Omapääoma

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa

saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

##### 4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

##### 4.13 Tulottaminen

###### 4.13.1 Vuokratuotot

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle.

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokranmaksuna vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran koro-

tus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

### 4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä. Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

### 4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

Kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle.

### 4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

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, pitkäaikais- hanke tuloutetaan valmistumisasteen mukaan rakentamisen edistytessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

### 4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

### 4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

### 4.14 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, rakentami-

sesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttö-tarkoitusta 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 rahoituskulkerroilla kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulkerroin 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.

### 4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan 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 omistus-rakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei toden-

näköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa 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 suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

### 4.16 Vuokrasopimukset –Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleottajana, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

### 4.17 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. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muuten laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuorituksen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus-oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

### 4.18 Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajako 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.

### 4.19 Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

## 5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun tiettyjä laskentaperiaatteita 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 parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

### 5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

Seuraavassa käsitellään arvioita ja oletuksia, joihin liittyy merkittävä riski varojen ja velkojen kirjanpitoarvon olennaisesta muuttumisesta seuraavan tilikauden aikana.

#### 5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 367,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (2 147,4 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistö-

jen käyvän arvon herkkyytarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyyysiin. 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 vuositaisiin 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 diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita arvioita ja oletuksia edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänäoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään joko normaalin kassavirta-analyysin avulla tai erillistä projektimallia käyttäen hankkeen luonteesta riippuen. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu pa-

remmin 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.

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen, joko tavallisella kassavirta-analyysillä tai erillisellä projektimallilla, vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

### 5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää harkintaa. Lisäksi verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatus- ta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2010 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,6 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa).

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisestä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyy laskennallinen verovelka oli 59,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (48,7 milj. euroa 31.12.2009).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjatta laskennallista verosaamista 1,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (0,0 milj. euroa).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa tulevissa vuorokausissa. Cityconilla oli 31.12.2010 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 16,6 miljoonaa euroa (13 milj. euroa vuonna 2009) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

## 5.2 Harkintaa edellyttävät laatuominaisuudet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

### 5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuus kiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 367,7 miljoonaa euroa 31.12.2010 (2 147,4 milj. euroa 31.12.2009).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöiksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2010 ja 31.12.2009.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 1,5 miljoonaa euroa 31.12.2010 (26,0 milj. euroa 31.12.2009).

### 5.2.2 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. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntemerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, uutta henkilöstöä ja/tai johtoa, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyvä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan kattava, vaan Citycon arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2010 ja 2009.

### 5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Citycon käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tuntemerkkejä ovat mm. keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitoäksittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

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 kappaleessa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien pitkäaikaisen omaisuuserien tulos tulee esittää omalla rivillä laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuun luovutettavien erien ryhmään sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.12.2010 ja 31.12.2009.



**6. BRUTTOVUOKRATUOTTO**

**A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen**

Me	2010	2009
Jaksotetut vuorakannustimet	0,6	1,0
Määräaikaiset vuokran alennukset	-3,0	-1,6
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	2,4	1,5
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	185,9	177,0
<b>Yhteensä</b>	<b>185,9</b>	<b>177,8</b>

**B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista**

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2010 3 753 vuokrasopimusta (4 235 sopimusta 31.12.2009). Vuokrasopimusten lukumäärän laskeminen oli pääasiassa seurausta asuntojen myynnistä Ruotsissa. Pääosassa, eli 89 prosentissa (85 prosenttia 31.12.2009) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 43 prosenttia (36 prosenttia 31.12.2009) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta 31.12.2010. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska koko kanta on sidottu elinkustannusindeksiin, ennalta määritettyyn minimivuokrorokotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2010	31.12.2009
Suomi	1 661	1 682
Ruotsi	1 784	2 245
Baltia	308	308
<b>Yhteensä</b>	<b>3 753</b>	<b>4 235</b>

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,2 vuotta 31.12.2010 (3,1 vuotta

31.12.2009). Pääasiassa Citycon haluaa tehdä määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähtökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 75 prosenttia 31.12.2010 (70 prosenttia 31.12.2009), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 prosenttia 31.12.2010 (13 prosenttia 31.12.2009), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 14 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2010 ja 17 prosenttia 31.12.2009).

Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä kymmenen tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3 - 5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12.2010	31.12.2009
Suomi	3,0	2,8
Ruotsi	3,1	3,0
Baltia	4,6	5,2
<b>Keskimäärin</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>

**C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat**

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	31.12.2010	31.12.2009
Yhden vuoden kuluessa	54,8	54,4
1-5 vuoden kuluessa	109,7	104,5
Yli viiden vuoden kuluttua	24,8	24,6
<b>Yhteensä</b>	<b>189,3</b>	<b>183,4</b>

**7. SEGMENTTI-INFORMAATIO**

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle raportoidaan konsernin tulos maantieteellisin liiketoimintayksiköin. Cityconin johto ja hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton perusteella. Cityconin johdolle 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 operatiivisille. 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 liiketiloista kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottoonsa 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 31.12.2010 ja 31.12.2009.

**A) Segmentti-informaatio**

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen 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 43 muuta kauppapaikkaa. Suomen kiinteistöistä 31 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 34 muualla Suomessa.

**Ruotsi**

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

**Baltian maat**

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppakeskusta, kaksi Virossa ja yhden Liettuassa



Me 1.1.-31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,1	49,8	13,9	-	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	2,9	2,7	-	10,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>126,5</b>	<b>52,8</b>	<b>16,7</b>	<b>-</b>	<b>195,9</b>
Hoitokulut	39,3	23,3	4,8	0,0	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,7	0,1	0,0	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>86,7</b>	<b>28,7</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>127,2</b>
Hallinnon kulut	6,2	4,6	1,2	10,5	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-	0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>80,9</b>	<b>24,1</b>	<b>10,6</b>	<b>-10,5</b>	<b>105,0</b>
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	0,7	-	-	0,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	24,5	22,8	3,5	-	50,8
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,2	0,5	0,0	-	2,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>107,5</b>	<b>46,7</b>	<b>14,1</b>	<b>-10,5</b>	<b>157,7</b>
Rahoituskulut (netto)				-54,9	-54,9
Tuloverot				-12,5	-12,5
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>90,3</b>
<b>Kohdistetut varat</b>					
Sijoituskiinteistöt	1 533,0	668,6	166,1	-	2 367,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,5	-	-	-	1,5
Muut kohdistetut varat	6,2	20,1	0,7	32,4	59,4
<b>Kohdistamattomat varat</b>					
Laskennalliset verosaamiset				5,6	5,6
Johdannaissopimukset				2,2	2,2
<b>Segmentin varat</b>	<b>1 540,6</b>	<b>688,8</b>	<b>166,8</b>	<b>40,3</b>	<b>2 436,5</b>
<b>Kohdistetut velat</b>					
Ostovelat ja muut velat	18,3	19,9	2,3	14,8	55,3
<b>Kohdistamattomat velat</b>					
Korolliset velat				1 397,7	1 397,7
Laskennalliset verovelat				62,6	62,6
Johdannaissopimukset				20,3	20,3
Muut kohdistamattomat velat				0,5	0,5
<b>Segmentin velat</b>	<b>18,3</b>	<b>19,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1 495,9</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>76,3</b>	<b>50,6</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	<b>133,7</b>

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
<b>Liikevaihto</b>	<b>131,3</b>	<b>41,0</b>	<b>14,0</b>	<b>-</b>	<b>186,3</b>
Hoitokulut	38,6	17,5	4,1	0,0	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,3	0,1	0,0	0,7
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>92,4</b>	<b>23,2</b>	<b>9,8</b>	<b>0,0</b>	<b>125,4</b>
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
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>86,3</b>	<b>20,0</b>	<b>8,8</b>	<b>-7,4</b>	<b>107,7</b>
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	0,1	-	-	0,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-65,1	-19,6	-12,7	0,0	-97,4
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-	-	-	0,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>21,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>-7,4</b>	<b>10,3</b>
Rahoituskulut (netto)				-47,7	-47,7
Tuloverot				0,6	0,6
<b>Tilikauden tappio</b>					<b>-36,9</b>
<b>Kohdistetut varat</b>					
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
<b>Kohdistamattomat varat</b>					
Laskennalliset verosaamiset				8,6	8,6
Johdannaissopimukset				3,7	3,7
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 455,5</b>	<b>605,7</b>	<b>157,6</b>	<b>34,3</b>	<b>2 253,2</b>
<b>Kohdistetut velat</b>					
Ostovelat ja muut velat	13,3	11,9	1,8	52,6	79,7
<b>Kohdistamattomat velat</b>					
Korolliset velat				1 321,7	1 321,7
Laskennalliset verovelat				50,0	50,0
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat				2,2	2,2
Johdannaissopimukset				30,8	30,8
Muut kohdistamattomat velat				1,0	1,0
<b>Velat yhteensä</b>	<b>13,3</b>	<b>11,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1 458,3</b>	<b>1 485,3</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>24,5</b>	<b>95,9</b>	<b>13,9</b>	<b>0,3</b>	<b>134,6</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

	2010	2009
Kauppakeskukset	171,2	155,4
Marketit ja myymälät	24,7	30,9
<b>Yhteensä</b>	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>

### C) Pääasialliset vuokralaiset

2010	Osuus brutto- vuokra- tuotoista, %	Segmentti
Kesko	19,9	Suomi
S-ryhmä	4,9	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,6	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,3	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,8	Suomi
<b>Yhteensä</b>	<b>33,5</b>	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2010.

2009	Osuus brutto- vuokra- tuotoista, %	Segmentti
Kesko	23,2	Suomi
S-ryhmä	4,8	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,2	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	2,9	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
H & M		
Hennes & Mauritz	1,5	Suomi ja Ruotsi
<b>Yhteensä</b>	<b>35,6</b>	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2009.

### 8. HOITOKULUT

Me	2010	2009
Lämmitys ja sähkö	22,0	20,2
Ylläpito	23,0	19,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,3	0,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,5
Kiinteistön hallinnon kulut	2,3	2,5
Markkinointikulut	5,0	4,4
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,7
Kiinteistöverot	6,3	4,7
Korjauskulut	6,5	6,9
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>67,4</b>	<b>60,2</b>

Kaksi kiinteistöä eivät tuottaneet tuloja vuonna 2010 ja 2009, mutta hoitokuluja niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

### 9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2010	2009
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,3	0,1
Luottotappiot	1,0	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Luottotappiot sisältävät 1,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) tuloslaskelmaan kirjattuja luottotappiovarauksia. Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 24. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

### 10. HALLINNON KULUT

Me	2010	2009
Henkilöstökulut	11,0	10,5
Työsuhteen päättämisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	1,3	-
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	5,6	2,1
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	4,4	4,5
Poistot	0,8	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>23,3</b>	<b>17,8</b>

Työsuhteen päättämisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät toimitusjohtaja Petri Olkinuoran ja yhtiön Suomen maajohtajan irtisanoutumisesta syntyneet kertakorvaukset eläke- ja sosiaalimaksuineen.

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokulujen kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy:ltä.

Me	2010	2009
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>

### 11. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2010	2009
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,4	0,4
Johtoryhmä	1,0	0,9
Hallitus	0,7	0,6
Muut palkat ja palkkiot	6,6	6,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,2	1,1
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,0	0,1
Sosiaalikulut	1,1	1,2
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,6	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>11,6</b>	<b>11,1</b>

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 11,0 miljoonaa euroa (10,5 milj. euroa)

Etuuspohjainen eläkejärjestelmä sekä osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 29. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat.

### Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella

	2010	2009
Suomi	81	77
Ruotsi	34	32
Baltian maat	8	8
<b>Yhteensä</b>	<b>123</b>	<b>117</b>

### 12. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,8 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

### 13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2010	2009
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>

### 14. RAHOITUSKULUT (NETTO)

#### A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2010	2009
Korkotuotot	0,5	0,3
Valuuttakurssivoitot	73,0	50,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	0,2	-
Muut rahoitustuotot	0,1	0,6
Rahoitustuotot yhteensä	73,7	50,8
Korkokulut	55,4	52,8
Valuuttakurssitappiot	72,8	49,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-	0,1
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-3,3	-7,7
Muut rahoituskulut	3,8	3,4
Rahoituskulut yhteensä	128,6	98,5

**Rahoituskulut (netto)** **54,9** **47,7**

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	20,6	33,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaisoppimukset	34,2	13,8
Muut saamiset ja velat	0,1	0,3

**Rahoituskulut (netto)** **54,9** **47,7**

Vuonna 2010 valuuttajohdannaisista on kirjattu -8,9 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-0,7 milj. euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2010 oli 4,32 % (31.12.2009 4,47 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaisoppimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaisoppimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 22. Johdannaisoppimukset.

#### B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2010	2009
Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista	-17,7	-20,6
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	22,9	13,8
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	5,1	-6,7

15. TULOVEROT

Me	2010	2009
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,6	6,3
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennalliset verot	11,8	-7,0
<b>Tuloverot</b>	<b>12,5</b>	<b>-0,6</b>

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

Me	2010	2009
Voitto/tappio ennen veroja	102,8	-37,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	26,8	-9,7
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-12,0	8,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-1,6	-1,1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	4,1	2,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-4,8	0,1
Muut	0,0	-0,5
<b>Tuloverot</b>	<b>12,5</b>	<b>-0,6</b>
Efektiivinen verokanta	12,1 %	1,5 %

16. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	78,3	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	228 148,2	221 035,1
<b>Osakekohtainen tulos (euroa)</b>	<b>0,34</b>	<b>-0,16</b>

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	78,3	-34,3
VVK:n kulut vähennettynä vero vaikutuksella (Me)	4,1	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	82,5	-34,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	228 148,2	221 035,1
VVK:n laimennusvaikutus (1 000)	17 519,6	-
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	1,8	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	136,8	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	245 806,3	221 035,1
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)</b>	<b>0,34</b>	<b>-0,16</b>

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

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 laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna on noin 17,0

miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistua laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella 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 ansaintajakso on päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa, lasketaan järjestelmään kuuluvalle 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 jaetun 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	osalemäärä
1.1.2010	45	221 059 735
15.2.2010	28	221 416 293
15.3.2010	38	221 715 474
22.4.2010	39	222 360 952
31.5.2010	116	222 564 972
24.9.2010	99	244 564 972
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	228 148 160

17. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa.

Sopimukseen perustuvat veloitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistön ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 31.B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me 31.12.2010	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myynnit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssierot	5,8	73,0	78,7
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-7,8	6,3	-1,5
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Me 31.12.2009	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>271,8</b>	<b>1 839,9</b>	<b>2 111,6</b>
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	-88,3	70,6	-17,7
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>

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 2010 ja 2009 tilinpäätöstä varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Citycon Oy:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2010 oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2009).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirrettyistä kiinteistöistä 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	31.12.2010	31.12.2009
<b>Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>2 361,1</b>	<b>2 162,4</b>
Kehitysprojekti-investoinnit	5,6	11,0
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-1,5	-26,0
Uusien kohteiden hankintameno	2,5	-
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.</b>	<b>2 367,7</b>	<b>2 147,4</b>

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2010 ja 31.12.2009 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa. Keskimääräinen tuottovaade laski 0,2 prosenttiyksikköä tasolle 6,4 prosenttia (6,6 % 31.12.2009) johtuen yleisistä markkinamuutoksista (talouden elpyminen ja kysynnän viriäminen parhaiden, ns. prime-kohteiden, osalta) sekä kehityshankkeiden etenemisestä. Markkinavuokrat nousivat 7 prosenttia tasolle 23,6 €/m<sup>2</sup> (22,1 €/m<sup>2</sup> 31.12.2009) johtuen ruotsin kruunun kurssin vahvistumisesta, kehityshankkeiden etenemisestä/valmistumisesta sekä yleisestä positiivisesta kehityksestä vuokramarkkinassa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus laski 0,6 prosenttiyksikköä tasolle 4,4 prosenttia (5,0 % 31.12.2009) yleisestä positiivisesta markkinakehityksestä sekä uusista vuokrasopimuksista johtuen.

Me 31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,4	6,1	8,1	6,4
Alkutuotto (%)	6,1	6,0	7,9	6,2
Tuotto markkinavuokriille (%)	6,9	6,8	8,3	6,9
Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	23,6	24,1	21,4	23,6
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,6	4,1	3,6	4,4
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	2,50	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,25	2,25	2,75	-

Me 31.12.2009	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,6	6,4	8,1	6,6
Alkutuotto (%)	6,8	6,7	8,0	6,8
Tuotto markkinavuokriille (%)	7,1	7,9	8,9	7,4
Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	22,5	21,3	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	-

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. 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 herkkyysoletuksen lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2010 eli 2 361,1 miljoonaa euroa. Herkkyysoletuksen 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 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	2 611,0	2 479,4	2 361,1	2 254,0	2 156,7
Vuokratuotot	2 016,1	2 188,0	2 361,1	2 529,9	2 702,3
Hoitokulut	2 457,8	2 409,5	2 361,1	2 312,7	2 264,3
Vajaakäyttö	2 395,3	2 378,2	2 361,1	2 344,3	2 326,9

**18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET**

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	2,3	2,0
Lisäykset	0,7	0,3
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		
	1,6	1,3
Poistot	0,4	0,4
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		
	2,0	1,6
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		
	0,7	0,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosimuksilla, olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vuonna 2009.

**19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	1,9	1,6
Lisäykset	1,0	0,3
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		
	1,0	0,6
Poistot	0,5	0,3
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		
	1,4	1,0
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		
	0,9	0,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

**20. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT**

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2010 aikana:

Me	1.1.2010	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2010
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,0	1,3	-	1,3
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	0,0	0,0	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	8,6	-0,6	-3,6	4,4
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>8,6</b>	<b>0,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>5,6</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	48,7	11,0	-	59,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,3	1,5	-	2,8
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>50,0</b>	<b>12,5</b>	<b>-</b>	<b>62,6</b>

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2009 aikana:

Me	1.1.2009	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2009
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,1	0,0	-	0,0
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	-	0,0	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	6,8	0,0	1,8	8,6
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>8,6</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	56,0	-7,2	-	48,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,1	0,2	-	1,3
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>57,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-</b>	<b>50,0</b>

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2010 Citycon kirjasi -11,0 miljoonaa euroa (7,2 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakkenuksen. 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 noin -12,0 miljoonaa euroa vuonna 2010 (8,4 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyvät veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjä 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 KOy:n osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KOy:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrittäjillä oli 31.12.2010 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 16,6 miljoonaa euroa (13 milj. euroa vuonna 2009) verosaamista, koska näille konserniyrittäjille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Cityconilla ei ollut verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuksia 31.12.2010 ja 31.12.2009.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### 21. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

#### A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2010	Käypä arvo 2010	Tasearvo 2009	Käypä arvo 2009
<b>Rahoitusvarat</b>					
<b>I Lainat ja muut saamiset</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	37,4	37,4	46,1	46,1
Rahavarat	25	19,5	19,5	19,8	19,8
Muut pitkävaikutteiset varat		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	22	2,2	2,2	3,7	3,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>					
<b>I.I Lainat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	27	1 291,3	1 293,6	1 142,6	1 145,2
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	27	66,3	71,3	69,3	76,5
Pääomalaina 1/2005	27	-	-	70,0	70,0
Joukkolaina 1/2009	27	39,5	40,0	39,4	40,0
Rahoitusleasingvelat	27	0,6	0,6	0,3	0,3
<b>I.II Muut velat</b>					
Muut velat	29	0,5	0,5	1,0	1,0
Ostovelat ja muut velat	29	55,3	55,3	79,7	79,7
<b>II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvelat</b>					
Johdannaissopimukset		-	-	2,2	2,2
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	22	20,3	20,3	30,8	30,8

#### B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

#### 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 kirjanpitoarvoa.

#### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypää arvoa 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 arvonmääritysmenetelmiä. Korkojohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittäminen on 2. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

#### Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, 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 ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskukhetkellä.

#### 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 leasingsovimusten vastavaa korkoa.

### 22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

#### A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2010	Käypä arvo 2010	Nimellisarvo 2009	Käypä arvo 2009
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,0	-1,6	48,8	-1,2
1-2 vuotta	30,0	-0,8	70,0	1,0
2-3 vuotta	161,2	-10,2	60,0	-3,0
3-4 vuotta	202,0	-6,6	262,9	-14,5
4-5 vuotta	123,6	0,5	198,0	-7,3
yli 5 vuotta	313,1	0,6	97,9	-4,0
<b>Yhteensä</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>	<b>737,6</b>	<b>-29,0</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	22,0	-0,2
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>	<b>759,7</b>	<b>-29,2</b>

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai 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 kaikkiin 31.12.2010 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat so-

pimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkina-hintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio -1,5 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa voittoa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 869,8 miljoonaa euroa (713,2 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,48 % (3,79 %).



**B) Rahavirran suojaaminen johdannaisopimuksilla**

Rahavirran suojaaminen				
Korkojohdannaiset M€	Varat 2010	Velat 2010	Varat 2009	Velat 2009
Käypä arvo	2,2	-18,8	-	-30,6

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuutanvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan oikeissa jälleensuorittava 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 tulotutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojaus määritetyt johdannaiset arvioidiin tehokkaiksi 31.12.2010 sekä 31.12.2009. Kyseisten johdannaisien käypä arvo verovaikutuksineen oli -12,3 miljoonaa euroa (-22,7 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 3,8 miljoonaa euroa (-5,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

**23. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT**

Vuonna 2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui 5.1.2011. Vuonna 2009, myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat Myllypuron kehityshanketta varten ostetuista rakennusoikeuksista sekä Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevista 181 asunnosta. Myllypuron kehityshanketta varten ostetut rakennusoikeudet myytiin 12.1.2010 tehdyillä osakekaupoilla kolmelle eri asuntosijoittajalle ja myynnistä kirjattiin 2,3 milj. euroa myyntivoittoa. Heinäkuussa 2010 toteutui Åkersberga Centrumin yhteydessä sijaitsevien 181 asunnon myynti Tegeltornet AB:lle.

Me	2010	2009
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>26,0</b>	-
Investoinnit	-	8,3
Myyntit	-28,5	-
Valuuttakurssierot	2,5	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	1,5	17,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,5</b>	<b>26,0</b>

**24. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

Me	2010	2009
Myyntisaamiset	4,9	4,7
Luottotappiovaraukset	-1,3	-0,3
Myyntisaamiset (netto)	3,7	4,4
Siirtosaamiset	5,3	2,2
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	27,0	37,9
Muut saamiset	1,4	1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>37,4</b>	<b>46,1</b>

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2010	2009
Ei erääntyneet	1,6	0,7
alle kuukusi	0,6	1,6
1-3 kuukautta	0,8	1,9
3-6 kuukautta	0,5	0,2
6-12 kuukautta	1,4	0,2
1-5 vuotta	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2010	2009
Alkusaldo	-0,3	-
Valuuttakurssiero	0,0	-
Lisäys	-1,0	-0,3
Käytetty	0,1	0,0
Peruttu tarpeettomana	0,0	-
<b>Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,3</b>

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

**25. RAHAVARAT**

Me	2010	2009
Käteinen raha ja pankkitilit	19,4	13,5
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>19,5</b>	<b>19,8</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

**26. OMA PÄÄOMA**

**A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl <sup>1)</sup>	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssirahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
<b>1.1.2009</b>	<b>220 998 989</b>	-	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>177,3</b>	<b>567,9</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	40 746	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	20 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	20 000	-20 000	-	-	0,0	0,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
<b>31.12.2009</b>	<b>221 059 735</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>155,2</b>	<b>545,8</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	124 020	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	80 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	80 000	-80 000	-	-	0,2	0,2
Osakeanti	22 000 000	-	-	-	62,2	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1 301 217	-	-	-	3,3	3,3
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
<b>31.12.2010</b>	<b>244 564 972</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>198,8</b>	<b>589,4</b>

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2010 ja 31.12.2009.

**B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**

**Osakepääoma**

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

**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**

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopi-

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

muksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2010 ja 2009 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä omien osakkeiden myynnin kautta. Lisäksi vuonna 2010 toteutettiin osakeanti, joka merkittiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

### Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

### Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käyppien arvojen muutoksen.

### C) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 23.3.2011 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2010 osingon olevan 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2009) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2009). Osingonjako- ja pääoman palautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2010.

### 27. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2010 ja 31.12.2009. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

#### A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiiivinen korko (%)	Tasearvot 2010	Tasearvot 2009
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	352,0	359,7
165 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,500	-	160,3
200 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	204,5	199,8
150 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,550	84,8	43,9
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	55,8	48,8
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	43,0	49,9
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	50,6	-
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,525	49,9	-
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	49,9	-
470 MEEK pankkilaina	5,599	25,2	26,4
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,625	-	9,8
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	30,0	30,0
Muut velat rahoituslaitoksilta			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,5	39,4
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,2
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>1 212,4</b>	<b>1 175,4</b>

#### Lyhytaikaiset korolliset velat

Lainat rahoituslaitoksilta			
Yritystodistukset	-	11,9	32,6
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	21,0	18,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	152,0	25,5
Pääomalaina 1/2005	4,700	-	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,2
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>185,3</b>	<b>146,3</b>

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ja joukkolainan 1/2009 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 21. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon.

#### Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2010	2009
1-2 vuotta	132,3	190,9
2-3 vuotta	491,4	91,0
3-4 vuotta	312,3	466,3
4-5 vuotta	157,7	300,0
yli 5 vuotta	118,7	127,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1 212,4</b>	<b>1 175,4</b>

#### Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2010	2009
EUR	740,1	682,0
EEK	43,1	44,3
SEK	429,2	439,2
LTL	-	9,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 212,4</b>	<b>1 175,4</b>

#### Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2010	2009
EUR	48,4	112,8
EEK	1,2	1,2
SEK	125,8	31,6
LTL	9,8	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>185,3</b>	<b>146,3</b>

#### B) Pääomalainojen 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 erääntyi 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 velkojen 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 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate.

- 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 päättyneeltä 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 lisättynä 1,5 prosenttiyksikköllä.

**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, 2009 ja 2010 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 16.964.285 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 johdettavat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisien velkojen 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 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2010 oli 1,3 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 4,2 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivän 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009 ja 2010 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 38,8 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuna 58,1% keskikurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 35,2% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatuun 0,1 miljoonan euron (0,6 milj. euroa) kertaluonteisen voiton vuonna 2010

**C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt**

Me	2010	2009
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>

Me	2010	2009
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,3	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut		
	0,0	0,0
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>

Cityconin rahoitusleasingsovimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

**D) 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 kiinteistöihankinnat, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistökehitystoiminta 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 yhtiön 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 seurantarviointi, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyyttä.

**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 seurantarayhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämensä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

**Rahoitusriskien hallinta**

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannais sopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin 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 osavuositarkastusten 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. Korkorisikin 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 korkorisikopolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkorisikin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2010 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä pro-

senttiyksiköllä nostaisi vuoden 2011 korkokustannuksia noin 2,6 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,6 miljoonaa euroa vuonna 2011.

**Korkoherkkyyys**

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**

Me	2010	2009
Euro	0,6	0,7
Ruotsin kruunu	1,8	1,7
Muut valuutat	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>

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**

Me	2010	2009
Euro	11,5	9,6
Ruotsin kruunu	12,2	7,0
<b>Yhteensä</b>	<b>23,7</b>	<b>16,5</b>

**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 yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2010 oli 225,5 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. Johdannaisopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluttua	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2010</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	7,1	209,9	1 065,3	132,7	1 415,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	77,7	-	80,9
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	46,1	-	48,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3	0,0	0,6
Johdannaisopimukset	0,1	13,6	7,3	-3,6	17,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	33,6	10,2	4,5	-	48,3

**31.12.2009**

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

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista velvoitteista 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.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluttua	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2010</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	24,9	150,6	50,0	225,5
<b>31.12.2009</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	185,8	-	185,8

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit 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 keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 24. Myyntisaamisesta 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 pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolena toimivat konsernin pankkirahastojen 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 liittyvä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohde-maan 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.

**Valuuttakurssierkkyyys**

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle oletamalla kaikki muut seikat vakioiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

**Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin**

Me	2010	2009
Ruotsin kruunu	-0,2	-0,2
Muut valuutat	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla ja Viro on ottanut euron käyttöön 1.1.2011 alkaen.

**E) Pääomarakenteen hallinta**

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistajarvoa, 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 Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 37,1 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 39,4 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumisasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 53.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

**Omavaraisuusaste:**

Me	2010	2009
Oma pääoma yhteensä (A)	900,2	767,9
Taseen loppusumma	2 436,5	2 253,2
Vähennetään saadut ennakot	12,7	8,8
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 423,8	2 244,4
Omavaraisuusaste, % (A/B)	37,1 %	34,2 %

**Nettovelkaantumisaste:**

Me	2010	2009
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 27)	1 397,7	1 321,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 25)	19,5	19,8
Korolliset nettovelat (A)	1 378,2	1 302,0
Oma pääoma yhteensä (B)	900,2	767,9
Nettovelkaantumisaste (A/B)	153,1 %	169,5 %

Omavaraisuusasteen nousu ja nettovelkaantumisasteen lasku vuonna 2010 johtui pääasiassa kasvaneesta oman pääoman määrästä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voittojen ja osakeannin johdosta.

**28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT****Ostovelat ja muut velat**

Me	2010	2009
Ostovelat	18,0	17,2
Lyhytaikaiset saadut ennakot	12,2	8,3
Korkovelat	6,9	9,3
Muut velat	12,6	8,4
Siirtovelat yhteensä	19,6	17,8
ALV-velat	5,1	36,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,5	0,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	5,5	36,4
<b>Yhteensä</b>	<b>55,3</b>	<b>79,7</b>

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2010	2009
alle 30 päivää	34,7	15,6
30-90 päivää	6,3	62,5
3-6 kuukautta	5,7	1,5
6-12 kuukautta	4,1	-0,1
1-2 vuotta	4,5	0,2
2-5 vuotta	-	0,0
yli 5 vuotta	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>55,3</b>	<b>79,7</b>

**29. TYÖSUHDE-ETUDET****A) Optiojärjestelyt**

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Optio-oikeuksien 2004 ehdot ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2004 A päättyi 31.3.2009 ja optio-oikeuksilla 2004 B 31.3.2010. Tilikauden 2010 loppuun mennessä näistä optio-oikeuksista oli käytetty 1 418 073 optio-oikeutta ja niillä oli merkitty 1 687 665 yhtiön osaketta. Näistä 1 301 217 osaketta merkittiin vuoden 2010 aikana. Optio-oikeuksia 2004 C ei ole käytetty osake-merkintään.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostettiin käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjattiin kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin oikeuden ansaintakaudelle. Koska viimeinen optioiden ansainta-kausi päättyi 1.9.2008, ei tuloslaskelmaan ole kirjattu kuluja myönnettyistä osakeoptioista vuosille 2009 ja 2010.



## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### Yhteenveto optio-oikeuksista 2004 (31.12.2010):

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 <sup>(1)</sup>	-	-	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake			1:1,2127
Merkintähinta/osake, EUR <sup>(2)</sup>			4,2213
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	1 072 998	-
Optioilla merkityt osakkeet, kpl <sup>(3)</sup>	386 448	1 301 217	-
Käytettävissä olevat optio-oikeudet	-	-	1 050 000
Merkittävissä olevat osakkeet	-	-	1 273 335

1) Veniamo-Invest Oy, Citycon Oyj:n täysin omistama tytäryhtiö, ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

2) Osakkeen merkintähinta alenee puolella jaettavien osakekohtaisen osinkojen ja pääoman palautusten määrästä.

3) Yhtiön osakepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

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

	2010		2009	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	3,43	2 140 000	3,20	2 834 925
Toteutuneet optiot	2,56	1 072 998	-	-
Rauenneet optiot	2,52	17 002	2,20	694 925
Tilikauden lopussa	4,22	1 050 000	3,43	2 140 000
<b>Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa</b>		<b>1 050 000</b>		<b>2 140 000</b>

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,56 euroa ja ne toteutettiin tammi-maaliskuussa 2010. Yhtiö sai toteutetuista optioista 3,3 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Vuonna 2009 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	2010		2009	
	Toteuttamishinta, EUR	Osakkeiden määrä, 1 000 kpl	Toteuttamishinta, EUR	Osakkeiden määrä, 1 000 kpl
2011	4,22	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 työnteeseen omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksioon,

joita ovat vuodet 2007, 2008 ja 2009. Lisäksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 9.2.2010 jatkaa pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä yhdellä vuodella tilikaudelle 2010.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2013 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, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä. Luovutettavien osakkeiden määrä kultakin ansaintajaksolta määräytyy ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin osakkeen vaihdolla painotetulla keskikurssilla. Poikkeuksena tähän on vuoden 2010 ansaintajakso, jonka maksimiosakemäärä määräytyi hallituksen päätöksen perusteella.

Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2010 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,7 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2009).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008	Ansaintajakso 2007
Myöntämispäivä	9.2.2010	22.4.2009	15.5.2008	26.4.2007
Avainhenkilöiden määrä tilikauden lopussa	25	24	20	13
Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä	86 800	221 600	82 200	38 700
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	-	-	4 293
Vuonna 2009 annetut osakkeet	-	-	20 109	4 288
Vuonna 2010 annetut osakkeet	-	60 041	18 965	3 960

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2010 annettiin 41 054 osaketta (16 349 osaketta vuonna 2009) rahasuorituksen osuudesta.

Lisäksi hallitus voi vuoden 2010 ansaintajakson osalta jakaa 37 200 osaketta avainhenkilöille yllä olevassa taulukossa esitetyn jaettavien osakkeiden maksimimäärän lisäksi.

### C) Eläkevelvoitteet - etuuspohjainen järjestelmä

Cityconin toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus, joka on etuuspohjainen eläkejärjestelmä. Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2010, että Olkinuora jättää tehtävänsä. Hän jatkaa yhtiön toimitusjohtajana yhtiökokoukseen 23. maaliskuuta 2011 asti. Citycon on suorittanut veloitteensa toimitusjohtajan eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen eläkejärjestelyn taseeseen kirjattu velka oli 0,0 miljoonaa euroa 31.12.2010 (0,1 milj. euroa 31.12.2009).

### Eläkejärjestelystä aiheutuvan veloitteen nykyarvon muutokset ja järjestelyyn kuuluvien varojen käyvän arvon muutokset

Me	2010	2009
<b>Veloitteen nykyarvo 1.1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
Korkomeno	0,0	0,0
Kauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	-0,4	-
Vakuutusmatemaattiset tappiot	0,1	-
<b>Veloitteen nykyarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>



Me	2010	2009
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 1.1.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettavissa oleva tuotto	0,0	0,0
Maksusuoritukset	0,5	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	-0,7	-
Vakuutusmatemaattiset tappiot	0,0	-
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>
Velvoitteen nykyarvo	0,0	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-	-0,2
<b>Taseeseen kirjattu velka</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,0	0,0
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot – vapaakirjautumattomat	-	-
<b>Taseeseen kirjattu velka</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Taseeseen kirjattu velka oli kokonaan rahastoitu 31.12.2009.		
Korkomeno	0,0	0,0
Kauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen odotettavissa oleva tuotto	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttämiset	0,5	-
<b>Tuloslaskelmaan kirjattu kulu</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>
Tuloslaskelmaan kirjattua kulusta 0,4 miljoonaa euroa oli kertaluonteista eläkekulua johtuen Petri Olkinuoran työsuhteen päättymisestä.		
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto</b>		
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattinen voitto (tappio) järjestelyyn kuuluvista varoista	0,0	0,0
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Eläkevakuutuksen varat on sijoitettu kahdessa eri va-

kuutusyhtiössä, kummassakin vakuutusyhtiössä on noin puolet varoista. Ensimmäisen vakuutusyhtiön varoista 75 prosenttia on sijoitettuna rahamarkkinasijoituksiin, 12,5 prosenttia euromääräisiin valtionlainoihin ja 12,5 prosenttia euromääräisiin yritysainoihin. Toisen vakuutusyhtiön varojen tuotto määräytyy 2,5 prosentin laskuperustekoroon sekä mahdollisen vakuutusyhtiön hyvittämän lisäkoron perusteella.

#### Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttaus korko tilikauden alussa	4,75 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuottoaste tilikauden alussa	4,50 %	4,50 %
Kauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Maksetut maksusuoritukset	0,5	0,0
Velvoitteen nykyarvo 31.12.	-	0,3
Eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo 31.12.	-	0,2
Odotettu keskimääräinen jäljellä oleva työssäoloaika (vuosina)	-	9

#### 30. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Me	2010	2009
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>102,8</b>	<b>-37,5</b>
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 12)	0,8	0,7
Nettovoitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17)	-50,8	97,4
Voitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen myynteistä (liitteet 17, 23)	-2,6	-0,1
Osakeperusteiset maksut (liite 29)	0,3	0,4
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,4	-0,4
Valuuttakurssivoitot (-)/tappiot (+) rahoituskuluissa (liite 14)	-0,1	0,0
Käyvän arvon voitto (-)/tappio (+) johdannaisista (liite 14)	-0,2	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14)	-0,6	-0,8
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14)	55,8	48,5
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 24)	-8,2	-22,5
Ostovelat ja muut velat (liite 28)	11,0	33,2
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>108,0</b>	<b>119,0</b>

#### 31. VASTUUSITOUKSET

##### A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2010	2009
Yhden vuoden kuluessa	1,2	1,1
1-5 vuoden kuluessa	1,7	1,7
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia ja niissä on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Pääosassa sopimuksia vuokratorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Autojen vuokrasopimukset ovat voimassa kolme vuotta. Sopimuksissa ei ole uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuotta.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 1,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokrat sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 10. Hallinnon kulut).

##### B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2010	2009
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	27,7	33,0
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,9	42,9
Pankkitakaukset	43,4	45,4
Ostositoumukset	32,3	44,0
Alv-palautusvastuut	51,2	46,2

##### Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät tietyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt ovat antaneet kiinnityksiä.

##### Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

##### Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

##### Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyvä aktivoitujen perusrannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusajaksi, niissä tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

##### C) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

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

Näin laskien 31.12.2010 konsernin omavaraisuusaste oli noin 39,4 % ja korkokate oli noin 2,0 (vuonna 2009 omavaraisuusaste oli noin 40,6 % ja korkokate noin 2,3).

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### 32. 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 31.12.2010 oli 47,3 % (31.12.2009: 47,9 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1. Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
2. Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
3. Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
4. Citycon Development AB (entinen Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
5. Citycon Estonia OÜ	Viro	100,0	-
6. Citycon Jakobsbergs Centrum AB (entinen BHM Centrumfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
7. Citycon Liljeholmstorget Galleria AB (entinen Liljeholmsplan Fastighets AB)	Ruotsi	100,0	-
8. Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
9. Citycon Shopping Centers AB (entinen Citycon Sverige AB)	Ruotsi	100,0	-
10. Citycon Tumba Centrumfastigheter AB (entinen Tumba Centrumfastigheter AB)	Ruotsi	100,0	-
11. Drabantvägen bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
12. Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
13. Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
14. Jakobsberg LB Bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
15. Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
16. Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
17. Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
18. Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
19. Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
20. Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
21. Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
22. Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
23. Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
24. Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
25. Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
26. Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
27. Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
28. Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
29. Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
30. Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
31. Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
32. Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
33. Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
34. Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
35. Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
36. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Viro	100,0	-

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
37. Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
38. Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
39. Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
40. Myllypuron Ostoskeskus Oy (selvitystilassa)	Suomi	100,0	100,0
41. Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	100,0
42. Mäntyvuoksi Koy	Suomi	100,0	100,0
43. Naantalin Tullikatu 16 Koy (myyty 5.1.2011)	Suomi	100,0	100,0
44. Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
45. Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
46. Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
47. Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
48. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
49. Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0
50. Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
51. Säkölän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
52. Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0
53. Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
54. Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100,0	100,0
55. Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
56. Tumba Bostäder AB (entinen AB Coport 251)	Ruotsi	100,0	-
57. UAB Citycon	Liettua	100,0	-
58. UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
59. Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
60. Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
61. Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
62. Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
63. Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
64. Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
65. Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
66. Lahden Trio Koy	Suomi	89,7	89,7
67. Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
68. Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
69. Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
70. Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
71. Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	90,6	90,6
72. Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
73. Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
74. Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
75. Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	74,6	74,6
76. Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
77. Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
78. Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
79. Espoontori Koy	Suomi	66,6	66,6
80. Heikintori Oy	Suomi	65,3	65,3
81. Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
82. Myyrmäen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	-
83. Vantaan Säästötalo Koy	Suomi	61,2	61,2

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
84. Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
85. Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
86. Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
87. Tullintori Koy	Suomi	57,4	57,4
88. Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
89. Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
90. Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
91. Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
92. Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
93. Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
94. Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
95. Otaniemen Liikekeskus Oy	Suomi	39,2	39,2
96. Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
97. Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8
98. Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
99. Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
100. Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
101. Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	21,5
102. Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
103. Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
104. Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
105. Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
106. Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	8,1	8,1
107. Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
108. Tapiolan Alueen Kehitys Oy	Suomi	7,7	7,7
Verotusyhtymät:			
1. Hakarinne 4 (myyty 27.1.2011)	Suomi	55,6	55,6
2. 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.

**Johdon työsuhde-etuudet**

**Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot**

euroa	2010	2009
Petri Olkinuora	403 207	388 637

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusopimuksessa. Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora. Yhtiö ilmoitti joulukuussa 2010, että Olkinuora jättää tehtävänsä vuoden 2011 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Toimitusjohtajan tehtävien jättäminen oli Olkinuoran ja yhtiön hallituksen yhteinen päätös. Olkinuoran toimitusopimuksen mukaisesti hänelle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi. Olkinuoran eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Eläkejärjestelyn kustannus yhtiölle tilikaudella 2010 oli 0,5 miljoonaa euroa.

Vuoden 2010 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 140 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toimitusjohtajalle annettiin 39 680 osaketta vuonna 2010 (11 730 osaketta vuonna 2009).

**Koko johtoryhmän henkilöstökulut,**

Me	2010	2009
Palkat ja palkkiot	1,4	1,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,2	0,3
Eläkekulut - etuusperusteiset järjestelyt	0,0	0,1
Sosiaalikulut	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Citycon kirjasi toimitusjohtaja Petri Olkinuoran ja Suomen maajohtajan työsuhteen päättämisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2010.

**Hallitusten jäsenten palkkiot**

euroa	2010	2009
Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 1.12.2009 alkaen)	71 900	13 000
Bernstein Amir (hallituksen jäsen 30.11.2009 asti)	-	36 500
Bolotowsky Gideon	54 500	52 000
Katzman Chaim (hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen)	127 313	-
Korpinen Raimo	56 700	53 000
Lähdesmäki Tuomo	57 200	74 300
Ottosson Claes	51 000	47 000
Segal Dor J.	51 500	49 000
Wernink Thomas W.	89 604	179 300
Westin Per-Håkan	57 000	52 000
Zochovitzky Ariella (hallituksen jäsen 18.3.2009 alkaen)	56 500	50 500
<b>Yhteensä</b>	<b>673 217</b>	<b>606 600</b>

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

**Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa**  
**Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006**

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (76,5

milj. euroa 31.12.2009) ja sen tasearvo oli 66,3 miljoonaa euroa 31.12.2010 (69,3 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussa 58,9 % (54,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 39,1 miljoonaa euroa (38,1 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.12.2010. Yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) vuosittain maksettavasta pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan kuponkimaksusta vuonna 2010 kuului kuuluu Gazit-Globe Ltd:lle ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) 31.12.2010.

**Palvelujen ostot**

Citycon on maksanut lento- ja matkakuluja 0,6 miljoonaa euroa yritykselle MGN Icarus Inc. joka on Gazit-Globe Ltd:n tytäryhtiö, ja 0,0 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:lle. Palvelujen ostosta syntyi ostovelkaa 0,2 miljoonaa euroa ja ne olivat korottomia.

**Osakeanti 2010**

Yhtiö laski syyskuussa 2010 liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille instituutionaalille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 10 miljoonaa osaketta.

**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.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### 33. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2010

#### Ostetut yhtiöt

AB Coport 238 (nykyinen Citycon Services AB)
AB Coport 251 (nykyinen Tumba Bostäder AB)
AB Coport 252 (nykyinen Drabantvägen bostäder AB)
Aktiebolaget Grundstener 121670 (nykyinen Jakobsberg LB Bostäder AB)
Asematie 3 Koy
As Oy Tikkurilan Kassatalo (8,1 % osakkeista)
Lappeen Liikekeskus Koy (omistussuuden lisäys 10,4 %:lla 90,6 %:iin)
Mäntyvuoksi Koy (omistussuuden lisäys 13,2 %:lla 100 %:iin)

#### Perustetut yhtiöt

-

#### Myydyt yhtiöt

Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3
Asunto Oy Helsingin Myllypiha
Fastighets AB Fartyget i Åkersberga
Fastighets AB Kajutan i Åkersberga (entinen AB Coport 202)
Helsingin Autotalo Oy (8,9 % osakkeista)
Helsingin Kiviparintien asumisoikeusasunnot Oy
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB
Tenrot Fastighets AB
Vantaan Kivivuorenlaki As Oy

#### Sulautuneet yhtiöt

Citycon Centrum Sverige AB
Citycon Göteborg AB
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB
Jakobsbergs Centrum Galleria AB
Jakobsbergs 565 Fastighets AB
Järfälla 7055 Fastighets AB
Sverige 7059 Fastighets AB

### 34. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Marcel Kokkeel nimitettiin 13.1.2011 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 24.3.2011 alkaen. Hän on 52-vuotias (s. 1958) ja hänellä on oikeustieteen tutkinto Amsterdamin yliopistosta kotimaastaan Alankomaista.

Michael Schönach nimitettiin myös 13.1.2011 Suomen liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.3.2011 alkaen.

Cityconin kiinteistökohteiden lukumäärä väheni tilikauden päättymisen jälkeen kahdella, kun yhtiö myi ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kohteita vuoden alussa yhteensä noin 2,5 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 ja sen omistama liikerakennus Naantalissa ja Hakarinne-niminen kiinteistö Espoon Tapiolassa.

## 1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Laajan tuloslaskelman tiedot</b>						
Liikevaihto		195,9	186,3	178,3	151,4	119,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,3	0,0	6,1	0,5	0,6
Liikevoitto/-tappio		157,7	10,3	-105,0	298,7	196,5
Voitto/tappio ennen veroja		102,8	-37,5	-162,3	253,5	165,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		78,3	-34,3	-124,1	200,3	124,9
<b>Tasetiedot</b>						
Sijoituskiinteistöt		2 367,7	2 147,4	2 111,6	2 248,9	1 447,9
Lyhytaikaiset varat		56,9	65,9	52,4	48,1	33,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		849,5	731,1	799,1	982,0	565,3
Vähemmistöosuus		50,7	36,8	38,2	28,9	15,0
Korolliset velat		1 397,7	1 321,7	1 199,5	1 154,0	814,0
Velat yhteensä		1 536,3	1 485,3	1 341,2	1 297,7	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 436,5	2 253,2	2 178,5	2 308,6	1 486,4
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>						
Omavaraisuusaste, %	1	37,1	34,2	38,5	43,9	39,1
Omavaraisuusaste pankille, %		39,4	40,6	45,1	50,1	49,8
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	153,1	169,5	141,3	111,8	136,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	11,1	-4,7	-15,0	23,3	25,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	10,6	-0,5	-1,5	16,3	16,8
Quick ratio	5	0,3	0,4	0,5	0,3	0,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		133,7	134,6	157,9	603,9	436,4
%-osuus liikevaihdosta		68,3	72,2	88,6	398,9	365,5
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake, euroa	6	0,34	-0,16	-0,56	1,00	0,76
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,34	-0,16	-0,56	0,91	0,73
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,09	0,30	0,21	0,20	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,47	3,31	3,62	4,44	3,30
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	10	9	-19	-3	3	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa		0,10	0,10	0,10	0,10	-
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04	0,04	0,04	0,04	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	40,8	-90,2	-24,9	13,9	18,4
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	4,5	4,8	8,3	4,3	2,8
<b>Operatiiviset tunnusluvut</b>						
Nettotuotto-%	13	5,8	6,1	5,8	5,8	7,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,1	95,0	96,0	95,7	97,1
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>		942 280	961 150	937 650	923 980	735 029
Henkilöstö tilikauden lopussa		129	119	113	102	73

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 53.

## TUNNUSLUVUT

### 2) SEGMENTTI-INFORMAATIOTA VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Me	Q4/2010	Q3/2010	Q2/2010	Q1/2010	Q4/2009	Q3/2009	Q2/2009	Q1/2009
<b>Liikevaihto</b>								
Suomi	32,0	30,8	31,1	32,5	32,7	32,4	32,6	33,5
Ruotsi	13,8	13,1	13,2	12,6	12,4	9,9	9,5	9,3
Baltia	4,1	4,0	4,2	4,3	3,8	3,6	3,5	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>49,9</b>	<b>48,0</b>	<b>48,6</b>	<b>49,5</b>	<b>48,9</b>	<b>45,9</b>	<b>45,6</b>	<b>45,9</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>								
Suomi	22,0	22,0	21,5	21,3	23,0	23,4	22,9	23,1
Ruotsi	6,6	8,1	7,6	6,4	6,1	6,4	5,6	5,2
Baltia	3,1	2,9	2,8	3,0	2,5	2,7	2,5	2,1
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>31,8</b>	<b>33,0</b>	<b>31,8</b>	<b>30,6</b>	<b>31,6</b>	<b>32,5</b>	<b>31,0</b>	<b>30,3</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>								
Suomi	20,1	20,5	19,8	20,5	21,4	22,0	21,4	21,5
Ruotsi	5,5	6,9	6,2	5,5	5,1	5,7	4,8	4,4
Baltia	2,6	2,6	2,6	2,7	2,2	2,5	2,2	1,9
Muut	-3,9	-2,1	-2,2	-2,4	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>24,3</b>	<b>28,0</b>	<b>26,3</b>	<b>26,4</b>	<b>26,3</b>	<b>28,6</b>	<b>27,1</b>	<b>25,7</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>								
Suomi	26,2	30,4	31,2	19,8	6,8	17,4	1,0	-4,0
Ruotsi	7,8	11,5	16,2	11,2	-12,0	4,4	0,1	7,8
Baltia	5,2	3,0	4,1	1,7	-4,9	7,2	1,5	-7,7
Muut	-3,9	-2,1	-2,2	-2,4	-2,3	-1,6	-1,4	-2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>35,4</b>	<b>42,8</b>	<b>49,2</b>	<b>30,3</b>	<b>-12,4</b>	<b>27,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-5,8</b>



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto		98,8	104,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,7	3,9
<b>Liikevaihto</b>	2	<b>103,5</b>	<b>108,1</b>
Hoitokulut		66,6	51,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,4	0,2
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>36,5</b>	<b>56,9</b>
Hallinnon kulut	4,5	22,5	18,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	6,1	2,3
<b>Liikevoitto</b>		<b>20,1</b>	<b>41,2</b>
Rahoitustuotot		112,4	90,1
Rahoituskulut		-137,5	-105,2
Rahoituskulut (netto)	7	-25,1	-15,1
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>		<b>-5,0</b>	<b>26,1</b>
Tuloverot	8	0,0	7,5
<b>Tilikauden tappio/voitto</b>		<b>-5,0</b>	<b>18,5</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2010	31.12.2009
<b>VASTAAVAA</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	12,9	10,5
Aineelliset hyödykkeet	10	30,8	34,0
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	857,5	830,3
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	34,8	34,8
Muut sijoitukset	13	972,9	864,8
Sijoitukset yhteensä		1 865,2	1 729,9
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 908,8</b>	<b>1 774,4</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	15	25,9	28,5
Rahat ja pankkisaamiset		0,8	6,6
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>26,7</b>	<b>35,1</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 935,5</b>	<b>1 809,5</b>

Me	Liite	31.12.2010	31.12.2009
<b>VASTATTAVAA</b>			
Oma pääoma			
Osakepääoma	16	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		201,5	157,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		18,6	8,9
Tilikauden tappio/voitto		-5,0	18,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>607,8</b>	<b>577,1</b>
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009		39,5	39,4
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		987,9	955,7
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 093,7</b>	<b>1 064,4</b>
Lyhytaikaiset velat			
Pääomalaina 1/2005		-	70,0
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		234,1	98,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>234,1</b>	<b>168,0</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 327,7</b>	<b>1 232,4</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 935,5</b>	<b>1 809,5</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tappio/voitto ennen veroja	-5,0	26,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	4,2	4,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	25,3	20,6
Rahoitustuotot ja -kulut	25,1	15,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	-4,4	-1,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	45,2	64,8
Käyttöpääoman muutos	22,8	-10,8
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>68,0</b>	<b>54,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-64,2	-46,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	15,0	14,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot	-8,8	-9,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-0,5</b>	<b>24,0</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,3	-4,8
Myönnettyt lainat	-98,0	-154,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	66,9	82,9
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-27,3	-6,2
Myytyt tytäryhtiöosakkeet	2,8	3,1
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,3	-
Myytyt osakkuusyhtiöosakkeet	3,2	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-56,0</b>	<b>-79,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen osakeanti	63,1	-
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	107,8	148,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-198,5	-75,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	347,6	293,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-242,0	-270,8
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-31,0	-30,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>50,5</b>	<b>64,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-6,1</b>	<b>9,3</b>
Rahavarat tilikauden alussa	-1,5	-10,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa <sup>1)</sup></b>	<b>-7,6</b>	<b>-1,5</b>

1) Emoyhtiön rahavarat olivat 31.12.2010 ja 31.12.2009 negatiivisia johtuen konsernitilistä, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -8,4 miljoonaa euroa 31.12.2010 ja -8,1 milj. euroa 31.12.2009 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

## 1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

### Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

### Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksen sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

### Kiinteistöomaisuus

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

### Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyvät myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 prosentin menojäännöspoistoin.

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin 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 vaihtovelkakirjalaina on esitetty omina erinään vieraassa pääomassa.

### Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

### Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

## 2. LIIKEVAIHTO

Me	2010	2009
Toimialoitteinen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	32,5	33,4
Muu Suomi	44,8	45,6
Muut kauppapaikat	26,2	29,1
<b>Yhteensä</b>	<b>103,5</b>	<b>108,1</b>

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitettuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2010	2009
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä		
	0,9	1,2

## 3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2010	2009
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,0	0,1
Luottotappiot	0,3	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>

## 4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2010	2009
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	81	77
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	7,4	6,4
Eläkekulut	1,7	1,0
Muut henkilösivukulut	0,3	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>

Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,4	0,4
Hallituksen palkkiot	0,7	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>

Yllä esitetyn lisäksi Citycon kirjasi toimitusjohtaja Petri Olkinuoran työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2010. Kertaluonteisesta kulusta on kerrottu enemmän Konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 32. Lähipiiritapahtumat.

## 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2010	2009
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	3,3	2,9
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,3	0,4
Tytäryhtiöosakkeiden arvonalentumiset	-	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2010	2009
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	4,4	1,1
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä	1,6	1,2
Muut tuotot	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>6,1</b>	<b>2,3</b>

## 7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2010	2009
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	0,1	0,1
Muilta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	38,8	37,7
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto	0,2	2,3
Valuuttakurssivoitot	73,0	50,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,3	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>112,3</b>	<b>90,1</b>

### Rahoitustuotot yhteensä

<b>112,4</b>	<b>90,1</b>	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	5,3	12,4
Valuuttakurssitappiot	72,8	49,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	8,6	-
Muut korko- ja rahoituskulut	50,8	42,9
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>137,5</b>	<b>105,2</b>

### Rahoituskulut (netto)

<b>-25,1</b>	<b>-15,1</b>
--------------	--------------

## 8. TULOVEROT

Me	2010	2009
Tilikauden verot	0,0	-7,5

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2010	2009
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,4
Lisäykset	0,3	0,3
Hankintameno 31.12.	2,0	1,7

Kertyneet poistot 1.1.	-0,9	-0,6
Tilikauden poisto	-0,3	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,2	-0,9

### Kirjanpitoarvo 31.12.

<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
------------	------------

<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2

<b>Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	18,4	16,6
Lisäykset	5,4	1,7
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	23,7	18,4

Kertyneet poistot 1.1.	-8,9	-6,2
Tilikauden poisto	-3,1	-2,7
Kertyneet poistot 31.12.	-11,9	-8,9

### Kirjanpitoarvo 31.12.

<b>11,8</b>	<b>9,5</b>
-------------	------------

<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>12,9</b>	<b>10,5</b>
---	-------------	-------------

## 10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2010	2009
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	68,7	68,6
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	68,7	68,7
Kertyneet poistot 1.1.	-44,1	-43,6
Tilikauden poisto	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-44,6	-44,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>24,1</b>	<b>24,6</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	5,5	5,3
Lisäykset	0,3	0,2
Hankintameno 31.12.	5,7	5,5
Kertyneet poistot 1.1.	-4,3	-3,9
Tilikauden poisto	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.	-4,7	-4,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	4,9	2,4
Vähennykset/lisäykset	-2,7	2,6
Siirto erien välillä	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,2</b>	<b>4,9</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>		
	<b>30,8</b>	<b>34,0</b>

## 11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	830,3	826,4
Lisäykset	27,3	6,2
Arvonlennukset	-	-0,4
Vähennykset	0,0	-2,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>857,5</b>	<b>830,3</b>

## 12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2010	2009
Hankintameno 1.1.	34,8	34,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>34,8</b>	<b>34,8</b>

## 13. MUUT SIIJOTUKSET

Me	2010	2009
<b>Vähemmistöyhtiöosakkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	3,7	3,7
Lisäykset	0,3	-
Vähennykset	-3,2	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>

Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	972,0	857,3
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	0,0	3,8
<b>Muut sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>972,9</b>	<b>864,8</b>

<b>Sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>1 865,2</b>	<b>1 729,9</b>
------------------------------------	----------------	----------------

## 14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 32. Lähipiiritapahtumat.

## 15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2010	2009
<b>Saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Myyntisaamiset	1,0	1,2
Muut saamiset	11,4	0,1
Siirtosaamiset	0,8	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>13,2</b>	<b>1,7</b>

Me	2010	2009
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Myyntisaamiset	0,9	2,1
Lainasaamiset	-0,2	0,8
Hoitovastikesaamiset	2,4	3,8
Muut saamiset	0,0	9,1
Muut saamiset yhteensä	2,3	13,7
Korkosaamiset	9,4	10,9
Muut siirtosaamiset	0,1	0,1
Siirtosaamiset yhteensä	9,5	11,0
<b>Yhteensä</b>	<b>12,7</b>	<b>26,8</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>25,9</b>	<b>28,5</b>

## 16. OMA PÄÄOMA

Me	2010	2009
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>

<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>157,0</b>	<b>179,0</b>
Maksullinen osakeanti	63,1	-
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	0,0
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-22,1	-22,1

<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>201,5</b>	<b>157,0</b>
--	--------------	--------------

<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>27,5</b>	<b>17,8</b>
Osingonjako	-8,8	-8,8
<b>Tilikauden tappio/voitto</b>	<b>-5,0</b>	<b>18,5</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>13,6</b>	<b>27,5</b>

<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>607,8</b>	<b>577,1</b>
-----------------------------------	--------------	--------------

## 17. VIERAS PÄÄOMA

## A) Pitkäaikainen vieras pääoma

Me	2010	2009
<b>Kiinteäkorkoiset lainat</b>		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 <sup>1)</sup>	66,3	69,3
Joukkolaina 1/2009	39,5	39,4

## Vaihtuvakorkoiset lainat, joista

sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	90,1	195,1
<b>Yhteensä</b>	<b>959,9</b>	<b>932,7</b>
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-19,7	-18,0
<b>Yhteensä</b>	<b>940,2</b>	<b>914,7</b>

## Muut pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	940,2	914,7
Lainat konserniyhtiöiltä	47,7	41,0
<b>Yhteensä</b>	<b>987,9</b>	<b>955,7</b>

## Pitkäaikainen vieras pääoma

<b>yhteensä</b>	<b>1 093,7</b>	<b>1 064,4</b>
-----------------	----------------	----------------

## Velat, jotka erääntyvät myöhemmin

<b>kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>12,5</b>	<b>17,5</b>
------------------------------------	-------------	-------------

## B) Lyhytaikainen vieras pääoma

Me	2010	2009
<b>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</b>		
Pääomalaina 1/2005 <sup>1)</sup>	-	70,0
Yritystodistukset	11,9	32,6
Lainat rahoituslaitoksilta	161,8	18,0
Lainat konserniyhtiöiltä	19,3	18,3
<b>Yhteensä</b>	<b>193,1</b>	<b>138,9</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

Me	2010	2009
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</b>		
<b>Velat konsernin ulkopuolelle</b>		
Saadut ennakot	0,3	0,3
Ostovelat	1,7	0,7
Verovelka	-	1,4
Alv-velka	-	1,1
Johdannaissopimukset	1,5	0,2
Muut velat	0,1	0,1
Muut velat yhteensä	1,6	2,8
Korkovelka	5,2	7,8
Muut siirtovelat	3,9	2,3
Siirtovelat yhteensä	9,0	10,1
<b>Yhteensä</b>	<b>12,7</b>	<b>13,9</b>
<b>Velat konserniyhtiöille</b>		
Ostovelat	0,6	0,0
Rahoitusvastikevelat	13,9	12,3
Muut velat	13,3	1,9
Muut velat yhteensä	27,2	14,2
Siirtovelat	0,5	1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>28,3</b>	<b>15,2</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>234,1</b>	<b>168,0</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 327,7</b>	<b>1 232,4</b>

1) Pääomalan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 27. Lainat.

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 22. Johdannaissopimukset

## 18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

### A) Leasingvastuut

Me	2010	2009
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,9	1,0
Myöhemmin maksettavat	0,9	1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>

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

### B) Annetut takaukset

Me	2010	2009
Pankkitakaukset	43,4	45,4
Konserniyhtiöiden puolesta	5,9	5,4

### C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi 2010	2009	10 vuoden tarkistuskausi 2010	2009
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
<b>Tarkistusvastuu 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



**SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2010**

	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	9 403 914	3,85
Valtion eläkerahasto	1 300 000	0,53
Odin Finland	1 270 673	0,52
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 000 000	0,41
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 000 000	0,41
Folketrygdfondet	765 000	0,31
Bnp Paribas Arbitrage	680 182	0,28
Sijoitusrahasto Nordea Suomi	668 344	0,27
von Fieandt Johan	480 000	0,20
Tudeer Lauri	478 850	0,19
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>17 046 963</b>	<b>6,97</b>
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Sampo Pankki Oyj	115 854 309	47,37
Skandinaviska Enskilda Banken AB	35 385 823	14,47
Nordea Pankki Suomi Oyj	32 688 164	13,37
Svenska Handelsbanken AB (publ), filialverksamheten i Finland	24 801 905	10,14
Muut hallintarekisteröidyt	891 246	0,36
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>209 621 447</b>	<b>85,71</b>
Muut	17 896 562	7,32
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>244 564 972</b>	<b>100</b>

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2010 yhteensä 115 791 279 osaketta, mikä vastasi 47,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2010 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

**Liputusilmoitukset vuonna 2010**

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

Yhtiö ei vuoden aikana vastaanottanut muita liputusilmoituksia.

**OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2010**

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	36	0,82	214 589 386	87,74
Yritykset	307	6,96	3 306 904	1,35
Kotitaloudet	3 984	90,36	10 716 741	4,38
Julkisyhteisöt	4	0,09	10 784 914	4,41
Ulkomaat	35	0,79	4 133 572	1,70
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	43	0,98	1 033 455	0,42
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>4 409</b>	<b>100</b>	<b>244 564 972</b>	<b>100</b>
- joista hallintarekisteröityjä	9		209 621 447	85,71
Liikkeeseenlaskettu määrä			244 564 972	

**OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2010 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN**

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	433	9,82	26 158	0,01
101 - 1 000	1 973	44,75	1 005 979	0,41
1 001 - 5 000	1 496	33,93	3 618 920	1,48
5 001 - 10 000	248	5,62	1 842 361	0,75
10 001 - 50 000	191	4,33	4 009 602	1,64
50 001 - 100 000	21	0,48	1 449 312	0,60
100 001 - 500 000	34	0,77	7 100 871	2,90
500 001 - 1 000 000	6	0,14	4 806 981	1,97
1 000 001 -	7	0,16	220 704 788	90,24
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>4 409</b>	<b>100</b>	<b>244 564 972</b>	<b>100</b>
- joista hallintarekisteröityjä	9		209 621 447	85,71
Liikkeeseenlaskettu määrä			244 564 972	

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	Laskentakaava	2010	2009	2008	2007	2006
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,29	1,30	1,26	3,24	3,02
Ylin kurssi		3,31	3,16	4,28	6,09	5,09
Keskikurssi	16	2,84	1,99	2,94	4,76	3,86
Osakekannan markkina-arvo, Me	17	753,3	649,9	371,3	806,6	844,3
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		114 974	149 340	150 852	153 696	51 193
Osuus, % osakkeista		47,0	67,0	68,3	69,6	30,6
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		228 148	221 035	220 991	199 404	163 339
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		245 806	239 502	247 223	227 122	175 345
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		244 565	221 060	220 999	220 981	171 233

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1)	<b>Omavaraisuusaste, %</b>	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	X 100
2)	<b>Nettovelkaantumisasaste,%</b>	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	X 100
3)	<b>Oman pääoman tuotto-% (ROE)</b>	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
4)	<b>Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)</b>	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}}$	X 100
5)	<b>Quick ratio</b>	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
6)	<b>Tulos/osake, euroa</b>	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
7)	<b>Tulos/osake, laimennettu, euroa</b>	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
8)	<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
9)	<b>Oma pääoma / osake, euroa</b>	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10)	<b>P/E luku (hinta/voitto -suhde)</b>	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
11)	<b>Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, %</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$	X 100
12)	<b>Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %</b>	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$	X 100
13)	<b>Nettotuotto,%</b>	$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$	X 100
14)	<b>Vuokrausaste, %</b>	$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$	X 100
15)	<b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$	X 100
16)	<b>Keskikurssi, euroa</b>	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$	
17)	<b>Osakekannan markkina-arvo</b>	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
18)	<b>Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me</b>	Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset	

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1-31.12.2010 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 8. päivänä 2011

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Gideon Bolotowsky

Raimo Korpinen

Tuomo Lähdesmäki

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Thomas W. Wernink

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Petri Olkinuora  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 8. päivänä 2011

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen  
KHT

**CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE**

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

**Tilintarkastajan velvollisuudet**

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme

ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

**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 mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 8. helmikuuta 2011

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen  
KHT

# KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, % <sup>2,1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>1)</sup>		
<b>SUOMI</b>								
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360 VANTAA	1986	100 %	1 900	55,1	59,9
<b>2</b>	<b>Columbus</b>					<b>20 900</b>	<b>98,7</b>	<b>99,6</b>
	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
<b>4</b>	<b>Espoontori</b>					<b>17 200</b>	<b>93,3</b>	<b>94,8</b>
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770 ESPOO	1991	100 %	6 300		
	Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770 ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
	Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770 ESPOO	1987/2010	67 %	9 100		
	Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770 ESPOO	1987/2010	60 %			
5	Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120 ESPOO	1985 (kohde myyty 27.1.2011)	56 %	380	0,0	0,0
6	Hakunilan Keskus					3 780	85,1	83,7
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200 VANTAA	1986	19 %	780		
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200 VANTAA	1982	41 %	3 000		
<b>7</b>	<b>Heikintori</b>					<b>5 800</b>	<b>80,8</b>	<b>90,5</b>
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	1968	65 %			
<b>8</b>	<b>Iso Omena</b>					<b>60 500</b>	<b>98,9</b>	<b>99,3</b>
	Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230 ESPOO	2001	60 %			
<b>9</b>	<b>Isomyyri</b>					<b>10 900</b>	<b>79,4</b>	<b>88,8</b>
	Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600 VANTAA	1987	74 %			
	Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600 VANTAA	1987	8 %			
10	Aseman Ostari				67 %	5 000	100,0	100,0
	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400 KIRKKONUMMI	1991/2010-				
11	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940 HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0	100,0
12	Laajasalon Liikekeskus					2 660	90,6	91,9
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840 HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840 HELSINKI	1982	100 %	360		
13	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200 HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
<b>14</b>	<b>Lippulaiva</b>					<b>18 500</b>	<b>99,3</b>	<b>99,7</b>
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320 ESPOO	1993/2007	100 %			
15	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210 ESPOO	1989	41 %	8 600	45,8	45,4
16	Martinlaakson Ostari (rakenteilla)							
	Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620 VANTAA	rakennus purettu 2010	100 %			
17	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450 VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
18	Myllypuron Ostari (rakenteilla)							
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920 HELSINKI	1988	100 %	1 400	100,0	100,0
	Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparantie 2	00920 HELSINKI	rakennus purettu 2009, yhtiö selvitystilassa	100 %			
<b>19</b>	<b>Myyrmani</b>					<b>40 500</b>	<b>92,5</b>	<b>93,5</b>
	Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994/2007/2010-	100 %			
	Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994	63 %			
20	Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150 ESPOO	1969	39 %	340	100,0	100,0
21	Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710 HELSINKI	1970	43 %	1 700	26,3	17,1
22	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 HELSINKI	1973	31 %	600	100,0	100,0
23	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	tontti	100 %	50	100,0	100,0



Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrauste, % m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrauste, % <sup>1)</sup>	
24	Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	95,7	98,1
25	Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
26	Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300 VANTAA	1989	100 %	9 800	100,0	100,0
<b>27</b>	<b>Tikkuri</b>					<b>12 230</b>	<b>90,6</b>	<b>94,6</b>
	Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 VANTAA	1984/1991	84 %	10 600		
	Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300 VANTAA	1972	100 %	1 400		
	Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300 VANTAA	1956	8 %	230		
28	Ultima Oy	Äyritie 1	01510 VANTAA	tontti	100 %			
29	Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620 VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
30	Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300 VANTAA	1983	61 %	3 800	96,8	97,9
31	Wavulinentie 1 Koy	Wavulinentie 1	00210 HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	29,5	13,4
	<b>MUU SUOMI</b>							
32	Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
<b>33</b>	<b>Forum</b>					<b>16 500</b>	<b>94,5</b>	<b>97,1</b>
	Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100 JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			
<b>34</b>	<b>Galleria</b>					<b>3 500</b>	<b>93,2</b>	<b>95,6</b>
	Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 OULU	1987	100 %			
<b>35</b>	<b>Isokarhu</b>					<b>14 800</b>	<b>95,9</b>	<b>98,9</b>
	Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100 PORI	1972/2001/2004	100 %			
<b>36</b>	<b>IsoKristiina</b>					<b>19 500</b>	<b>91,0</b>	<b>95,4</b>
	Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400		
	Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 LAPPEENRANTA	1987	91 %	7 400		
	Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 700		
	Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100 LAPPEENRANTA	tontti	100 %			
37	Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100 PORI	1986/2010-	100 %	5 300	80,4	75,9
<b>38</b>	<b>Jyväskeskus</b>					<b>5 800</b>	<b>93,3</b>	<b>93,0</b>
	Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100 JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
39	Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780 KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	94,1	96,0
40	Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
<b>41</b>	<b>Duo</b>					<b>13 000</b>	<b>92,4</b>	<b>94,3</b>
	Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörintie 23	33720 TAMPERE	1979	75 %	4 700		
	Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720 TAMPERE	2007	100 %	8 300		
<b>42</b>	<b>Koskikara</b>					<b>5 800</b>	<b>96,1</b>	<b>96,5</b>
	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		
<b>43</b>	<b>Koskikeskus</b>					<b>27 700</b>	<b>94,3</b>	<b>96,8</b>
	Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988/1995	64 %	12 100		
	Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100 %	7 200		
	Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100 %	8 400		
44	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100 KOTKA	1976	100 %	4 300	100,0	100,0
45	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100 KUOPIO	1977	100 %	11 200	93,6	96,2
46	Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700 KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
47	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140 LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
48	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkiriinteentie 4	36220 KANGASALA	2007	100 %	11 900	79,7	79,6

## KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokraus- aste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>1)</sup>
49 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0	100,0
<b>50 Linjuri</b>						<b>9 200</b>	<b>94,0</b>	<b>94,7</b>
Linjuri Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
51 Mäntyyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie 50	55800	IMATRA	1974	100 %	1 500	100,0	100,0
52 Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100	NAANTALI	1985 (kohde myyty 5.1.2011)	100 %	3 100	100,0	100,0
53 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	100,0	100,0
54 Aseman Ostari						18 900	40,9	46,0
Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %			
55 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
56 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
<b>57 Sampokeskus</b>						<b>13 700</b>	<b>79,7</b>	<b>84,3</b>
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1890	100 %	2 000		
58 Kiinteistö Oy Säskylän Liiketalo	Pyhäjärventie	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
<b>59 Torikeskus</b>	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	100 %	<b>11 500</b>	<b>84,7</b>	<b>88,8</b>
<b>60 Trio</b>						<b>45 700</b>	<b>89,6</b>	<b>92,7</b>
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010-	100 %	10 700		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	35 000		
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
<b>61 Tullintori</b>						<b>10 000</b>	<b>84,5</b>	<b>88,3</b>
Tullintori Koy	Hammareninkatu 2	33100	TAMPERE	1930/1990	57 %			
62 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
63 Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/1992	31 %	460	51,2	44,6
<b>64 Valtari</b>						<b>7 600</b>	<b>80,5</b>	<b>83,6</b>
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15	45100	KOUVOLA	1971-1975/1994-2002	100 %			
65 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
<b>65 SUOMI YHTEENSÄ</b>						<b>579 980</b>	<b>89,7</b>	<b>94,0</b>

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokraus- aste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>1)</sup>
<b>BALTIA</b>							
<b>VIRO</b>							
<b>1 Rocca al Mare</b>					<b>53 300</b>	<b>99,4</b>	<b>99,7</b>
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009	100 %		
<b>2 Magistral</b>					<b>9 500</b>	<b>99,6</b>	<b>99,8</b>
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000	100 %		
<b>LIETTUA</b>							
<b>3 Mandarinas</b>					<b>8 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %		
<b>3 BALTIA YHTEENSÄ</b>					<b>70 800</b>	<b>99,5</b>	<b>99,7</b>
<b>RUOTSI</b>							
<b>TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>							
<b>1 Åkersberga Centrum</b>					<b>27 500</b>	<b>89,9</b>	<b>92,4</b>
Åkersberga Centrum AB	Storängsvägen	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010-	75 %		
<b>2 Åkermyntan Centrum</b>					<b>8 500</b>	<b>97,0</b>	<b>97,7</b>
Drivbänksvägen 1		16574	HÄSSELBY	1977	100 %		
3 Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	100,0
<b>4 Jakobsbergs Centrum</b>					<b>60 700</b>	<b>96,7</b>	<b>96,8</b>
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %		
Drabantvägen bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %		
Jakobsberg LB Bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %		
<b>5 Fruängen Centrum</b>					<b>14 600</b>	<b>98,7</b>	<b>99,0</b>
Fruängsgången		12952	HÄGERSTERN	1965	100 %		
<b>6 Liljeholmstorget</b>					<b>41 000</b>	<b>96,6</b>	<b>96,0</b>
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %		
<b>7 Strömpilen</b>					<b>27 000</b>	<b>97,5</b>	<b>98,1</b>
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	75 %		
8 Länken	Gräddvägen 1	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75 %	7 300	100,0
<b>9 Tumba Centrum</b>					<b>31 400</b>	<b>99,9</b>	<b>99,7</b>
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %		
Tumba Bostäder AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %		
<b>GÖTEBORGIN ALUE</b>							
<b>10 Stenungs Torg</b>					<b>36 400</b>	<b>97,0</b>	<b>98,4</b>
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	51,8
12 Floda	Rurik Holms väg	44830	FLODA	1960/1990	100 %	11 300	90,6
13 Hindås	Hindås Stationsväg 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	Almäsgången	43730	LINDOME	1974	100 %	7 800	96,8
<b>15 RUOTSI YHTEENSÄ</b>					<b>291 500</b>	<b>95,3</b>	<b>96,4</b>
<b>83 KAIKKI YHTEENSÄ</b>					<b>942 280</b>	<b>92,2</b>	<b>95,1</b>

1) Laskentakaavat ovat sivulla 53.

## 1. ARVIINTIKÄYTÄNTÖ

Realia Management Oy on määrittänyt Citycon Oyj:n kiinteistömarkkina-arvon arvopäivän ollessa 31.12.2010. Arviointimenetelmän on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien, kaavamuu- toskohteiden sekä nykytilanteessa vähäarvoisten rakennusten osalta markkina-arvo on tarpeen mukaan määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvon 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. Edellisen vuosineljänneksen aikana on katselmoitu seuraavat kohteet: Sampokeskus, Espoon- tori, Lippulaiva, Länsi-keskus, Iso Omena, Isomyyrri, Myyrmanni, Isokarhu, Porin Asema-aukio, Valtari, Columbus, Kotkan Keskuskatu ja Kuusankosken K-Supermarket.

### 1.1 Kassavirtamenetelmä

Laskennassa on kunkin tilan vuokrakauden osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Vuokrakauden jälkeiseltä ajalta on vuokrana käytetty Realia Management Oy:n arvioimaa markkinavuokratasoa. Vuokrapotentiaali (brutto) on saatu laskemalla yhteen vuokra-sopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjen tilojen käyväillä vuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efektiiivinen vuokrapotentiaali (brutto) on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen faktinen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokra-perusteinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NOI2, nettotuotto peruskorjausten 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 laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetkeen diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arvo.

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja spesifioituihin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökauppiihin 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 taloustilanne

#### Yleistilanne

Maailmantalous on voimakkaassa kasvussa. Kasvu on kuitenkin jakautunut kehittyvien talouksien vahvan kasvun ja matalan velkaantumisen, sekä kehittyneiden talouksien epävakauden ja korkean velkaantuneisuuden välillä. Finanssipoliittiset elvytystoimet ovat väliaikaisesti tukeneet kansantalouksia ympäri maailman ja erityisesti Euroopassa. Kyseiset maat tulevat kuitenkin jatkossa todennäköisesti kiristämään talouspolitiikkaansa välttääkseen julkisen sektorin velkaantumista, joka voisi johtaa kasvun hiipumiseen. Toisaalta, kehittyvät taloudet voivat hyvin jatkua kasvuaan inflaatiouhasta ja öljyn hinnan noususta huolimatta, jolloin maailmantalous kokonaisuudessaan saattaa ylittää kasvuennusteensa. Kansainvälinen valuuttarahasto, IMF, ennustaa maailman kokonaistuotannon kasvavan 4,8 % vuonna 2010 ja 4,2 % vuonna 2011. Euroopan kasvuvauhdiksi arvioidaan noin puolta tästä (eli 2,0 % ja 1,8 % vastaavasti).

Eurostatin mukaan euroalueen inflaatio on kasvussa. Inflaatio saavutti 2,2 % tason joulukuussa,

missä on kasvua sekä syyskuun 1,8 % -tasosta että vuodentakaisesta 0,9 % tasosta. Samalla euroalueen inflaatio on ylittänyt Euroopan Keskuspankin pitkäaikaisen inflaatiotavoitteen 2,0 prosenttia. Tämä voi rajoittaa EKP:n toimia, mikäli elpyminen osoittautuu ennakoitua hitaammaksi. Lisäksi korkea inflaatio luo keskipitkällä aikavälillä paineita ohjauksen korottamiselle, joka on jo pitkään pysynyt historiallisen alhaisella tasolla. Kausitasoitettu työttömyysaste oli joulukuussa suunnilleen edellisen vuosineljänneksen tasolla ja työttömyysasteen kasvutrendi näyttää pysähtyneen. Euroalueen työttömyysaste oli joulukuussa 10,1 %.

#### Suomi

Suomen talous alkoi elpyä voimakkaasti keväällä 2010. Viimeisten tietojen mukaan Suomen talous oli lokakuussa 5,5 % kasvussa vuoden takaiseen verrattuna ja kasvutrendi näyttää myös jatkuneen läpi neljänneksen vuosineljänneksen loppuvuoteen 2010 asti. Suomen bruttokansantuotteen kasvuun vaikuttavat erityisesti perinteiset teollisuus- ja tuotantosektorit, jotka ovat puolestaan riippuvaisia investointihyödykkeiden kokonaiskysynnästä. Finanssipoliittiset elvytystoimet ovat tukeneet kysyntää niin Suomessa (esim. asuntojen uudisrakentamisen tukitoimet), kuin ulkomaillakin. Teollisuuden tilauskannat ovat kasvaneet ja tuotannon käyttöasteet parantuneet huomattavasti, ja talouden fundamentit palautuneet lähes normaalille tasolle. Teollisuustuotanto on kasvanut 6,2 % kuluneen vuoden aikana, joskin laskenut 1 % verrattuna edelliseen kuukauteen. Vienti kasvoi 22 % marraskuussa vuoden takaisen verrattuna, ja kasvun odotetaan kiihtyvän edelleen lisääntyneen investointihyödykemyksen vuoksi vuosina 2011–2012, vaikkakin kokonaistuotannon kasvun odotetaan olevan maltillista. Marraskuussa teollisuuden luottamusindikaattori oli tasolla +5, joka on korkeammalla kuin pitkän aikavälin keskiarvo (+3).

Suomen Pankin mukaan kotitalouksien velkaantuneisuusaste on saavuttanut ennätystason vuonna 2010. Korkea velkaantuneisuusaste ja in-

deksoitujen asuntolainojen suuri määrä vähentävät käytettävissä olevan tulon määrää mikäli Euroopan keskuspankki päättää korottaa ohjaukseen torjuakseen inflaatiouhkaa. Toisaalta liian alhainen korkotaso voi johtaa tiettyjen omaisuuserien, erityisesti asuntojen, yliarvostukseen. Tilastokeskuksen tietojen mukaan inflaation kiihtyi tasoon 2,9 % joulukuussa 2010, joka on EU:n keskimääräistä inflaatiotasoa noin 0,6-0,7 prosenttiyksikköä korkeampi. Lukua kasvatti lyhyellä aikavälillä pääasiassa polttoaineen hinta. Keskimääräinen inflaatiotasoa vuodelle 2010 oli 1,2 %. Kuluttajain- tojen kasvun Suomessa ennustetaan säilyvän euroalueen keskiarvon yläpuolella, vaikkakin inflaation arvioidaan laskevan 2 %:n tuntumaan lähivuosina.

Sekä Suomen että Ruotsin työttömyysasteet ovat laskeneet yleiseurooppalaista tasoa nopeammin. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste Suomessa oli marraskuussa 7,1 %. Työttömyysaste laski 0,2 prosenttiyksikköä elokuun tasosta ja 1,4 prosenttiyksikköä vuodentakaisesta.

Joulukuussa kuluttajien luottamus talouteen palautui pitkän aikavälin keskiarvotasolle kesän 2010 ennätyskellisen vahvasta luottamustasosta. Kuluttajien luottamusindikaattorin pisteluku oli joulukuussa 13,5. Vastaavasti pisteluku oli marraskuussa 20,8 ja vuosi sitten joulukuussa 14,4. Odotukset Suomen taloutta kohtaan ovat yleisesti ottaen huonontuneet loppuvuoden aikana. Toisaalta kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan ovat pysytelleet lähes muuttumattomina ja vahvalla tasolla. Vaikka taloudellisen kasvun odotetaan jatkuvan maltillisena seuraavien vuosien aikana, vuoden 2011 jälkeiset säästötoimenpiteet tullevat vaikuttamaan negatiivisesti yleiseen ostovoimaan.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 6,8 % marraskuussa edellisvuodesta. Myynnin määrä kasvoi samana aikana 17,5 % sisältäen autokaupan, tukkukaupan, päivittäistavara ja vähittäiskaupan. Vähittäiskaupan myynti kasvoi tammikuun ja marraskuun aikana 3,7 % ja kokonaismyynti kasvoi 8,6 % verrattuna edellisvuoteen.

### Ruotsi

Ruotsin talous on elpynyt ripeästi ja talous kasvaa 6,8 % vauhdilla Ruotsin keskuspankin, Riksbankenin, mukaan. Kasvu on Euroopan nopeinta ja samalla kasvuvauhti on Ruotsin historian nopeinta vuonna 1970 aloitetun yksityiskohtaisen BTK-mittauksen aikana. Myös inflaatio pysytteli joulukuussa pitkän ajan tähtäimen lähellä, 2,3 %:ssa, vaikka kotitalouksien kulutus on kasvanut voimakkaasti. Ruotsin odotetaan saavuttavan budjettiylijäämän vuonna 2011 ja hallituksen mahdollisesti vähentävän tuloverotusta, mikä lisäisi kuluttajien ostovoimaa entisestään. Tämä taloustilanne eroaa jyrkästi valtaosasta Euroopan muita maita, joissa ankarat säästötoimenpiteet ovat tulossa käyttöön.

Ruotsin tuleva kehitys on kuitenkin edelleen riippuvainen suurilta osin muun Euroopan taloudellisesta toipumisesta, maan vientivetoisuuden myötä. Lisäksi Ruotsin kruunu on vahvistunut voimakkaasti kuluneen vuoden aikana, joka puolestaan uhkaa vientiä, josta Ruotsin talous on erittäin riippuvainen. Ruotsin kruunun odotetaan vahvistuvan edelleen Ruotsin keskuspankin ohjauskoron korotusten myötä. Ruotsin työttömyysaste on laskenut yhdessä Suomen kanssa Euroopan maista nopeiten. Eurostatin mukaan työttömyys on Ruotsissa tällä hetkellä 7,1 % tasolla.

### Baltia

Baltian alueen vahvana kasvuveturina on toiminut erityisesti positiivinen kehitys Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Baltian alue, jota on pidetty jokseenkin yhtenäisenä alueena, on muutosten kourissa ja vähintään osittaisen eriytyminen edessä. Viro liittyi vuodenvaihteessa EMU:n, ja maan talous kasvaa ja vakautuu Baltian muita maita nopeammin. Vaikka EMU:un liittyminen on vahvistanut Viron markkinaluottamusta, on maalla kuitenkin haasteita inflaation saralla, joka on noussut joulukuussa tasolle 5,7 % vuositasolla mitattuna. Edellisvuoden joulukuun vastaava luku oli -1,9 %. IMF:n mukaan Viron talouden odotetaan kasvavan 1,8 % vuonna 2010 ja 3,5 % vuonna 2011, kun taas Lat-

vian ja Liettuan vastaavat ennusteet ovat -1,0 % ja +1,3 % vuodelle 2010, ja +3,3 % ja +3,1 % vuodelle 2011. Vaikka Baltiassa työttömyys on yhä kaikkiaan vakava ongelma, on työllisyystilanne kehittynyt tasaisesti sekä Virossa että Latviassa. Baltian maiden ostovoima tulee kuitenkin väistämättä heikentymään valtioiden rankkojen säästötoimenpiteiden takia, jotka on otettu käyttöön maiden pyrkiessä täyttämään Euro-alueen liittymisen ehdot.

### 1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Näkymät kiinteistömarkkinoilla ovat parantuneet kesästä 2010 lähtien, kun uutiset Suomen odotetusta ripeämmästä talouskasvusta ja viennin piristymisestä ovat vahvistaneet yleistä luottamusta tulevasta. Kohentunut taloustilanne, ennätysmatala korkotaso, rahoituksen hiljalleen vieriävä saatavuus ja positiiviset tuotto-odotukset loivat edellytyksiä kiinteistösijoituksille jo 2010, mutta aktiivisuus kaupanteon osalta on toistaiseksi jäänyt varsin vaimeaksi. Suomen kiinteistö-markkinan kokonais-sijoitusvolyymi nousi vain lievästi edellisen vuoden 1,7 miljardin euron tasosta hieman yli 2,0 miljardiin euroon vuonna 2010. Tyypillistä kaupankäynnille oli sen painottuminen yksittäisiin kohteisiin, kun taas portfoliokauppojen määrä oli vähäinen.

Kiinteistökaupan volyyymi tulee kasvamaan vuosina 2011–2013 useasta eri syystä. Ensinnäkin talouden elpyminen aktivoinee rahoittajat ja sijoittajat toteuttamaan viivästettyjä realisoitajeja. Toiseksi useat listaamattomat kiinteistörähaat tulevat ennalta suunniteltuun exit-vaiheeseen ja tulevat realisoimaan ainakin osan sijoituksistaan. Kolmanneksi talouden ja kiinteistömarkkinan elpyminen aktivoi myyjä myös muista syistä; kuten sijoittajia irtautumaan vanhoista sijoituksista pääoman keräämiseksi uusiin kiinteistösijoituksiin tai käyttäjäomistajayrityksiä irrottamaan pääomia ydinliiketoimintansa kehittämiseen. Olennaista markkinan tulevan kehityksen kannalta on tarjonnan ja kysynnän kehityksen keskinäinen suhde, eli missä määrin kysyntä tulee kasvamaan ja vastamaan kasvavaa tarjontaa.

Vuoden 2010 ylivoimaisesti suurin kiinteistökauppa Suomessa oli 16 hotellikohteen lähes 415 miljoonaa euroon allokoitu Suomen osuus Norgaanin hotelli-portfoliosta. Tällä kaupalla oli samalla suuri vaikutus sekä ulkomaisten investointien että hotellien osuuden kasvuun koko viime vuoden sijoitusvolyymistä.

### Tulevaisuuden näkymiä

Kiinteistömarkkinan eriytyminen jatkuu ja jopa lisääntyy, sillä talouden vähittäisestä elpymisestä huolimatta tilakäynnän rivakkaa nousua ei ole odotettavissa. EMU-alueen rahoitusmarkkinoiden vakavat häiriöt, kuten Kreikan, Irlannin, Portugalin ja Espanjan ongelmat heijastavat jatkuvaa epävarmuutta koko Euroopan taloustilanteeseen ja sen tulevaan kehitykseen. Tämä kaikki heijastuu myös kiinteistömarkkinaa sekä sijoittaja- että käyttäjäpuolelle. Vaikka kohtuullinen talouskasvu jatkuisikin Suomessa lähivuosina, niin julkisen talouden vaje ja sen hoitaminen todennäköisesti näkyvät mm. kuluttajien ostovoiman heikkenemisenä, mikä voidaan puolestaan olettaa pitävän liiketilan kysynnän kasvun kurissa. Tämä keskittää tilakäyntä vakiintuneisiin ja toimiviin kauppapaikkoihin sekä parhaisiin kehityshankkeisiin. Toisaalta toimitilojen toiminnallinen elinkaari lyhenee kaiken aikaa, eli yhä nuoremmat tilat ikääntyvät ja tulevat epäkuranteiksi, ja käyttäjien kysyntä keskittyy uusiin, energiatehokkaisiin ja yhä voimistuvan trendin mukaisesti ekologisiin tiloihin. Eriytymistä tapahtuu myös maantieteellisesti, sillä kuntien kiristynyt taloustilanne ja tulevat säästötoimet kasvattavat alueellisia eroja ja mahdollisesti hidastavat kehityshankkeita kasvukeskusten ulkopuolella.

Vuokrien nousua Suomessa on siivittänyt talouden odotettua ripeämpi elpyminen kesästä 2010 lähtien. Ensin nousivat parhaiden tilojen vuokrat, liiketiloista alkaen. Keskimääräiset vuokrat ovat jatkaneet nousuaan kaikissa tilatyypeissä, mutta erot ovat kasvaneet sekä alueellisesti että laatuvaatimusten mukaisesti. Siinä missä ylempät vuokrat ovat tasaisesti nousseet, ovat alemmat

vuokrat edelleen laskeneet joillain osamarkkinoilla. Syynä on osaltaan ylitarjonta – osa tarjolla olevasta tilakannasta ei vastaa vuokralaisten tarpeita esimerkiksi sijainnin ja laadun osalta, jolloin alhaiset vuokratkaan eivät riitä houkuttelemaan käyttäjiä. Markkinan eriytyminen näkyy siis myös vuokramarkkinassa.

Ruotsissa kiinteistömarkkina on selvästi piristynyt vuoden 2010 aikana. Matala korkotaso ja nopeasti elpynyt taloustilanne ovat aikaansaaneet selvän kasvun myös sijoituskiinteistömarkkinan kaupankäyntivolyymissä. Parhaissa kohteissa tuottovaateet ovat olleet laskussa kuluneen vuoden aikana, ja Tukholman keskustan prime yield on tällä hetkellä n. 5 prosenttia, mikä on n. 0,50–0,75 prosenttiyksikköä matalampi kuin finanssikriisin pahimpaan aikaan. Tuottotason muutos ei ole kuitenkaan yltänyt parhaiden kohteiden ulkopuolelle, vaan muissa kohteissa tuottotasot ovat säilyneet varsin vakaasti ennallaan.

### 1.4 Kehityshankkeet

Cityconilla on ollut useita merkittäviä kehityshankkeita käynnissä vuoden 2010 aikana. Vuoden viimeisen kvartaalin aikana on otettu käyttöön mm. uudistetut Jyväskylän Forum ja Espoontonin kaupakeskus. Samoin Ruotsissa Åkersberga Centrumin uudisosa otettiin käyttöön kuluneen vuosineljänneksen aikana. Merkittäviä edelleen käynnissä olevia hankkeita ovat em. Åkersberga vanhan osan uudistamisen osalta, Myllypuron uusi ostoskeskus Helsingissä ja Martinlaakson uusi ostoskeskus Vantaalla. Näiden lisäksi on käynnissä muutama pienempi kehityshankkeita.

Kehityshankkeet ovat sisältyneet arvioitavaan kokonaisuuteen. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja vuokraennusteiden mukaisesti. Vastaaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja ja jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelmi- en kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Täten kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti

investointien sitoutuessa kohteisiin ja uudistetun keskuksen avauksen lähestyessä.

Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohtaisesti voimassa olevan kaavatilanteen perusteella. Mikäli kohteessa on ollut vireillä virallinen kaavamuutosprosessi, siitä on selkeät päätökset ja dokumentit olemassa ja näiden myötä kohteen käyttötarkoitus ja luonne tulevat selvästi muuttumaan, on kohde voitu arvioida tulevan asemakaavan perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden arvon kautta. Tämän edellytys on, että uuden kaavan voimaantuminen on hyvin todennäköistä ja että uudet kaavamääräykset ovat tarkkaan tiedossa. Tällöin laskelmassa on huomioitu myös kohteen jäljellä oleva (nykymuotoinen) vuokratuotto sekä nykyisten rakennusten purkukustannukset.

### 2. TULOKSET

Citycon Oyj omistaa kiinteistöjä Suomessa (65 kpl), Ruotsissa (15 kpl) sekä Baltian maista Virossa (2 kpl) ja Liettuassa (1 kpl). Kaikkiaan yhtiö omistaa kokonaan tai osuuksia 83:stä eri kiinteistöstä ja kiinteistöyhtiöstä. Kiinteistökanta on sekä arvoltaan että laadultaan hyvin heterogeeninen. Omistusten runko muodostuu 33 kauppakeskuskiinteistöstä, mutta kokonaisuuteen mahtuu myös muita liikekiinteistöjä, yksittäisiä liikehuoneistoja, kehityskohteita ja yksi rakentamaton tontti. Citycon omistaa pääsääntöisesti liikekiinteistöjä. Vain muutamassa yksittäisessä kohteessa pääkäyttötarkoitus on muu kuin liikekäyttö. Valtaosa kiinteistökannan arvosta (n. 86 %) muodostuu kauppakeskuksista.

Kiinteistökannan kokonaisarvo on määritelty laskemalla yhteen yksittäisten kohteiden markkina-arvot. Erillistä kokonaisarvon korjauskorjainta ei ole käytetty. Arvioinnin tulos ja sen jakautuminen eri maiden ja osa-markkinoiden kesken esitetään tässä kappaleessa.

#### 2.1 Kiinteistökanta

Cityconin kiinteistökannan kokonaisarvo on arvioitu tasolle noin 2 361 miljoonaa euroa. Kiinteis-

tökannan laskennallinen arvo on noussut vuoden 2010 viimeisen vuosineljänneksen aikana euro-määräisessä tarkastelussa noin 67 miljoonaa euroa (2 294 miljoonaa euroa Q3 2010). Suhteellinen muutos on ollut noin 2,9 %. Yli puolet arvomuutoksesta selittyy kehityshankkeiden etenemisellä ja investointien sitoutumisella näihin kohteisiin. Euron ja Ruotsin kruunun välinen valuuttakurssi-muutos on aiheuttanut noin 13 miljoonan euron positiivisen arvovaikutuksen edelliseen vuosineljänneksen verrattuna; kruunu on vahvistunut tarkastelujaksolla noin kaksi prosenttia suhteessa euroon. Näiden lisäksi arvomuutoksen takana on vaikuttanut positiivinen markkinakehitys osin laskeneiden tuottovaateiden muodossa. Kohteiden nettovuokratuotoissa ei ole sen sijaan tapahtunut merkittävää muutosta - hienoinen vuokranousu on tasoittunut hoitokulujen kasvulla.

Koko kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on laskenut prosentin kymmenyksen tasolle 6,4 % (6,5 % Q3 2010). Useiden yksittäisten kohteiden tuottovaateet ovat hieman laskeneet sekä Suomen, Ruotsin että Baltian kohteissa. Keskimääräinen alkutuotto on laskenut tasolle 6,2 % (6,4 % Q3 2010) ja tuotto markkinavuokril-le 6,9 % (7,3 % Q3 2010).

Taulukossa mainitut painotetut keskiarvot on laskettu suhteessa kohteiden arvoon. On syytä huomata, että painotettujen keskiarvojen käyttäminen korostaa suurten kohteiden merkitystä keskiarvolukujen muodostumisessa. Cityconin kiinteistökannan osalta suurten kohteiden vaikutus on merkittävä. Kymmenen suurinta kohdetta (12 % kohteiden lukumäärästä) muodostavat yli 60 % kokonaisuuden arvosta. Täten muutokset näissä kymmenessä kohteessa myös dominoivat muutoksia koko kiinteistökannan painotetuissa keskiarvoissa. Kiinteistökannan arvokkain yksittäinen kohde on kauppakeskus Iso Omena Espoossa.

#### 2.2 Suomi

Suomen kiinteistökannan arvoksi on arvioitu noin 1 527 miljoonaa euroa, mikä on 2,2 prosenttia

enemmän kuin edellisellä arviointikierröksellä (1 493 miljoonaa euroa Q3 2010). Suomen kiinteistöjen osalta painotettu keskimääräinen tuotto-vaade on laskenut tasolle 6,4 % (6,5 % Q3 2010). Vastaavasti keskimääräinen alkutuotto on laskenut tasolle 6,1 % (6,3 % Q3 2010), ja tuotto markkina-vuokril-le tasolle 6,9 prosenttia (7,2 % Q3 2010).

Nämä muutokset Suomen kohteiden osalta selittyvät pitkälti suurten kohteiden osalta las-keineilla tuottovaateilla sekä kehityshankkeiden (mm. Jyväskylän Forum ja Espoontori) etenemisellä. Kaikkiaan tuottovaade on laskenut 14 Suomen kohteessa, ja noussut viidessä kohteessa. Muutokset alkutuotossa ja tuotossa markkinavuokril-le heijastavat ennen kaikkea suurten kehityshankkeiden etenemistä, ja käyttöönottoa.

#### 2.3 Ruotsi

Ruotsin kiinteistösalkun euromääräinen arvo on arvioitu tasolle noin 668 miljoonaa euroa, mikä on noin 4,4 prosenttia enemmän kuin edellisen vuosineljänneksen arvo (640 miljoonaa euroa Q3 2010). Positiivinen arvomuutos perustuu osin valuuttakurssikehityksestä, osin Åkersberga Centrumin kehityshankkeen edistymisestä ja osin yleisestä positiivisesta markkinakehityksestä.

Ruotsin kiinteistökannan osalta tuottovaateen painotettu keskiarvo on säilynyt tasolla 6,1 prosenttia (6,1 % Q3 2010). Tuottovaade on laskenut viidessä kohteessa ja noussut yhdessä, mutta nämä muutokset eivät ole aiheuttaneet merkittävää muutosta painotetussa keskiarvoluvussa.

#### 2.4 Baltia

Baltian kiinteistökannan arvo on noussut noin 1,8 prosenttia tasolle 166 miljoonaa euroa (163 miljoonaa euroa Q3 2010). Keskimääräinen tuotto-vaade on laskenut prosentin kymmenyksen tasolle 8,1 prosenttia (8,2 % Q3 2010).

Talouden laskukierre Baltian maissa, ja erityisesti Virossa, on tasoittumassa. Kaupankäynti kiinteistömarkkinassa on edelleen vähäistä, mutta on jälleen käynnistynyt pääosin kotimaisin voimin.

Samalla nousupaine tuottovaateissa on tasaantunut ja kääntynyt varovaiseen positiiviseen lasku-dotukseen parhaiden kohteiden osalta. Liiketiloissa on edelleen paljon tilapäisiä vuokranalennuksia, jotka ovat lähtökohtaisesti voimassa muutamia kuukausia kerrallaan. Hyvien liikeilojen käyttöas-teet ovat kuitenkin toistaiseksi pysyneet korkeina. Vuokralaisten heikentynyt vuokranmaksukyky on huomioitu arvioinnissa alennettuna kassavirtana vuosien 2011–2013 osalta huolimatta siitä, että toistaiseksi myönnetty vuokranalennukset ovat olleet kestoltaan vain muutamia kuukausia kerrallaan.

Citycon Oyj:n Baltian pääkohde on Tallinnassa sijaitseva Rocca Al Mare -kauppakeskus, jonka laajennus- ja kehityshankkeen kolmas ja viimeinen vaihe valmistui marraskuussa 2009. Rocca Al Mare muodostaa lähes 87 prosenttia Cityconin Baltian kiinteistökannan kokonaisarvosta. Täten myös kohteen vaikutus yllä esitettyihin Baltian kiinteistöjen painotettuihin keskiarvoihin on huomattava.

### 3. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyksianalyy-siä varten on muodostettu ns. portfolio-kassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskemat 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 vajaakäyttöaste. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskentaparametrin arvoa kerrallaan ja las-kemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa karkeasti eri muuttujien vaikutus kokonaisuuden arvon muodostumisessa. .

Herkkyystarkastelu osoittaa, että kiinteistö-kannan markkina-arvo on kaikkein herkin tuotto-vaateen ja vuokratuoton muutoksille. Mikäli tuotto-vaade laskee kymmenen prosenttia, portfolion



markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokra-tuotoissa nostaa markkina-arvoa yli 14 %.

Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaa-käyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta. Kymmenen prosentin kasvu kulutasossa laskee kiinteistökannan kokonaisarvoa reilut neljä prosenttia. On tosin syytä huomioda, että liikekohteissa kulut ovat 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 % kerrallaan, kuten muissa kohteissa. Tästä huolimatta vajaakäytön muutoksen suhteellinen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys keskimääräisessä vajaakäytössä laskee kiinteistökannan markkina-arvoa n. 1,4 %.

#### 4. ARVIointILAUSUMA

Olemme suorittaneet Cityconin kiinteistökannan markkina-arvon määrittämisen laskennan arvopäivän ollessa 31.12.2010. Arviointimenetelmänä käytettiin ensisijaisesti kassavirta-analyysiä. Perustuen käytössämme olleisiin ja hankkimiimme lähtötietoihin, sekä markkinatuntemukseemme olemme arvioineet koko kiinteistökannan velattomaksi markkina-arvoksi noin 2.361.000.000 (kaksi miljardia kolmesataa kuusikymmentäyksi miljoonaa) euroa.

Helsinki 19.1.2011

Antti Hänninen  
Arviointiasiantuntija

Seppo Koponen  
Johtaja  
Auktorisoitu  
kiinteistöarvioija  
(AKA),  
yleisauktorisoitu

