

**CITYCON**  
creating success for retailing



CITYCON OYJ

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.- 31.12.2012

# Citycon lyhyesti

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

Vuoden 2012 lopussa Citycon omisti 37 kauppakeskusta ja 40 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa sekä yksi Tanskassa, minkä Citycon osti kesällä 2012.

## Sisältö

Yhteenveto vuoden 2012 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuodesta 2012 verrattuna vuoteen 2011

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Tärkeimmät tapahtumat

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöomaisuus

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

    Suomi

    Ruotsi

    Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1.–31.12.2012, IFRS

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen liitetiedot

# Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2012

Vuonna 2012 Citycon jälleenaikoi suuren osan vuosina 2013 ja 2014 erääntyvistä pankkilainoista, laajensi kesällä Tanskaan ja sopi Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen ostamisesta yhdessä Canada Pension Plan Investment Board:in (CP-PIB) kanssa.

Vuokraus kehittyi positiivisesti; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,9 prosenttia

## **Yhteenveto vuoden 2012 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen**

- Liikevaihto kasvoi 62,1 miljoonaan euroon (Q3/2012: 60,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 0,5 miljoonaa euroa eli 1,3 prosenttia 42,1 miljoonaan euroon (42,6 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista ja normaalista kausivaihtelusta.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) laski 3,1 miljoonaa euroa eli 8,3 prosenttia 34,2 miljoonaan euroon (37,3 milj. euroa) pääasiassa johtuen 2,5 miljoonaa euroa korkeammista hallinnon kuluista, joista 0,9 miljoonaa euroa oli kertaluonteisia uudelleenorganisointikuluja.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) laski 0,049 euroon (0,062 euroa) johtuen myös korkeammasta osakemäärästä, joka oli seurausta lokakuussa 2012 toteutetusta merkintäetu-oikeusannista. EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eräiä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto oli 3,8 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa (2 695,5 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,3 prosenttia (6,3 %).

## **Yhteenveto vuodesta 2012 verrattuna vuoteen 2011**

Citycon saavutti julkistamansa vuoden 2012 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö tarkensi vuoden 2012 kolmannen osavuositarkastuksensa yhteydessä tavoitteitaan ja ilmoitti odottavansa vuoden 2012 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2011 verrattuna 16–21 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 14–19 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 6–11 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa olevan 0,195–0,215. Vuonna 2012 liikevaihto kasvoi vuoteen 2011 verrattuna 22,2 miljoonalla eurolla. Erityisesti vuokralaisiin liittyvien projektien ajoitus Baltiassa johti korkeampaan liikevaihtoon, kuin mitä yhtiö ennusti kolmannen osavuositarkastuksen yhteydessä. Mitkään muut liikevaihdon kehitykseen yleisesti liittyvät tekijät eivät muuttuneet. Operatiivinen liikevoitto kasvoi (EPRA operating profit) 18,3 miljoonalla euroa, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 10,6 miljoonalla eurolla sekä osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,214.

- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,11 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa/osake).
- Liikevaihto kasvoi 239,2 miljoonaan euroon (2011: 217,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 17,7 miljoonaa euroa eli 12,3 prosenttia ja olivat 162,0 miljoonaa euroa (144,3 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalen Centrumin, Arabian ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 13,4 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,26 euroa (0,05 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,214 euroon (0,197 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,21 euroon (0,25 euroa) johtuen eroista ajoituksessa ja vertailukauden kertaluonteisista eristä.

## Avainluvut

<b>IFRS:n mukaiset avainluvut</b>	<b>Q4/2012</b>	<b>Q4/2011</b>	<b>Q3/2012</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Muutos-%<sup>1)</sup></b>
Liikevaihto, Me	62,1	56,0	60,9	239,2	217,1	10,2 %
Nettovuokratuotto, Me	42,1	37,3	42,6	162,0	144,3	12,3 %
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	20,4	-5,4	30,2	77,2	13,0	495,7 %
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,06	-0,02	0,10	0,26	0,05	438,9 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,04	0,04	0,05	0,21	0,25	-16,2 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 695,5	2 714,2	2 522,1	7,6 %
Omavaraisuusaste, %			34,8	37,8	36,0	4,7 %
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut</b>	<b>Q4/2012</b>	<b>Q4/2011</b>	<b>Q3/2012</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Muutos-%<sup>1)</sup></b>
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	34,2	28,9	37,3	135,7	117,4	15,5 %
% liikevaihdosta	55,1 %	51,6 %	61,3 %	56,7 %	54,1 %	4,8 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	16,2	12,5	17,8	63,9	53,3	20,0 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>2)</sup>	0,049	0,043	0,062	0,214	0,197	8,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa			3,71	3,49	3,62	-3,7 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa			3,24	3,08	3,29	-6,4 %

<sup>1)</sup> Muutos-% on laskettu tarkaista luvuista ja viittaa vuosien 2012 ja 2011 väliseen muutokseen.

<sup>2)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

## Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Cityconin tärkein tavoite vuonna 2012 oli tuloksen ja tulevien kassavirtojen parantaminen.

Tämän toteuttamiseksi tehostimme toimintaamme, tunnistimme kehitysmahdollisuuksia, käynnistimme hankkeita ja toteutimme valikoituja uushankintoja. Heinäkuussa laajensimme kiinteistökantaamme maantieteellisesti Tanskaan hankkimalla Kööpenhaminassa sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuksen. Ruotsissa vahvistimme markkina-asemaamme huomattavasti ostamalla tukholmalaisen Kista Gallerian (kauppa saatiin päätökseen tammikuussa 2013). Kista Gallerian hankinta tasapainottaa Cityconin kasvustrategian mukaisesti eri liiketoiminta-alueiden painoarvoa yrityksen kiinteistösalkussa. Toinen keskeinen peruste hankinnalle on liiketilojen tarjonnan parantaminen ja laajemman korkealaatuisen kauppakeskusvalikoiman tarjoaminen vähittäiskaupan toimijoille.

Cityconin strategiaan kuuluvat myös joint venture -yhteisomistussopimukset kauppakeskusinvestoinneissa. Esimerkkinä tästä strategiasta on yhteistyömme maailmanlaajuisesti toimivan, arvostetun yhteisyrityskumppani CPPIB:n kanssa. Puolet Kista Gallerian hankinnasta on rahoitettu yhdessä CPPIB:n kanssa kiinteistövakuudellisella lainalla. Osakeantia suunnitellaan parhaillaan.

Vuonna 2012 yrityksen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,9 prosenttia. Strategiamme mukaisesti saimme uusia kansainvälisiä vuokralaisia, kuten brittiläisen Debenhamsin ja italialaisen Furlan.

Viime vuonna vähensimme hallinnollisia kustannuksia, ja kulujensäästöohjelma jatkuu. Tavoitteet vuodelle 2013 ovat aiempaa korkeammalla: hallinnollisten kustannusten säästötavoite vuonna 2013 on säästää noin 5 miljoonaa euroa verrattuna vuoden 2012 tasoon.

Käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät lainat on jälleenrahoitettu onnistuneesti. Laajensimme rahoituslähteitämme joukkolainamarkkinoille, ja lokakuussa vahvistimme tasettamme merkintäetuoikeusannilla. Kista Gallerian hankinnan jälkeen yhtiö aloitti uuden merkintäetuoikeusannin suunnittelun etupäässä hankinnan rahoittamiseksi ja tase vahvistamiseksi.

Vuonna 2013 Citycon täyttää 25 vuotta. Tämän vuoden aikana Citycon vahvistaa laadukasta brändiään ja profiiliaan osakkeenomistajien, vuokralaisten, asiakkaiden ja muiden sidosryhmien suuntaan. Uskomme, että paikallisen kauppakeskusbrändin teho tulee yhdistää Cityconin voimaan ja osaamiseen alan johtavana pohjoismaisena toimijana.”

## Vuoden 2012 tärkeimmät tapahtumat

### Rahoitus

Yhtiö laski toukokuussa liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan matu-riteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa.

Citycon allekirjoitti 4. syyskuuta 360 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 190 miljoonan euron suuruudesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 170 miljoonan euron suuruudesta luottolimiitistä. Laina-aika on keskimäärin viisi vuotta. Luottosopimuksella maksettiin ennakkoerä alunperin elokuussa 2013 erään-tyvä 332 miljoonan euron syndikoitu kertalyhenteinen laina 30.11.

Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 90,7 miljoonan euron osakeannista varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäväksi tarjottiin 49 032 002 uutta osaketta 1,85 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 17.9. ja päättyi 1.10. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 17,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 15,0 prosenttia osakeannin jälkeen. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 8.10.

Citycon jatkoi vuoden aikana 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja takaisinosto- ja niiden mitätöimistä. Vuoden vaihteessa vaihtovelkakirjalainan perusteella liikkeeseen laskettuja velkakirjoja on 796 kappaletta ja niillä voidaan merkitä enintään 9 827 160 Cityconin osaketta. Cityconin osakepääoman korotuksen enimmäismäärä vaihtovelka- kirjalainan perusteella laski mitätöintien seurauksena 13 266 666 euroon.

### Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,8 prosenttia (97,1 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,5 %).

Syyskuun lopussa Citycon allekirjoitti vuokrasopimuksen brittiläisen tavaratalo Debenhamsin kanssa. Tavarataloketju avaa ensimmäisen liikkeensä Virossa Cityconin Rocca al Maressa syysyllä 2013.

Citycon sopi Hennes & Mauritzin kanssa kahden liikkeen avaamisesta Tallinnassa tuodakseen ketjun Viron markkinoille. Liikkeet avataan viimeistään syksyn 2013 aikana.

### Hankinnat ja myynnit

Citycon ja Canada Pension Plan Investment Board, sijoitusorganisaatio, ilmoittivat 19.12. allekirjoittaneensa sopimuksen Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian ostamisesta noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (kaupan toteutumishetken kurssilla lasket- tuna noin 530 milj. eurolla) DNB Livsforsikring ASA -yhtiöltä. Kaupan ehtojen mukaan Citycon ja CPPIB kumpikin omistavat kauppakeskuksesta puolet. Hankinta toteutui 17.1.2013. Citycon arvioi ensimmäisen vuoden nettotuottoasteen olevan noin 5,5 prosenttia. Kista Gallerian vuokrattava kokonaispinta-ala on 90 000 neliometriä. Pinta-alasta 60 000 neliometriä on liikepinta-ala ja loppu 30 000 neliometriä sisältää hotellin, opiskelija-asuntoja, terveydenhuoltotiloja ja kunnallisia palveluita. Kauppakeskuksen vuosittai- nen kävijämäärä on noin 18,1 miljoonaa ja vuosimyynni noin 280 miljoonaa euroa. Hankinta on yksi Cityconin historian suurimmista.

Citycon osti 1. marraskuuta 30 prosentin osuuden Stenungsundin kunnassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Stenugstorgista noin 126 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 14,7 milj. eurolla) KF Fastigheter AB:ltä. Citycon hankki kauppakeskuksesta 70 prosentin omistusosuuden vuonna 2006, jolloin KF Fastigheter AB pysyi vähemmistöosakkaana.

Yhtiö myi 2. elokuuta Ruotsissa Drabanten bostäder AB:n kaikki osakkeet noin 50,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,6 milj. euroa) Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111:lle. Myyty yhtiö omistaa Tumba Centrumin yhteydessä Botkyrkan kunnassa Ruot- sissa 47 asuntoa. Asuntojen vuokrattava pinta-ala on noin yhteensä noin 3 600 neliometriä.

Yhtiö osti 2. heinäkuuta Oulussa sijaitsevan Citytalon 13,5 miljoonalla eurolla paikalliselta seurakuntayhtymältä sekä eräiltä yksityishenkilöiltä. Citytalo sijaitsee Cityconin omistaman kauppakeskus Gallerian vieressä Oulun ydinkeskustassa. Citytalon vuok- rattava pinta-ala on yhteensä noin 2 800 neliometriä, sen tilat ovat täyteen vuokrattuja ja ankkurivuokralaisina toimivat Clas Ohlson, Gina Tricot sekä DinSko. Pääasiallinen syy kiinteistön hankintaan oli kauppakeskus Gallerian suunnitteilla oleva laajennus- ja uudistus- hanke.

Citycon osti 2. heinäkuuta 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omis- tamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä. Citycon hankki kiinteistöistä 75 prosentin omistusosuuden kesäkuussa 2007. Myyjä Balticgruppen AB jäi tuolloin vähemmistöosak- kaaksi 25 prosentin osuudella. Alkuperäisen kaupan yhteydessä solmitun osakassopimuksen mukaisesti vähemmistöosakkaalla

oli oikeus myydä omistuksensa Cityconille tietyn ajan kuluessa. Toteutunut kauppa perustuu tähän sopimukseen. Kauppahinta on määritelty kyseisen sopimuksen mukaisesti ja se on linjassa kiinteistöjen tuoreimman käyvän arvon kanssa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin kokonaisuudessaan.

Citycon sopi 16. toukokuuta myyvänsä kaikki Jakobsberg Bostäder 3 AB:n osakkeet noin 90,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 10,0 milj. eurolla) Akelius Lägenheter AB:n omistamalle Lärjungen Lägenheter 18 AB:lle. Kauppa toteutui 2.7.2012. Myyty yhtiö omistaa Ruotsissa Järfällan kunnassa Jakobsberg Centrumin yhteydessä 129 asuntoa. Asuntojen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 9 800 neliometriä. Citycon kirjaa myynnistä noin 2,9 miljoonan euron myyntivoiton.

Citycon allekirjoitti 7. kesäkuuta sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuksen ostamisesta Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla). Kauppa toteutui 2.7. Hankinta on yhtiön ensimmäinen investointi Tanskassa. Albertslund Centrumin vuokrattava pinta-ala on tällä hetkellä noin 14 700 neliometriä. Sopimukseen sisältyy lisäksi päivittäistavarakauppalaajennus, jonka yhtiö ostaa hankkeen valmistuttua vuonna 2014. Laajennuksen myötä vuokrattava kokonaispinta-ala laajenee noin 20 000 neliometriin. Kauppakeskuksen taloudellinen vuokrausaste hankintahetkellä oli 97,5 prosenttia. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 7.6. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö hankki huhtikuussa Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla Tapiola-yhtiöiltä. Kauppakeskus Arabia sijaitsee Helsingin koillisessa kantakaupungissa noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta Helsingin kaupungin omistamalla tontilla. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 000 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 12 900 neliometriä. Kauppakeskuksessa on yli 30 liikettä ja sen taloudellinen vuokrausaste ostohetkellä oli 93,0 prosenttia. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 4.4. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö osti huhtikuussa myös loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla. Kyseinen yhtiö oli yksi Koskikeskuksen kiinteistöyhtiöistä. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen kokonaisuudessaan, mikä edesauttoi keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

Yhtiö myi kauden aikana yhteensä kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta Suomessa sekä kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta ja kaksi asuntoportfoliota Ruotsissa.

## **Kehityshankkeet**

Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke oli yhtiön suurin käynnissä oleva hanke. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvo oli noin 37,9 miljoonaa euroa. Projekti valmistui joulumyyntiin ja avajaiset pidettiin 15.12. suunnitellusti. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala uudistuksen jälkeen on yhteensä noin 34 300 neliometriä. Koskikeskus oli auki koko hankkeen ajan.

Åkermyntan Centrumin uudistushanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokralaisten kanssa ovat venyneet. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuonna 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Tallinnassa sijaitseva kauppakeskus Magistral avattiin täyteen vuokrattuna toukokuussa uudelleen kahdeksan kuukautta kestäneen uudistus- ja laajennushankkeen jälkeen. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvoi 2 200 neliometrillä 11 700 neliometriin.

Helsingin Myllypurossa sijaitsevan kauppakeskus Myllypuron Ostarin kehityshankkeen viimeinen osa valmistui toukokuussa.

## **Organisaatiomuutokset ja muut tapahtumat**

Baltian liiketoimintayksikkö nimettiin uudelleen "Baltia ja uudet markkinat" -liiketoimintayksiköksi. Tanskasta ostettu Albertslund Centrum kuuluu tähän yksikköön Baltiassa sijaitsevien keskusten lisäksi.

Marko Juhokas nimitettiin 11.7. Citycon Oyj:n Suomen liiketoimintojen maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Juhokas aloitti uudessa tehtävässään 16.7. Michael Schönach, Cityconin Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen, jätti tehtävänsä yhtiössä 15.5. Nils Styf nimitettiin huhtikuussa Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Styf aloitti tehtävässään 11.6.

Suomen liiketoimintayksikössä aloitettiin 12.12. yhteistoimintaneuvottelut, joiden tarkoituksena oli sopia organisaation uudelleenjärjestelystä ja niihin liittyvistä mahdollisista henkilövaikutuksista. Yhtiö arvioi, että suunnitellut uudelleenjärjestelyt voivat vaatia enintään 14 henkilötyövuoden vähentämistä Suomessa ja merkitä olennaisia muutoksia työnkuviissa tai muissa työehdoissa. Yhteistoimintaneuvottelujen piiriin kuului noin 60 työntekijää Cityconin Suomen liiketoimintoihin. Yhteistoimintaneuvottelut saatiin päätökseen 30.1.2013.

18.12. yhtiö ilmoitti muutoksista yhtiön johdossa ja lisäsäästötavoitteistaan: yhtiö ilmoitti vuoden 2013 tavoitteena olevan hallinnollisten kustannusten vähentämisen noin 5 miljoonalla eurolla vuoteen 2012 verrattuna. Harri Holmström, Baltian ja uusien markkinoiden sekä vuokrauksen johtaja, joka on ollut yhtiön palveluksessa kahdeksan vuotta, nimitettiin yhtiön operatiivisista toiminnoista vastaavaksi johtajaksi. Harri Holmströmin siirryttyä uuteen tehtävään Baltian ja Tanskan liiketoimintoja johtaa Baltian liiketoimintojen kaupallinen johtaja Mati Pops. Marko Juhokas, Suomen liiketoimintojen maajohtaja, jatkaa tehtävässään mutta hänen jäsenyytensä yhtiön johtoryhmässä päättyi johtoryhmän uudelleenorganisoinnin johdosta 18.12.

Cityconin johtoryhmän jäsenet 19.12. alkaen ovat: toimitusjohtaja Marcel Kokkeel, varatoimitus- ja talousjohtaja Eero Sihvonen, lakiasiainjohtaja Anu Tuomola, operatiivinen johtaja Harri Holmström ja sijoitusjohtaja Nils Styf.

Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2011 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan nyt kolmantena vuotena peräjälkeen. Yhtiö sai kultaa myös uudessa Vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa.

Citycon muutti konsernirakennettaan 1.4. alkaen. Muutos toteutettiin liiketoimintasiirroilla, joissa Cityconin Suomen kiinteistöliiketoiminnot siirrettiin kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:hyn ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:hyn. Liiketoimintasiirtojen jälkeen nämä yhtiöt omistavat, johtavat ja ylläpitävät Cityconin Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä. Muutos ei vaikuttanut Cityconin muuhun toimintaan.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon ja CPPIB allekirjoittivat 14.1.2013 yhteensä 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 milj. euron) suuruisen kiinteistö- vakuudellisen lainan kauppakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi. Lainan vakuutena on Kista Galleria. Laina-aika on viisi vuotta ja lainanantajina Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), joka toimi transaktion koordinaattorina, Swedbank AB sekä Aareal Bank AG.

Citycon Oyj:n ja CPPIB:n 19.12 allekirjoittama sopimus ostaa Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskus DNB Livs-forsikring ASA:ltä noin 530 miljoonalla eurolla toteutui 17.1.2013. Kaupan ehtojen mukaan Citycon ja CPPIB kumpikin omistavat kauppakeskuksesta puolet.

Citycon Oyj:n osakkeenomistajat kutsuttiin ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona 6.2.2013 klo 14.00 Helsingissä. Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Citycon päätti aloittaa nykyisten osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuvan enintään 125.000.000 uuden osakkeen merkintätuoikeusannin ("Osakeanti") valmistelun. Osakeannilla kerättävät varat on tarkoitus käyttää 19.12.2012 julkistetun Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinnan rahoittamisen lisäksi yhtiön taseen vahvistamiseen, strategian rahoittamiseen ja muihin yleisen yritystoiminnan tarkoituksiin.

Citycon tiedotti 30.1.2013 Suomen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin liittyneiden yhteistoimintalain mukaisten neuvotteluiden päättymisestä. Neuvottelujen tuloksena Citycon vähentää Suomen liiketoiminnoista yhteensä 10 henkilöä. Neuvottelujen alkaessa henkilöstön vähentämistarpeen arvioitiin olevan enintään 14 henkilöä. Cityconin kaikissa toimintamaissa siirrytään klusteriorganisaatioon, jossa useista kauppakeskuksista muodostettavia kokonaisuuksia johtavat kaupalliset johtajat.

## Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon.

Suunniteltujen kehityshankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi sekä jatkaa kohteiden myyntistrategioiden selvittämistä kohteiden arvon maksimoimiseksi proaktiivisella johtamisella ja vuokraamisella.

Vuonna 2013 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista ja odottaa liikevaihtonsa kasvavan 5–20 miljoonalla eurolla verrattuna vuoteen 2012, operatiivisen liikevoittonsa kasvavan (EPRA operating profit) 5–20 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Citycon odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA earnings) kasvavan 15–30 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan 0,22–0,26 perustuen nykyiseen osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Ennusteissa Citycon on olettanut, että Kista Galleria yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Pääomaosuusmenetelmän mukaan Cityconin osuus (50%) Kista Gallerian tilikauden tuloksesta esitetään laajan konsernituloslaskelman ri-

villä Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista ja konsernitaseessa Cityconin osuus Kista Galleriasta esitetään rivillä Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä.

## **Toimintaympäristön kehitys**

Yleisesti ottaen vuosi 2012 oli taloudellisen epävarmuuden aikaa, vaikkakin positiivista virettä oli havaittavissa vähittäiskaupan kasvaessa Cityconin toimintamaissa. Vuoden aikana markkinoiden epävarmuus on kasvanut euroalueen valtioiden velkakriisin syventymisen vuoksi.

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketiloista saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Kaikissa Cityconin toimintamaissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden aikana. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 2,4 prosenttia, Ruotsissa -0,1 prosenttia, Virossa 3,9 prosenttia ja Liettuassa 2,8 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia.)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli edelleen positiivista Pohjoismaissa, vastaavasti Baltiassa kuluttajien luottamus oli koko vuoden ajan negatiivista. Epävarma taloustilanne ja negatiiviset uutiset vaikuttivat kuluttajien luottamukseen Pohjoismaissa ja positiivinen trendi taittui kesällä ja heikentyi vuoden viimeisten kuukausien aikana kaikissa yhtiön toimintamaissa. Joulukuussa kuluttajien luottamus nousi Suomessa ja Tanskassa takaisin alkuvuoden positiivisiin lukuihin, mutta Ruotsissa se vapui lähes nolnaan. (Eurostat)

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 4,4 prosenttia ja Ruotsissa 2,3 prosenttia vuonna 2012 verrattuna vuoteen 2011, tammi-marraskuussa vähittäiskauppa kasvoi Virossa 7,0 prosenttia ja Liettuassa 4,8 prosenttia verrattuna edellisvuoden vastaavaan jaksoon. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania.)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,7 %) matalampi: joulukuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 7,7 prosenttia, Ruotsissa 8,1 prosenttia ja Tanskassa 7,9 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla, mutta laskussa poikkeuksensa Pohjoismaiden lukuihin: Virossa 9,5 prosentissa ja Liettuassa 12,5 prosentissa lokakuun lopussa. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

## **Kiinteistömarkkinat**

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, mutta parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi asettui vuonna 2012 noin 400 miljoonaan euroon ollen hieman vuoden 2011 tasoa korkeampi. Myöskään ennuste alkavalle vuodelle ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi, 13,4 miljardia kruunua jäi vuonna 2012 selkeästi edellistä vuotta (16,1 miljardia kruunua) heikommaksi. Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä on huomattavasti haastavampaa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka, mutta tuottovaateet nousivat tilaa vievän kaupan kohteiden osalta vuoden 2012 viimeisellä vuosineljänneksellä.

Virossa vahva myynnin kasvu on lisännyt liiketilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja liiketilojen vuokrat ovat nousseet linjassa inflaation kanssa. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet liikekiinteistöjen osalta ja tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin. Myös Liettuassa kysyntä on elpymässä ja sijoittajien aktiivisuuden ennustetaan vaikuttavan tuottovaateita laskevasti. (Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

## **Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa**

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa vuoden aikana kasvoi 6 prosenttia ja kävijämäärät 3 prosenttia edellisvuoteen ver-



rattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 5 prosenttia, Ruotsissa 5 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 14 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 2 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia sekä Baltiassa ja uusilla markkinoilla 6 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti kasvoi 4 prosenttia ja kävijämäärä 2 prosenttia. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön kannalta keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeisiä lähiajan riskejä ovat nousevat rahoituskulut korkeampien luottomarginaalien seurauksena, alentunut velkarahoituksen saatavuus sekä kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä.

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin talouskriisin vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketilojen kysyntään. Vuoden 2012 kuluessa euroalueen epävarmuus on jatkunut, mikä on vaikeuttanut talouskasvuennusteiden laatimista. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pohjoismaisten pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on pysynyt maltillisena joten rahoituksen saatavuus on rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II -säännökset) tullee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotasoa ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan ja johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa. Vuoden 2013 jälleenrahoitusriskiä pienentää merkittävästi yhtiön syyskuussa allekirjoittama EUR 360 miljoonan suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa, jolla sovittiin tärkeimpien 2012 ja 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoituksesta.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi toukokuussa laskemaan liikkeeseen 150 miljoonan euron kotimaisen joukkolainan, mutta ei ole takeita siitä, että sellaisia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukykyiseen hintaan.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen paljon epävarmuutta johtuen haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotasoa, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä, koska sijoittajien kysyntä ei juuri nyt kohdistu tällaisiin kiinteistöihin ja myöskään pankit eivät ole erityisen halukkaita rahoittamaan tämän kaltaisia kohteita. Toisaalta parhaiden kauppakeskusten, joihin sijoittajien kysyntä on epävarmuuden keskellä ohjautunut, käyvät arvot ovat myös vuoden 2012 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta), vuoden 2012 tilinpäätöksen sivuilla 43-46 sekä tulevassa vuoden 2012 vuosikertomuksen sivuilla 50-51.

## Kiinteistöomaisuus

Cityconin strategiana on keskittyä korkealaatuisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon hakee kasvua sekä kauppakeskushankinnoin että omistamiensa kauppakeskusten uudistamisen ja laajentamisen kautta.

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa (2 522,1 milj. euroa) ja yhtiö omisti 37 (36) kauppakeskusta ja 41 (44) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9), Virossa 3 (3), Liettuassa 1(1) ja Tanskassa 1 (0).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 161,7 miljoonaa euroa (216,7 milj. euroa). Investoinneista 58,8 miljoonaa euroa (138,9 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 0,0 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöihankintojen sopimustenmukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 101,6 miljoonaa euroa (75,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,4 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 119,9 miljoonaa euroa (62,5 milj. euroa), Ruotsissa 18,1 miljoonaa euroa (45,5 milj. euroa) ja Baltiassa ja Tanskassa 23,0 miljoonaa euroa (108,1 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 26,4 miljoonaa euroa (18,1 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 4,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) myyntivoittoa verovaikutuksineen.

## Ostot

Kauden aikana

- Ostettiin huhtikuussa Helsingissä sijaitseva kauppakeskus Arabia 19,5 miljoonalla eurolla.
- Ostettiin myös huhtikuussa 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla.
- Ostettiin heinäkuussa Oulussa sijaitseva Citytalo 13,5 miljoonalla eurolla paikalliselta seurakuntayhtymältä sekä eräiltä yksityishenkilöiltä.
- Ostettiin heinäkuussa 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä.
- Toimintaa laajennettiin heinäkuussa Tanskaan ostamalla suur-Kööpenhaminan alueella sijaitseva Albertslund Centrum -kauppakeskus Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla).
- Ostettiin 30 prosentin osuus Stenungsundin kunnassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Stenugstorgista noin 126 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 14,7 milj. eurolla) KF Fastigheter AB:ltä.
- Sovittiin Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian ostamisesta yhdessä CPPIB:n kanssa noin 530 miljoonalle eurolla (noin 4 600 miljoonaa Ruotsin kruunulla). Kauppa toteutui 17.1.2013 ja ei siten vaikuta vuoden 2012 lukuihin.

Näiden kauppojen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi yhteensä 35 900 neliömetrillä.

## Myynnit

Kauden aikana

- Myytiin tammikuussa Härrydan kunnassa lähellä Göteborgia Ruotsissa sijaitseva liikekiinteistö Landvetter noin 50,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,5 miljoonalla eurolla).
- Myytiin maaliskuussa lähellä Göteborgia sijaitseva liikekiinteistö Floda noin 84,2 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,4 milj. eurolla).
- Myytiin maaliskuussa Kouvolassa sijaitseva kauppakeskus Valtari 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin toukokuussa Jakobsberg Bostäder 3 AB:n kaikki osakkeet noin 90,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 10,0 milj. eurolla) Akelius Lägenheter AB:n omistamalle Lärjungen Lägenheter 18 AB:lle.
- Myytiin kesäkuussa 31,3 prosentin omistusosuus Valkeakoskella sijaitsevan Kiinteistö Oy Valtakatu 5-7:n osakkeista 0,1 miljoonalla eurolla.
- Myytiin elokuussa Drabanten bostäder AB:n kaikki osakkeet noin 50,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,6 milj. euroa) Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111:lle.

Näiden kauppojen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 38 650 neliömetrillä. Yhtiö on myynyt kahdeksan ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta yhteisarvoltaan noin 38 miljoonaa euroa julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011.

## Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kan-

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

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä yksi kehityshanke, Åkermyntan Centrum Tukholmassa. Uudistushanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokralaisten kanssa ovat venyneet ja sen arvioidaan valmistuvan vuonna 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Kauden aikana valmistui Koskikeskuksen kehityshanke Tampereella, Ison Omenan kattolaajennus Espoossa, Magistralin uudistushanke Tallinnassa ja Myllypuron kehityshanke Helsingissä. Kaikki hankkeet valmistuivat suunnitellussa aikataulussa. Kauden aikana ei aloitettu uusia kehityshankkeita.

Meneillään oleva sekä vuonna 2011 ja 2012 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä tulevassa vuoden 2012 vuosikertomuksessa.

#### Vuosina 2011 ja 2012 valmistuneet ja 31.12.2012 meneillään olleet kehityshankkeet <sup>1)</sup>

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen ja jälkeen, m <sup>2</sup>	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2012 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,7	Q2/2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	40,5	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 000	7,6	7,5	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 <sup>2)</sup>	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 900	7,0	7,0	valmis 2012
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	53,2	53,2	valmis 2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 400	22,9	24,4 <sup>3)</sup>	valmis 2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	7,0	valmis 2011
Myrmani	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5	6,5	valmis 2011
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 4 000	4,0	3,7	valmis 2011

<sup>1)</sup> Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

<sup>2)</sup> Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus veroaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

<sup>3)</sup> Martinlaakson kehityshankkeen alkuperäinen investointiarvio ylitettiin 1,5 milj. eurolla suunniteltua laajempien kaupallisen ilmeen kehittämisen- ja vuokralaismuutosten vuoksi.

## Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-joulukuun 2012 lukuja ja sulussa olevat vertailukauden luvut vuoden 2011 lukuja ellei toisin mainita.

### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 239,2 miljoonaa euroa (217,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 22,2 miljoonaa euroa eli 10,2 prosenttia. Valmistuneet tai

osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari, Myyrmanni, Åkersberga Centrum ja Magistral kasvattivat liikevaihtoa 8,3 miljoonalla eurolla ja hankinnat 11,1 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2012 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2011 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 4,6 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 5,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin ja kauppakeskuskohteiden korkeamman vuokratason johdosta. Vertailukelpoisten kohteiden väliaikaiset vuokranalennukset laskivat ja olivat 1,5 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa).

Vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 846 (3 955) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 0,6 prosenttia 1 000 270 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan kasvu johtui hankinnoista ja kehityshankkeiden valmistumisesta, jota pienensi ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnit. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,5 vuotta (3,4 vuotta). Keskimääräinen neliövokra nousi 19,7 eurosta 20,7 euroon kehityshankkeiden, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,5%). Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,9 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2012	Q4/2011	Q3/2012	2012	2011	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			78	78	80	-2,5 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			998 170	1 000 270	994 730	0,6 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			243,1	245,9	228,5	7,6 %
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,8	20,7	19,7	5,1 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	195	228	140	792	782	1,3 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	40 257	49 370	23 685	141 167	177 006	-20,2 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	22,0	19,8	22,5	20,5	19,7	4,1 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	153	284	328	1 064	877	21,3 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	29 728	53 143	34 366	149 972	186 120	-19,4 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	24,6	17,2	16,8	18,6	18,1	2,8 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,4	95,7	95,5	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,5	3,4	2,9 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			6,3	6,4	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,3	6,4	6,1	-

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

### Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, lämmityksestä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 4,2 miljoonaa euroa eli 5,9 prosenttia 71,6 miljoonasta eurosta 75,8 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat ainoastaan hieman 0,1 miljoonaa euroa. Hoitokulujen nousua hillitsivät alhaisemmat korjaus- ja energiakulut. Talvi 2012 oli lauhempi kuin talvi 2011 lukuun ottamatta helmi- ja joulukuuta ja kesä 2012 oli viileämpi kuin kesä 2011. Energiankulutus on pienentynyt myös sisäisen kulujensäätöohjelman ansiosta.

### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,4 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa). Kulujen kasvu johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen korkeammista luottotappioista.

## Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 162,0 miljoonaa euroa (144,3 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 17,7 miljoonaa euroa eli 12,3 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari, Myyrmanni, Åkersberga Centrum ja Magistral kasvattivat nettovuokratuottoja 5,8 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalenin, Arabian ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,5 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia johtuen kauppakeskusten selkeästi korkeammasta 6,0 prosentin nettovuokratuottojen kasvusta, kun taas market- ja myymäläkohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,6 prosenttia. Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta positiivisesta kehityksestä Liljeholmstorget Galleriassa, Rocca al Maressa, Isossa Omenassa ja Jakobsberg Centrumissa. Vertailukelpoisten market- ja myymäläkohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä muutamasta Suomessa ja yhdestä Ruotsissa sijaitsevasta market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,0 %) ja parani yhtiön kaikissa toimintamaissa nettotuoton kasvun myötä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 61,8 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<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>
Hankinnat	0,1	0,8	6,0	-	7,0	10,3
Kehityshankkeet	4,2	1,4	-0,3	-	5,3	6,5
Divestoinnit	0,1	-0,9	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	-0,7	3,8	0,9	-	4,0	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6	3,0
<b>2011</b>	<b>90,5</b>	<b>35,4</b>	<b>18,4</b>	<b>0,0</b>	<b>144,3</b>	<b>217,1</b>
Hankinnat	1,5	1,4	4,6	-	7,5	11,1
Kehityshankkeet	4,6	0,6	0,6	-	5,8	8,3
Divestoinnit	-0,5	-1,7	-	-	-2,3	-4,6
Vertailukelpoiset kohteet	2,2	2,3	1,1	-	5,5	5,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,2	-0,1	0,0	1,1	1,8
<b>2012</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	<b>0,0</b>	<b>162,0</b>	<b>239,2</b>

## Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 26,5 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa). Kulujen lasku 1,2 miljoonalla eurolla eli 4,3 prosentilla johtui pääasiassa markkinointi ja hallintokuluissa saavutetuista säästöistä (0,8 milj. euroa) sekä alhaisemmista uudelleenjärjestelykuluista (0,4 milj. euroa). Hallinnon kulut olivat neljännen vuosineljänneksen aikana 2,5 miljoonaa euroa korkeammat vuoden 2012 kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna johtuen pääasiassa korkeammista uudelleenjärjestelykuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 129 (136) henkilöä, joista 86 (90) oli Suomessa, 32 (35) Ruotsissa, 12 (10) Baltiassa ja 1 (1) Hollannissa.

## Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 23,6 miljoonaa euroa (-35,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto johtui kauppakeskuskohteiden arvonnoususta 35,0 miljoonalla eurolla, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden arvon lasku 11,5 miljoonalla eurolla. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa jonkin verran alemmis-

ta markkinavuokraoletuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 54,4 miljoonaa euroa (39,8 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 30,8 miljoonaa euroa (75,1 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2012 oli 6,3 prosenttia (30.9.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,7 prosenttia.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 25,1 euroon/neliometri 23,8 eurosta/neliometri. Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

### **Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 4,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

### **Liikevoitto**

Liikevoitto oli 163,4 miljoonaa euroa (81,8 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä korkeammasta nettovuokratuotosta, positiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista.

### **Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 5,7 miljoonaa euroa 68,1 miljoonaan euroon (62,4 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä keskimääräisen korollisen velan määrästä vuoden aikana, kohonneista luottomarginaaleista sekä vahvemmassa kruunusta. Lisäksi syntyi kuluja kertaluonteisesta kirjanpidollisesta tappiosta johtuen vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta, sekä jälleenrahoituksen tuloutetuista järjestelypalkkioista. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keski korko nousi jonkin verran vuoden 2011 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja oli 4,07 prosenttia (4,03 %) kasvun johtuessa pääosin kohonneista luottomarginaaleista jälleenrahoituksen seurauksena. Korollisten velkojen painotettu keski korko vuoden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,25 prosenttiin (4,07 %) kohonneiden luottomarginaalien seurauksena.

### **Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista**

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista oli 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

### **Tuloverot**

Tuloverokulut olivat 7,8 miljoonaa euroa (tuloverotuottoa 1,6 milj. euroa). Tuloverokulujen kasvu johtui lähinnä laskennallisesta verokulusta 6,4 miljoonaa euroa vuoden 2012 aikana johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista verrattuna 2,5 miljoonan euron laskennalliseen verotuottoon johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista vuonna 2011. Tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 1,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa).

### **Katsauskauden voitto**

Tilikauden voitto oli 87,7 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa). Kasvu johtui lähinnä kasvaneesta liikevoitosta, mikä oli seurausta korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta tilikauden voittoa laski rahoituskulujen nousu.

### **Tase ja rahoitus**

#### **Sijoituskiinteistöt**

Tilikauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa (2 522,1 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,1 prosenttia (61,4 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,2 prosenttia (27,6 %) ja Baltiassa ja Tanskassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,6 prosenttia (11,0 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 192,1 miljoonalla eurolla vuoden 2011 lopusta (31.12.2011: 2 522,1 milj. euroa) 160,3 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 1,4 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 17,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomen market ja myymälä-kiinteis-

töjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 23,6 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 26,8 miljoonalla eurolla.

## **Oma pääoma**

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 015,7 miljoonaa euroa (902,6 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 113,1 miljoonaa euroa lokakuussa 2012 toteutetun merkintäetuoikeusannin 89,9 miljoonaa euroa sekä emoyhtiön omistajille kuuluvasta tilikauden voitosta 77,2 miljoonaa euroa johdosta. Toisaalta, maksetut osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaissopimusten käyvän arvon lasku pienensivät omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on tilikauden aikana kirjattu 14,1 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 26,8 milj. euroa).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 3,11 euroon (31.12.2011: 3,25 euroa). Omavaraisuusaste nousi 37,8 prosenttiin (31.12.2011: 36,0 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 40,5 prosenttiin (30.9.2012: 37,2) osakeannin seurauksena.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöstiedotteen liitetiedosta 15: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

## **Lainat**

Taseen velat olivat yhteensä 1 758,6 miljoonaa euroa (1 715,9 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 209,7 miljoonaa euroa (262,2 milj. euroa). Tilikauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 268,4 miljoonaa euroa, joista 217,4 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 51,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 235,9 miljoonaa euroa (30.9.2012: 492,5 milj. euroa). Sekä likviditeetti että lyhytaikaiset velat laskivat huomattavasti viimeisen vuosineljänneksen aikana jälleenrahoitettujen lainojen sovittu takaisinmaksun seurauksena.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 14,9 miljoonaa euroa ja olivat 1 533,0 miljoonaa euroa (1 547,9 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 538,8 miljoonaa euroa (1 554,8 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 51,0 miljoonaa euroa (91,3 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 487,8 miljoonaa euroa (1 463,5 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,2 vuotta (2,9 vuotta). Keskimääräinen laina-aika nousi, koska elokuussa 2013 erääntyvä luottosopimus jälleenrahoitettiin marraskuussa 2012 keskimäärin viideksi vuodeksi. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika laski ja oli 3,5 vuotta (3,6 vuotta).

Korkokate pysyi samalla tasolla ja oli 2,1 (Q3/2012: 2,1).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 89,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (81,3 %). Suojausaste nousi kiinteäkorkoisen toukokuussa 2012 tehdyn joukkolainaemission seurauksena. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Yhtiö laski 4.5. liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa vuosittain 11.5. Lainaa merkitsi yhteensä noin 40 sijoittajaa, laina ylimerkittiin ja se on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Citycon allekirjoitti 360 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa 4.9.2012. Järjestely koostuu 190 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 170 miljoonan euron suuruisesta luottolimitistä. Laina-aika on keskimäärin viisi vuotta. Luottosopimuksen jälkeen käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät merkittävät pankkilainat on jälleenrahoitettu ja Cityconin keskimääräistä laina-aikaa on pidennetty.

Citycon osti tilikaudella takaisin yhteensä 31,5 miljoonan euron nimellisarvosta 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehdoitosen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja, mikä vastaa yhteensä noin 29 prosenttia vuonna 2013 erääntyvän Vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta oli 100,3 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.

Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöintien seurauksena vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden määrä laski 9 827 160 osakkeeseen ja osakepääoman korotuksen määrä 13 266 666 euroon. Merkintäetuoikeusannin vuoksi City-

conin hallitus päätti 7.9.2012 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon. Uusi vaihtohinta on ollut voimassa 5.10.2012 alkaen.

Mukaan lukien Cityconin vuosina 2008–2010 tekemät takaisinostot Citycon on nyt ostanut vaihtovelkakirjalainaa takaisin yhteensä 70,2 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 64 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Alun perin nimellisarvoltaan 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan nimellisarvo tilikauden päättyessä oli 39,8 milj. euroa.

Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 laskea liikkeelle varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla enintään 49 032 002 uutta osaketta arvoltaan yhteensä noin 90,7 miljoonan euroa. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 17,6 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika oli 17.9.2012 – 1.10.2012 ja kaikki osakeannissa tarjotut osakkeet merkittiin. Merkintäetuoikeusannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012. Merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin syys - lokakuussa 2012 julkaisemista pörssitiedotteista.

## **Rahavirtalaskelma**

### ***Liiketoiminnan nettorahavirta***

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 61,5 miljoonaa euroa (66,3 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta laski johtuen pääasiassa korkeammista realisoituneista valuuttakurssitappioista ja korkeammista maksetuista veroista, koska vertailukaudella 2011 saatiin veronpalautusta 7,2 miljoonaa euroa.

### ***Investointien nettorahavirta***

Investointien nettorahavirta oli 104,9 miljoonaa euroa (203,3 milj. euroa). Tytäryritysten ja sijoituskiinteistöjen hankinnat olivat 42,1 miljoonaa euroa (139,2 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 93,9 miljoonaa euroa (82,4 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 31,1 miljoonan euron (18,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

### ***Rahoituksen nettorahavirta***

Rahoituksen nettorahavirta oli 2,3 miljoonaa euroa (208,5 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui merkintäetuoikeusannista, normaaleista lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääomapalautuksen maksusta.

## **Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys**

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat.

### **Suomi**

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 595 670 neliometriä (577 630 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala nousi hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden myötä. (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 150,6 miljoonaan euroon lähinnä hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 89 689 neliometriä (137 118 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala 79 049 neliometriä (138 435 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen neljänellä vuosineljänneksellä alkaneista yksittäisistä suurista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkiinteistöissä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,0 eurosta/neliometri 21,4 euroon/neliometri lähinnä divestointien, valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 prosenttiin (94,1 %). Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,8 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat tilikaudella 98,2 miljoonaa euroa (90,5 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 7,7 miljoonalla eurolla eli 8,5 prosentilla, mm. koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari ja Myyrmanni, ja kauppakeskus Arabian hankinta kasvattivat nettovuokratuottoa 6,1 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,2 miljoonalla eurolla eli 3,1 prosentilla johtuen pääasiassa kauppakeskusten



positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,6 prosenttia (62,7 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 prosenttia (6,0 %).

#### Avainluvut, Suomi

	Q4/2012	Q4/2011	Q3/2012	2012	2011	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			59	59	60	-1,7 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			594 170	595 670	577 630	3,1 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			148,8	150,6	139,3	8,1 %
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			21,6	21,4	21,0	1,9 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	131	130	107	453	470	-3,6 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	25 402	39 033	20 438	89 689	137 118	-34,6 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	23,1	18,9	22,5	21,7	20,2	7,4 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	80	139	98	444	477	-6,9 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	15 324	39 227	15 450	79 049	138 435	-42,9 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	28,4	17,1	22,5	21,9	19,4	12,9 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,8	95,3	94,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,6	3,7	3,5	5,7 %
Bruttovuokratuotot, Me	35,5	32,2	34,5	137,0	127,3	7,6 %
Liikevaihto, Me	37,3	33,5	36,1	143,2	132,5	8,1 %
Nettovuokratuotot, Me	25,7	23,2	25,2	98,2	90,5	8,5 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			6,2	6,3	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,5	6,2	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 640,9	1 659,0	1 547,4	7,2 %

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

#### Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja viisi muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 274 300 neliometriä (303 700 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien sekä kahden market-kiinteistön divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo nousi 63,4 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 33 464 neliometriä (37 006 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 64 629 neliometriä (35 816 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli huomattavasti päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen asuntojen ja market- ja myymäläkohteiden divestoinneista sekä korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Keskimääräinen vuokra nousi 17,2 eurosta/neliometri 19,3 euroon/neliometri pääosin divestointien, vahvistuneen kruunun kurssin ja korkeammalla vuokratasolla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,7 prosenttiin (97,0 %) johtuen lähinnä paikallisen tavarataloketjun konkurssista kolmannella vuosineljänneksellä.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 3,8 miljoonaa euroa eli 10,8 prosenttia 39,2 miljoonaan euroon (35,4 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,3 miljoonalla eurolla eli 7,6 prosenttia johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin parantuneesta

nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,2 prosenttia (24,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,2 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

#### Avainluvut, Ruotsi

	Q4/2012	Q4/2011	Q3/2012	2012	2011	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			14	14	16	-12,5 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			273 700	274 300	303 700	-9,7 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			63,1	63,4	62,7	1,1 %
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,3	19,3	17,2	12,2 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	54	91	26	231	276	-16,3 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	14 218	9 719	2 312	33 464	37 006	-9,6 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	19,9	23,6	22,4	19,4	18,2	6,6 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	64	139	219	575	311	84,9 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	13 776	13 560	17 980	64 629	35 816	80,4 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	20,5	17,1	11,4	14,1	14,8	-4,7 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,8	94,7	97,0	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,9	3,0	2,9	3,4 %
Bruttovuokratuotot, Me	15,3	14,6	15,3	60,3	57,4	5,1 %
Liikevaihto, Me	16,0	15,4	15,9	63,1	60,1	5,0 %
Nettovuokratuotot, Me	10,0	8,6	10,6	39,2	35,4	10,8 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,5	5,6	5,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,6	5,7	5,5	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			743,2	739,2	697,1	6,0 %

<sup>1)</sup> Kiinteistöikannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuaan vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

#### Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti heinäkuussa Albertslund Centrumin Tanskasta Albertslundista Suur-Köpenhaminan alueelta ja liitti kauppakeskuksen Baltian keskusten kanssa samaan liiketoimintayksikköön. Vuoden lopussa näiden viiden kohteen vuokrattava pinta-ala oli 130 300 neliometriä (113 400 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 31,9 miljoonaan euroon pääasiassa edellä mainitun hankinnan ja Magistralin kehityshankkeen valmistumisen myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 20,2 eurosta/neliometri 20,5 euroon/neliometri indeksikorotusten ja vuokranalennusten vähenemisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18 014 neliometriä (2 882 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 6 294 neliometriä (11 869 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen lähinnä kauppakeskus Magistralin valmistumisesta.

Taloudellinen vuokrausaste laski 99,6 prosenttiin (100,0 %) kauppakeskus Albertslund Centrumin hankinnan myötä.

Yhtiön Baltian ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 6,2 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen ja Albertslundin hankinnan johdosta ja olivat 24,6 miljoonaa euroa (18,4 milj. euroa). Lisäksi liiketoimintayksikön vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 1,1 miljoonalla eurolla, eli 9,2 prosentilla, nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,2 prosenttia (24,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

mintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,2 prosenttia (12,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,6 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,7 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Rocca al Maren parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

#### Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q4/2012	Q4/2011	Q3/2012	2012	2011	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			5	5	4	25,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			130 300	130 300	113 400	14,9 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			31,2	31,9	26,5	20,4 %
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,0	20,5	20,2	1,5 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	10	7	7	108	36	200,0 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	637	618	935	18 014	2 882	525,1 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	24,8	16,5	23,2	16,5	18,8	-12,2 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	9	6	11	45	89	-49,4 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	628	356	935	6 294	11 869	-47,0 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	20,2	29,3	27,8	23,3	14,0	66,4 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,5	99,6	100,0	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,8	3,7	4,2	-11,9 %
Bruttovuokratuotot, Me	7,7	6,2	7,8	28,6	21,2	34,8 %
Liikevaihto, Me	8,8	7,1	8,9	32,8	24,5	34,1 %
Nettovuokratuotot, Me	6,5	5,5	6,7	24,6	18,4	33,6 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			8,5	8,6	7,9	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,3	8,3	7,8	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			311,4	316,0	277,6	13,8 %

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohdista (CRESS) ja EPRA:n vastuullisuusraportoinnin ohjeistusta. Vuoden 2012 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään noin viikolla 9 ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 40-43.

## Ympäristövastuun tulokset 2012

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiayöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestäväen kehityksen mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2012 ympäristövastuun tavoitteissa yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2-3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2-3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista vertailukelpoisissa kauppakeskustoissa keskimäärin tasolle 4,0 litraa/kävijä/vuosi. Jätteenkäsittelyssä tavoite kierrätysasteelle oli 78 prosenttia ja vastaavasti vuosittainen tavoite kaatopaikalle menevän jätteen osuudesta kokonaisjättemäärästä oli 22 prosenttia.

## Energia

Cityconin vuonna 2012 ostama sähkön määrä oli 183,4 gigawattituntia (181,7 GWh). Kokonaiskulutus nousi 0,9 prosenttia edellisen vuoden tasosta johtuen muutoksista kiinteistökannassa ja vuokralaisten sähkönkulutuksen kasvusta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaissähkönkulutus (ml. vuokralaiskulutukset) laski 5,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 109,7 gigawattituntia (113,7 GWh) ja laski 3,6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkönkulutus laski 5,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Lämmitysenergiankulutus oli 143,4 gigawattituntia (138,2 GWh). Kokonaislämmönkulutus nousi 3,8 prosenttia mutta säänormeerattu lämmönkulutus 144,4 gigawattituntia laski 2,2 prosenttia. Talvi oli keskiarvoa lauhempi lukuun ottamatta helmi- ja joulukuuta, jotka olivat poikkeuksellisen kylmiä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus nousi 1,5 prosenttia ja sääkorjattu kulutus laski 4,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 257,3 gigawattituntia (254,6 GWh). Kauppakeskustoissa energiankulutus laski kävijämääriin suhteutettuna 1,3 prosenttia ja myyntiin nähden 7,2 prosenttia. Kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus myös vuokrattaviin neliöihin nähden nousi 1,7 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 1,7 prosenttia. Energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu vuosittainen tavoite toteutui.

Vuoden 2012 aikana Citycon investoi toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehtiin jatkuvaa optimointia. Vuoden 2012 loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö oli myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin viidessä kauppakeskustoissa energiataukea 20-25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 475 000 euroa. Tämän lisäksi neljän kohteen energiasäästötoimenpiteiden tukihakemukset ovat käsittelyssä. Näiden hakemusten arvo on noin 440 000 euroa.

Vuoden 2012 aikana kehitettiin energiankulutukseen ja -kustannuksiin liittyviä raportointimenetelmiä. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä energiakustannukset säilyivät samalla tasolla sähkön osalta ja laskivat 3,0 prosenttia lämmön osalta edelliseen vuoteen verrattuna.

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähköhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistökäytön järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

## Hiilijalanjälki

Vuoden 2012 hiilijalanjälki oli 74 208 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (70 348 tnCO<sub>2</sub>e). Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen

osuudesta 99,2 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki nousi edellisen vuoden tasosta 5,5 prosenttia. Kasvu johtui kiinteistökannan muutoksista. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 3,3 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2-3 prosentin vuositavoite toteutui.

## **Vesi**

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2012 oli 626 953 kuutiometriä (639 457 m<sup>3</sup>). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna 2,0 prosenttia. Kulutuksen laskuun vaikutti Ruotsissa myytyjen asuntojen poistuminen kiinteistökannasta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 10,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 9,0 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Vuonna 2012 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,2 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,9 litraa. Vuodelle 2012 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

## **Jätteet**

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 14 896 tonnia (15 361 tn), josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 2 375 tonnia (3 263 tn) eli 15,9 prosenttia (21,2 %). Jättemäärät laskivat 3,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myyntiin suhteutettu jättemäärä laski 12,2 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta jättemäärät laskivat 8,2 prosenttia. Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani kussakin toimintamaassa ja oli 83,2 prosenttia. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuositavoitteet toteutuivat.

## **Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen**

Citycon on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövastuun strategisia linjauksia, joiden mukaan kiinteistöt sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla. Tästä on hyvänä esimerkkinä kauppakeskus Kista Galleria Tukholmassa, jonka hankinta toteutui tammikuussa 2013.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävän kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiö sai maaliskuussa 2012 kullatason LEED-sertifikaatin kauppakeskus Martinlaakson Ostarin uudishankkeelle.

## **Hallinnointi**

### **Varsinainen yhtiökokous 2012**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2011. Tilikauden 2011 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 26.3.2012 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 41,7 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2012.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2012](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2012). Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

### **Ylimääräinen yhtiökokous 2012**

Cityconin hallituksen jäsen Dor J. Segal ilmoitti eroavansa yhtiön hallituksesta 11.10.2012 alkaen. Tämän johdosta Cityconin hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, joka valitsi 11.10.2012 Yuval Yanain uudeksi hallituksen jäseneksi. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla [http://www.citycon.fi/sijoittajille/yhtiokokous/ylimaarainen\\_yhtiokokous\\_2012/](http://www.citycon.fi/sijoittajille/yhtiokokous/ylimaarainen_yhtiokokous_2012/).

### **Muutokset yhtiön johdossa**

Joulukuussa yhtiö tiedotti suunnitelmistaan uudelleen organisoida yhtiön liiketoimintoja ja virtaviivaistaa päätöksentekoprosessiaan yhtiön johtoryhmässä. Tässä yhteydessä johtoryhmästä jäivät pois Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius, joka jätti tehtävänsä yhtiössä 12.12.2012 lukien sekä yhtiössä jatkava Marko Juhokas 19.12.2012 lukien. Yhtiön johtoryhmän jäsenenä jatkava Baltian ja Uusien Markkinoiden sekä vuokrauksen johtaja Harri Holmström nimitettiin 19.12.2012 alkaen yhtiön operatiivisista toiminnoista vastaavaksi johtajaksi. Vuoden 2012 lopussa yhtiön johtoryhmään kuului siten viisi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasiainjohtaja, operatiivisista toiminnoista vastaava johtaja sekä sijoitusjohtaja.

## Kannustinjärjestelmät

### Optio-ohjelma 2011

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksilla pyritään myös sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Tarkastelujakson lopussa optio-oikeuksia voitiin hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa jakaa enintään 6 890 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 106 085 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 2,5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti. Mainittujen tarkastusten johdosta hallitus tarkisti myös optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden enimmäismäärän 8 106 085 osakkeeseen hallituksella merkintäetuoikeusannin toteuttamisen jälkeen olevan osakeantivaltuutuksen mahdollistamalla tavalla. Tarkistukset tulivat voimaan, kun optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

Merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistettujen optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 47.

### Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2012 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 20 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2012 yhteensä 6 505 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 653 133 osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

#### Johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2012

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	412 500	452 500	452 500	452 500	1 770 000

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

Helsinki, 5. helmikuuta 2013

Citycon Oyj  
Hallitus

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. EPRA:n tavoitteena on edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöstiedotteen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	16,2	12,5	29,1 %	63,9	53,3	20,0 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,049	0,043	13,9 %	0,214	0,197	8,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,49	3,62	-3,7 %	3,49	3,62	-3,7 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	3,08	3,29	-6,4 %	3,08	3,29	-6,4 %
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,0	6,2	-
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,1	6,3	-
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,3	4,5	-

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 aloitetun merkintätuokeusannin seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösijoitusyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita eikä muita ei-operatiivisia eriä.

Vuonna 2012, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 10,6 miljoonaa euroa 63,9 miljoonaan euroon 53,3 miljoonasta eurosta vuonna 2011. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat rahoituskustannusten kasvu, joka oli seurausta korkeammasta velkamäärästä kasvun rahoituksen johdosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,214 euroon vuonna 2012 verrattuna 0,197 euroon vuonna 2011. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

Me	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>20,4</b>	<b>-5,4</b>	<b>-</b>	<b>77,2</b>	<b>13,0</b>	<b>495,7 %</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-3,8	17,0	-	-23,6	35,3	-
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä <sup>1)</sup>	0,4	0,6	-36,6 %	-4,2	-0,3	-
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut <sup>1)</sup>	-	0,7	-	-	0,7	-
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,3	-0,1	159,4 %	-0,3	-0,3	-6,5 %
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	0,5	-	-	0,5	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-1,4	-2,5	-42,8 %	6,4	-2,2	-
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,8	1,7	-50,8 %	8,3	6,7	23,9 %
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>16,2</b>	<b>12,5</b>	<b>29,1 %</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>20,0 %</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kp <sup>2)</sup>	326,9	288,4	13,3 %	298,1	269,7	10,5 %
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>2)</sup></b>	<b>0,049</b>	<b>0,043</b>	<b>13,9 %</b>	<b>0,214</b>	<b>0,197</b>	<b>8,5 %</b>

<sup>1)</sup> Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

<sup>2)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (EPRA Operating Profit).

Me	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
Nettovuokratuotto	42,1	37,3	13,0 %	162,0	144,3	12,3 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,9	-8,4	-5,9 %	-26,5	-27,1	-2,0 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	343,7 %	0,2	0,2	-24,6 %
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>34,2</b>	<b>28,9</b>	<b>18,4 %</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>15,5 %</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-17,4	-16,3	7,0 %	-68,1	-62,4	9,1 %
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,0	0,2	-86,4 %	0,0	0,0	-223,3 %
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	0,5	-	-1,4	-0,4	264,1 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	-0,3	-	0,0	0,3	-85,5 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,4	28,7 %	-2,2	-1,7	35,5 %
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>16,2</b>	<b>12,5</b>	<b>29,1 %</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>20,0 %</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup></b>	<b>0,049</b>	<b>0,043</b>	<b>13,9 %</b>	<b>0,214</b>	<b>0,197</b>	<b>8,5 %</b>

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

## 2) NETTOVARALLISUUS/OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS (EPRA NNNAV PER SHARE)

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Toisaalta taas, oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon. EPRA NNNAV:lla mitataan siis kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNNAV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,13 euroa 3,49 euroon (3,62 euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta lokakuussa 2012 toteutetusta merkintäetuoikeusannista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,21 euroa 3,08 euroon (3,29 euroa). Edellä esitettyjen EPRA NAV-tunnusluvun laskun syiden lisäksi, oikaistua osakekohtaista nettovarallisuutta laski 0,07 euroa negatiivinen joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus, sillä kaikki kolme yhtiön joukko- ja pääomalainaa oli nyt arvostettu yli par arvon, joka oli seurausta alhaisemmasta korkotasosta.

	31.12.2012			31.12.2011		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 015,7	326 880	3,11	902,6	277 811	3,25
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	64,0	326 880	0,20	57,5	277 811	0,21
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	59,8	326 880	0,18	45,7	277 811	0,16
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 139,5</b>	<b>326 880</b>	<b>3,49</b>	<b>1 005,9</b>	<b>277 811</b>	<b>3,62</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-64,0	326 880	-0,20	-57,5	277 811	-0,21
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-9,4	326 880	-0,03	11,4	277 811	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-59,8	326 880	-0,18	-45,7	277 811	-0,16
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>1 006,3</b>	<b>326 880</b>	<b>3,08</b>	<b>914,1</b>	<b>277 811</b>	<b>3,29</b>

### <sup>1)</sup> Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006, joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli



100,96 % (82,90 %), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 105,01 % (101,85 %) ja joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,86 % per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2012 oli -9,4 miljoonaa euroa (11,4 miljoonaa euroa).

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

Kiinteistömarkkinoilla yrityksen vuokrantuottokykyä voidaan esittää useilla erilaisilla tuottoa kuvaavilla tunnusluvuilla. Tuoton määrittelyn yhdenmukaistamiseksi ja eri kiinteistöyhtiöiden tuottoa kuvaavien tunnuslukujen vertailukelpoisuuden varmistamiseksi EPRA on julkaissut tuottoluvun laskemista koskevan suosituksen EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkunettotuotto).

EPRA alkunettotuotot laskivat pääasiassa Baltiassa ja uusilla markkinoilla laskeneen markkinatuottovaateen vuoksi. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2012 ja 2011 lopussa eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökanassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.12.2012	31.12.2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 704,1	2 515,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-389,1	-559,6
Valmis kiinteistökanta	2 315,0	1 955,4
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	47,2	36,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 362,2	1 992,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	206,9	179,5
Kiinteistökannan hoitokulut	-64,1	-56,6
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	142,8	122,9
Lisättyinä oletetuilla päätyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,6	2,5
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	144,4	125,4
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,0</b>	<b>6,2</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>

### 4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE (%)

EPRA vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui Suomen kiinteistökannassa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	31.12.2012	31.12.2011
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,3	9,8
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	239,0	219,4
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>

# KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS

## 1.1. - 31.12.2012

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
Bruttovuokratuotto		58,5	53,0	10,4 %	225,9	206,0	9,7 %
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,6	3,0	21,1 %	13,3	11,1	19,8 %
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>62,1</b>	<b>56,0</b>	<b>11,0 %</b>	<b>239,2</b>	<b>217,1</b>	<b>10,2 %</b>
Hoitokulut	4	20,1	18,4	9,2 %	75,8	71,6	5,9 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,1	0,3	-	1,4	1,2	13,2 %
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>42,1</b>	<b>37,3</b>	<b>13,0 %</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>12,3 %</b>
Hallinnon kulut		7,9	9,0	-12,7 %	26,5	27,7	-4,3 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,0	343,7 %	0,2	0,2	-24,6 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		3,8	-17,0	-	23,6	-35,3	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,4	-0,6	-36,6 %	4,2	0,3	-
<b>Liikevoitto</b>		<b>37,6</b>	<b>10,7</b>	<b>252,7 %</b>	<b>163,4</b>	<b>81,8</b>	<b>99,7 %</b>
Rahoituskulut (netto)		-17,4	-16,3	7,0 %	-68,1	-62,4	9,1 %
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista		0,3	0,3	-3,2 %	0,2	0,3	-12,0 %
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>20,5</b>	<b>-5,3</b>	<b>-</b>	<b>95,5</b>	<b>19,7</b>	<b>385,7 %</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	0,0	-	-1,4	-0,9	59,6 %
Laskennalliset verot		1,5	2,1	-31,9 %	-6,4	2,5	-352,7 %
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>21,8</b>	<b>-3,2</b>	<b>-</b>	<b>87,7</b>	<b>21,3</b>	<b>312,0 %</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		20,4	-5,4	-	77,2	13,0	495,7 %
Määräysvallattomille omistajille		1,4	2,2	-34,5 %	10,5	8,3	26,2 %
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos<sup>1)</sup></b>							
Tulos/osake, euroa	5	0,06	-0,02	-	0,26	0,05	438,9 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,06	-0,02	-	0,26	0,05	433,6 %
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>							
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-1,3	-10,2	-87,4 %	-19,3	-35,9	-46,2 %
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,4	2,3	-81,4 %	5,2	9,0	-42,3 %
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-1,5	2,8	-	3,3	0,6	445,7 %
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-2,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-53,5 %</b>	<b>-10,7</b>	<b>-26,2</b>	<b>-59,1 %</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>19,4</b>	<b>-8,3</b>	<b>-</b>	<b>77,0</b>	<b>-4,9</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		17,0	-10,6	-	65,4	-13,4	-
Määräysvallattomille omistajille		2,5	2,3	6,2 %	11,6	8,5	36,2 %

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuotoisuusannin seurauksena

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	31.12.2012	31.12.2011
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 714,2	2 522,1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä		0,9	0,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,1	2,9
Laskennalliset verosaamiset		19,5	14,5
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 737,6</b>	<b>2 540,1</b>
<b>Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	<b>5,4</b>	<b>12,7</b>
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9	-	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,5	33,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	51,0	91,3
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>75,5</b>	<b>125,0</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 818,5</b>	<b>2 677,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-59,8	-45,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	333,0	273,7
Kertyneet voittovarot	10	351,8	284,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 015,7</b>	<b>902,6</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		44,2	59,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 059,9</b>	<b>961,8</b>
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	11	1 406,3	1 339,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	76,6	54,4
Laskennalliset verovelat		66,0	59,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 548,9</b>	<b>1 453,7</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	11	126,8	208,4
Johdannaissopimukset	9	0,7	0,6
Ostovelat ja muut velat		82,2	53,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>209,7</b>	<b>262,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 758,6</b>	<b>1 715,9</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 818,5</b>	<b>2 677,7</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>95,5</b>	<b>19,7</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		42,9	99,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		138,4	118,9
Käyttöpääoman muutos		8,6	1,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>147,0</b>	<b>120,5</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-62,4	-60,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-22,9	-1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,8	7,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>61,5</b>	<b>66,3</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-41,0	-33,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-1,1	-105,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-93,9	-82,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	31,1	18,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-104,9</b>	<b>-203,3</b>
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti		-	0,4
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti		89,9	98,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	117,1	160,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-157,5	-100,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	623,5	594,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-600,6	-511,8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-28,5	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-41,7	-34,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>2,3</b>	<b>208,5</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-41,1</b>	<b>71,6</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	91,3	19,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,8	0,2
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>51,0</b>	<b>91,3</b>

**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun-erot	Kertyneet voittovarat			
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-18,8</b>	<b>198,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>287,0</b>	<b>849,5</b>	<b>50,7</b>	<b>900,2</b>
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-26,8		0,4	13,0	-13,4	8,5	-4,9
Osakeannit				98,9			98,9		98,9
Omien osakkeiden myynti				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						1,5	1,5		1,5
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-45,7</b>	<b>273,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>291,7</b>	<b>902,6</b>	<b>59,2</b>	<b>961,8</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2012</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-45,7</b>	<b>273,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>291,7</b>	<b>902,6</b>	<b>59,2</b>	<b>961,8</b>
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-14,1		2,3	77,2	65,4	11,6	77,0
Merkintäetuokeusanti				89,9			89,9		89,9
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,8	1,8		1,8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						-2,3	-2,3	-26,6	-28,9
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-59,8</b>	<b>333,0</b>	<b>-5,5</b>	<b>357,3</b>	<b>1 015,7</b>	<b>44,2</b>	<b>1 059,9</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltia ja uudet markkinat liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 5.2.2013.

## 2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laati konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksessä 2012, Citycon on tarkentanut laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin laajan tuloslaskelman liikevoittoon eikä tilikauden voittoon.

Lisäksi tilinpäätöksessä 2012 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehty muutokset:

- IAS 12 Tuloverot (muutos) ja
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos).

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaateissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateista".

## 3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat

Me	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
<b>Liikevaihto</b>						
Suomi	37,3	33,5	11,3 %	143,2	132,5	8,1 %
Ruotsi	16,0	15,4	3,5 %	63,1	60,1	5,0 %
Baltia ja uudet markkinat	8,8	7,1	25,5 %	32,8	24,5	34,1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>62,1</b>	<b>56,0</b>	<b>11,0 %</b>	<b>239,2</b>	<b>217,1</b>	<b>10,2 %</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi	25,7	23,2	11,0 %	98,2	90,5	8,5 %
Ruotsi	10,0	8,6	15,7 %	39,2	35,4	10,8 %
Baltia ja uudet markkinat	6,5	5,5	18,5 %	24,6	18,4	33,6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>42,1</b>	<b>37,3</b>	<b>13,0 %</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>12,3 %</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>						
Suomi	22,8	21,1	8,0 %	89,3	83,2	7,3 %
Ruotsi	8,4	7,1	17,8 %	34,0	30,4	11,8 %
Baltia ja uudet markkinat	6,2	5,0	22,9 %	23,7	17,1	38,2 %
Muut	-3,2	-4,4	-27,8 %	-11,4	-13,4	-15,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>34,2</b>	<b>28,9</b>	<b>18,4 %</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>15,5 %</b>
<b>Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi	-1,4	-23,2	-93,8 %	-0,9	-40,4	-97,9 %
Ruotsi	1,3	3,8	-65,1 %	9,0	1,7	434,7 %
Baltia ja uudet markkinat	3,9	2,3	67,3 %	15,4	3,4	352,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3,8</b>	<b>-17,0</b>	<b>-</b>	<b>23,6</b>	<b>-35,3</b>	<b>-</b>

Me	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	21,2	-2,8	-	87,5	42,3	107,1 %
Ruotsi	9,5	10,5	-8,9 %	48,2	32,4	48,7 %
Baltia ja uudet markkinat	10,1	7,4	36,9 %	39,1	20,5	90,4 %
Muut	-3,2	-4,4	-27,9 %	-11,4	-13,4	-15,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>37,6</b>	<b>10,7</b>	<b>252,7 %</b>	<b>163,4</b>	<b>81,8</b>	<b>99,7 %</b>

Me	2012	2011	Muutos-%
<b>Varat</b>			
Suomi	1 672,9	1 558,0	7,4 %
Ruotsi	749,4	731,3	2,3 %
Baltia ja uudet markkinat	317,1	278,6	13,8 %
Muut	79,0	109,8	-26,6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 818,5</b>	<b>2 677,7</b>	<b>5,3 %</b>

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

#### 4. Hoitokulut

Me	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
Lämmitys ja sähkö	6,9	6,1	13,9 %	25,1	24,2	3,9 %
Ylläpito	6,5	6,3	3,6 %	25,4	23,3	9,2 %
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,4	0,3	30,6 %	1,8	1,3	39,2 %
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,1	50,2 %	0,8	0,6	33,5 %
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,6	0,4 %	2,3	2,3	-0,2 %
Markkinointikulut	1,9	2,0	-1,4 %	5,6	5,6	0,9 %
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	27,0 %	0,6	0,5	15,5 %
Kiinteistöverot	1,9	1,6	22,5 %	7,1	6,4	9,8 %
Korjauskulut	1,4	1,5	-2,9 %	7,0	7,5	-7,5 %
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,0	-	0,2	-0,1	-
<b>Yhteensä</b>	<b>20,1</b>	<b>18,4</b>	<b>9,2 %</b>	<b>75,8</b>	<b>71,6</b>	<b>5,9 %</b>

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2012 (vuonna 2011 yksi kiinteistö), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

#### 5. Osakekohtainen tulos

	2012	2011	Muutos-%
<b>Tulos/osake</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	77,2	13,0	495,7 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>1)</sup>	298,1	269,7	10,5 %
<b>Osakekohtainen tulos, euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,26</b>	<b>0,05</b>	<b>438,9 %</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	77,2	13,0	495,7 %
VVK:n kulut vähennettynä verovaihtuksella, Me <sup>2)</sup>	3,1	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	80,3	13,0	519,8 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>1)</sup>	298,1	269,7	10,5 %
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl <sup>2)</sup>	15,1	-	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	0,1	-73,4 %
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	313,2	269,8	16,1 %
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,26</b>	<b>0,05</b>	<b>433,9 %</b>

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

<sup>2)</sup> Potentiaalisia VVK:n vaihoista syntyviä uusia osakkeita ja VVK:n kuluja vähennettynä verovaiikutuksella ei oteta huomioon vuoden 2011 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska näin osakekohtainen tulos olisi pienempi kuin laimennettu osakekohtainen tulos. Optioiden sekä osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus on huomioitu laimennettua osakekohtaista tulosta laskettaessa.

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Koskikeskus Suomessa että Åkermyntan Centrum Ruotsissa. 31.12.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermyntan Ruotsissa että Magistral Virossa.

Rakenteilla olevat kiinteistöt -kategoria sisältää kiinteistön koko käyvän arvon, vaikka vain osa kiinteistöstä olisi rakenteilla.

Me	31.12.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>526,4</b>	<b>1 995,7</b>	<b>2 522,1</b>
Hankinnat	7,9	50,9	58,8
Investoinnit	34,1	65,6	99,7
Myyntit	-	-1,4	-1,4
Aktivoidut korot	1,1	0,7	1,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	53,7	54,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-29,6	-30,8
Valuuttakurssiero	0,5	26,3	26,8
Siirrot erien välillä	-373,7	356,5	-17,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>

Me	31.12.2011		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</b>
Hankinnat	-	139,9	139,9
Investoinnit	23,5	48,9	72,4
Myyntit	-	-16,6	-16,6
Aktivoidut korot	0,5	2,0	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	20,3	19,5	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-74,9	-75,1
Valuuttakurssiero	0,1	3,9	4,0
Siirrot erien välillä	156,0	-168,7	-12,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>526,4</b>	<b>1 995,7</b>	<b>2 522,1</b>

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m <sup>2</sup> )	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Suomi	6,2	6,3	25,9	24,4
Ruotsi	6,0	5,9	25,6	23,6
Baltia ja uudet markkinat	7,7	8,0	20,0	20,8
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,3</b>	<b>6,4</b>	<b>25,1</b>	<b>23,8</b>



## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2012 Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä sekä tontista, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan Q1 2013 aikana. 31.12.2011 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöistä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kaupat toteutuivat tammikuussa ja maaliskuussa 2012.

Me	31.12.2012	31.12.2011
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>12,7</b>	<b>1,5</b>
Myynnit	-25,0	-1,5
Valuuttakurssiero	0,5	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	17,2	12,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>5,4</b>	<b>12,7</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2012	31.12.2011
Käteinen raha ja pankkitilit	50,6	91,3
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	0,1
Muut rahoitusvarat	0,3	-
<b>Yhteensä</b>	<b>51,0</b>	<b>91,3</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältää pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratarkkuihin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

## 9. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2012		31.12.2011	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	30,0	-0,5
1-2 vuotta	155,6	-6,0	28,2	-1,3
2-3 vuotta	176,2	-9,0	152,5	-5,7
3-4 vuotta	263,1	-19,9	173,9	-6,6
4-5 vuotta	217,2	-20,2	257,1	-15,0
yli 5 vuotta	209,5	-20,6	363,8	-25,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1 021,7</b>	<b>-75,6</b>	<b>1 005,4</b>	<b>-54,4</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	67,6	-0,7	20,8	0,3
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1 089,3</b>	<b>-76,3</b>	<b>1 026,3</b>	<b>-54,1</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 0,6 miljoonaa euroa (voitto 0,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 021,7 miljoonaa euroa (1 005,4 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -14,1 miljoonaa euroa (-26,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

## 10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 21.3.2013 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2012 osingon olevan 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2011) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,11 euroa osakkeelta (0,11 euroa tilikaudelta 2011). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2012.

## 11. Lainat

Vuoden 2012 viimeisen vuosineljänneksen aikana elokuussa 2013 erääntyneiden EUR 332 miljoonan lainojen jälleärahoitus toteutettiin onnistuneesti. Citycon allekirjoitti 360 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa 4.9.2012. Jälleärahoitettu EUR 332,3 miljoonan luotto maksettiin takaisin ja uutta pitkäaikaista lainaa nostettiin EUR 202,3 miljoonaa 30.11.2012.

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin EUR 374,1 miljoonaa, sisältäen jälleärahoituksessa sovittu EUR 332,3 miljoonan takaisinmaksu. Korollisia velkoja on maksettu takaisin EUR 41,8 euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 12. Vastuositoumukset

Me	31.12.2012	31.12.2011
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	37,1	35,9
Pankkitakaukset	63,8	39,2
Ostositoumukset	296,1	20,4
Alv-palautusvastuut	73,4	60,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 296,1 miljoonaa euroa (20,4 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa 19.12.2012 allekirjoitettuun sopimukseen Kista Gallerian ostamisesta ja käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

## 13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisytykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2012 oli 49,0 prosenttia (31.12.2011: 48,0 %). Vuosina 2012 ja 2011, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

### *Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina*

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 31.12.2012. Vertailukauden lopussa 31.12.2011, Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaa 58,9 prosenttia pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 40,1 miljoonaa euroa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 68,1 miljoonaa euroa.

### *Palvelujen ostot*

Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

### *Merkintäetuoikeusanti*

Yhtiö laski lokakuussa 2012 liikkeeseen 49 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 91 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 23,6 miljoonaa osaketta.

## 14. Tunnuslukuja

	Q4/2012	Q4/2011	Muutos-%	2012	2011	Muutos-%
Liikevoitto, Me	37,6	10,7	252,7 %	163,4	81,8	99,7 %
% liikevaihdosta	60,6 %	19,1 %	217,9 %	68,3 %	37,7 %	81,2 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	20,5	-5,3	-	95,5	19,7	385,7 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa <sup>1)</sup>	0,06	0,06	4,6 %	0,26	0,05	438,9 %
Oma pääoma/osake, euroa	3,11	3,25	-4,4 %	3,11	3,25	-4,4 %
Nettovelkaantumisaste, %	139,8	151,4	-7,7 %	139,8	151,4	-7,7 %
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 487,8	1 463,5	1,7 %	1 487,8	1 463,5	1,7 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa				129	136	-5,1 %

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2012 tilinpäätöksestä.

## 15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli joulukuun lopussa 7 177 (4 276) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 13 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 250,8 miljoonaa (230,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 76,7 prosenttia (82,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### Merkintätuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 laskea liikkeelle varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla enintään 49 032 002 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaasivat noin 17,6 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika päättyi 1.10.2012 ja merkintätuoikeusannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

### Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	2012	2011	Muutos-%
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>			
Alin kurssi	2,12	2,02	5,0 %
Ylin kurssi	2,71	3,41	-20,5 %
Keskikurssi	2,43	2,77	-12,3 %
Päätöskurssi	2,57	2,31	11,3 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	840,1	641,7	30,9 %
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>			
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	82,0	97,5	-15,9 %
Vaihdettuja osakkeita, Me	199,2	270,7	-26,4 %
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>			
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	326,9	277,8	-

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 49 068 715 osakkeella. Se nousi 36 713 osakkeella, jotka annettiin konsernin avainhenkilöille osana yhtiön pitkäaikaista kannustinjärjestelmää toukokuussa. Järjestelmän perusteella ei enää anneta osakkeita. Osakkeiden lukumäärä nousi 49 032 002 osakkeella syys-lokakuussa järjestetyn merkintäetu oikeusannin johdosta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### **Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet**

Hallituksella on vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 50 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään edellä mainittujen kannustinosakkeiden antamisesta toukokuussa sekä päättäessään merkintäetu oikeusannista syyskuussa. Valtuuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Varsinainen yhtiökokous 2012 valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

### **Optio-oikeudet 2011**

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 yhtiön järjestämän merkintäetu oikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti.

Merkintäetu oikeusannin johdosta tehtyjen, 8.10.2012 voimaan tulleiden, tarkistusten jälkeen voitiin optio-oikeuksia jakaa hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa 31.12.2012 enintään 6 890 000 (7 250 000) kappaletta. Tarkistetun merkintäsuhdetteen 1,1765 (1,0) johdosta optio-oikeudet oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 106 085 (7 250 000) osaketta.

Optio-oikeudet on merkitty tunnuksilla 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Katsauskauden loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011 oli jaettu yhteensä 6 505 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A-D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, alalajeihin 2011A-D(II) kuuluvia optio-oikeuksia 2 230 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A-D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 2 025 000 kappaletta.

### **Osakkeen merkintähinta**

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintäetu oikeusannin johdosta tarkistetut merkintähinnat ovat seuraavat:

<b>Optiolaji</b>	<b>Merkintähinta</b>	
2011A-D(I)	2,9720	(3,17)
2011A-D(II)	3,0910	(3,31)
2011A-D(III)	2,5130	(2,63)

Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

### **Osakkeiden merkintäaika**

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

<b>Optiolaji</b>	<b>2011A(I-III)</b>	<b>2011B(I-III)</b>	<b>2011C(I-III)</b>	<b>2011D(I-III)</b>
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.4.2012	1.4.2013	1.4.2014	1.4.2015
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018

Vuoden 2011 optio-ohjelmaa on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2011 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

### **Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina**

Merkintäetuokeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden kokonaismäärä on 10 185 185 ja Cityconin osakepääoman enimmäiskorotus merkintöjen johdosta on 13 749 999,75 euroa.

# Cityconin taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2013

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 21.3.2013 klo 15.00 alkaen Helsingissä.

Citycon julkistaa kolme osavuosisikatsausta tilikaudella 2013. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2013 keskiviikkona 24.4.2013 noin klo 9,  
1-6/2013 keskiviikkona 10.7.2013 noin klo 9 ja  
1-9/2013 keskiviikkona 16.10.2013 noin klo 9.

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

## **Lisätiedot:**

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760  
[marcel.kokkeel@citycon.fi](mailto:marcel.kokkeel@citycon.fi)

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

## **Jakelu:**

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