

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2013

CITYCON

Citycon lyhyesti

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisen 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 asiakkaille, vuokralaisille ja osakkeenomistajille.

Joulukuun 2013 lopussa Citycon omisti 37 kauppakeskusta ja 35 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa Helsingin keskustassa sijaitsevaa Galleria Esplanad -kauppakeskusta omistamatta sitä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 22 sijaitsee Suomessa, kymmenen Ruotsissa Kista Galleria mukaan lukien, neljä Baltiassa ja yksi Tanskassa. Citycon on kauppakeskusten markkinajohtaja Suomessa ja Virossa sekä yksi markkinajohtajista Ruotsissa.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2013 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuodesta 2013 verrattuna vuoteen 2012

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Vuoden 2013 tärkeimmät tapahtumat

Tilikauden 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.-31.12.2013, IFRS

Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen liitetiedot

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2013

Liikevaihto ja nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti vuoden 2013 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,6 prosenttia. Kustannussäästöohjelman tuloksena hallinnon kulut laskivat vuoden aikana 22,2 prosenttia 20,6 miljoonaan euroon. Tammikuussa Citycon sai omistajuuden Tukholmassa sijaitsevaan Kista Galleria -kauppakeskukseen yhdessä Canada Pension Plan Investment Board:in (CPPIB) kanssa. Vuoden aikana toteutettiin myös merkittäviä pääoma- ja lainarahoitustransaktioita.

Yhteenveto vuoden 2013 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto pysyi lähes ennallaan 62,0 miljoonassa eurossa (Q3/2013: 62,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 2,0 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia 41,9 miljoonaan euroon (43,9 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen normaaleista kausivaihteluista.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) laski 3,0 miljoonaa euroa eli 7,6 prosenttia 36,5 miljoonaan euroon (39,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa matalammista nettovuokratuotoista sekä korkeammista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 22,1 miljoonaan euroon (24,2 milj. euroa) johtuen lähinnä matalammasta operatiivisesta liikevoitosta. Matalammat rahoituskulut pienensivät tuloksen laskua. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,050 euroa (0,055 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,7 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 739,4 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus pysyi 6,3 prosentissa (6,3 %).

Yhteenveto vuodesta 2013 verrattuna vuoteen 2012

Citycon saavutti julkistamansa vuoden 2013 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö tarkensi vuoden 2013 kolmannen osavuositarkastuksensa yhteydessä tavoitteitaan ja ilmoitti odottavansa vuoden 2013 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2012 verrattuna 8–13 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 11–16 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 22–26 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa olevan 0,200–0,215. Vuonna 2013 liikevaihto kasvoi vuoteen 2012 verrattuna 9,4 miljoonalla eurolla, operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) 13,5 miljoonalla euroa, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 22,8 miljoonalla eurolla ja osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,204.

- Hallitus ehdottaa 0,03 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,12 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa/osake).
- Liikevaihto kasvoi 248,6 miljoonaan euroon (2012: 239,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia ja olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,22 euroa (0,24 euroa). Lasku johtui pääasiassa koronvaihtosopimusten purkuun liittyvistä 26,8 miljoonan euron kertaluonteisista rahoituskuluista toisella vuosineljänneksellä sekä kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,204 euroa (0,199 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,13 euroon (0,19 euroa) johtuen lähinnä yllä mainituista kertaluonteisista rahoituskuluista.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	62,0	62,1	62,1	248,6	239,2	3,9 %
Nettovuokratuotto, Me	41,9	42,1	43,9	168,9	162,0	4,2 %
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	33,0	20,4	32,3	93,1	77,2	20,6 %
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,07	0,06	0,07	0,22	0,24	-9,0 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	0,09	0,05	0,06	0,13	0,19	-30,5 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 733,5	2 714,2	2 739,4	2 733,5	2 714,2	0,7 %
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	44,1	45,3	37,8	20,1 %
Loan to Value (LTV), %	52,1	54,5	53,4	52,1	54,5	-4,4 %

EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% ¹⁾
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	36,5	34,2	39,5	149,1	135,7	9,9 %
% liikevaihdosta	58,8 %	55,1 %	63,6 %	60,0 %	56,7 %	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,1	16,2	24,2	86,7	63,9	35,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,050	0,046	0,055	0,204	0,199	2,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	3,06	3,10	3,49	-11,0 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,90	3,08	2,83	2,90	3,08	-5,8 %

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2013 ja 2012 väliseen muutokseen.

2) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätuotoikeusantien seurauksena.

Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Vuonna 2013 Citycon osoitti, että kaupunkiympäristössä sijaitsevat laadukkaat päivittäistavaravetoiset kauppakeskukset ja aktiivinen johtaminen tuottavat hyvää tulosta haastavammassakin taloustilanteessa. Operatiivinen liikevoittomme (EPRA operating profit) kasvoi 9,9 prosenttia onnistuneen vuokraustoiminnan ja hallintokulujen leikkausten ansiosta. Pystyimme ylittämään kunnianhimoisen tavoitteemme säästää hallintokuluissa jopa viisi miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Cityconin sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi vakaana 95,7 prosentissa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden laadun parantaminen jatkui edelleen vuonna 2013. Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian hankinta vahvisti merkittävästi Cityconin asemaa ja markkinaosuutta Ruotsissa ja lisäsi entisestään kansainvälisen vähittäiskaupan toimijoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan. Kista Galleria on tehnyt odotusten mukaista tulosta. Jatkoimme vuonna 2013 menestyksekkäästi ydinliiketoimintaamme kuulumattoman omaisuuden myyntiä. Myimme kahdeksan kiinteistöä (ml. yksi asuinrakennus), joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli noin 60 miljoonaa euroa (sis. 50 prosentin omistusosuuden myynnin kauppakeskus IsoKristiinasta). Hinnat olivat keskimäärin hieman IFRS-arvoja korkeampia. Jatkamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen arvon maksimoimista strategian mukaisesti ennen niiden myyntiä.

Edistyimme vuoden aikana strategisissa pyrkimyksissämme monipuolistaa rahoituslähteitämme ja vähentää lainarahoitusta. Saimme kaksi investointitason luottoluokitusta Standard & Poor's:lta ja Moody's:lta, keräsimmme 200 miljoonaa euroa ylimerkityssä osakeantissa ja saimme 500 miljoonaa euroa uudelleenrahoitusta onnistuneella joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskulla.

Citycon jatkaa aktiivisesti kiinteistöjensä kehittämistä. Vuoden alkupuoliskolla käynnistimme Ison Omenan ja IsoKristiinan merkittävät laajennus- ja kehityshankkeet. Projektit ovat edenneet suunnitellusti. Vireillä on useita mielenkiintoisia kaupunkikohteiden kehityshankkeita, kuten Kista Gallerian joidenkin osien uudistus- ja muutostyö.

Kaupunkiympäristössä sijaitsevien 37 kauppakeskuksen, valmisteilla olevien laajennus- ja kehityshankkeiden sekä vahvan taseen ansiosta Cityconilla on hyvät edellytykset parantaa tulostaan myös vuonna 2014.”

Vuoden 2013 tärkeimmät tapahtumat

Rahoitus

Yhtiö laski 14.6. liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden lainan eräpäivä on 24.6.2020 ja lainalle maksetaan vuosittain kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa edelsi Cityconille toukokuussa myönnettyt kaksi pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta, molemmat vakailta näkymillä. Lainalle myönnettiin samat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla on maksettu ennakkoisesti takaisin yhtiön pankkilaino-

ja, lyhennetty luottolimittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja, yhteensä 421,9 miljoonalla eurolla. Q3 aikana yhtiö maksoi takaisin erääntyvän pääomaehtoisin vaihtovelkakirjalainan 39,8 miljoonalla eurolla. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostot aiheuttivat Q2-tulokseen kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja joita on kuvattu tarkemmin kohdassa Rahoituskulut (netto).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 200 miljoonan euron osakeannista ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäviksi tarjottiin 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 21.2. ja päättyi 7.3. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.

Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,3 prosenttia (96,8 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,7 %). Kista Gallerian 50 prosentin omistusosuuden mukainen taloudellinen vuokrausaste raportointijakson lopussa olisi koko kiinteistökanta huomioiden ollut 96,0 prosenttia.

Yhtiö uusi toukokuussa kaupanalantoimija Keskon kanssa 11 ruokakaupan vuokrasopimusta market- ja myymäläkohteissa. Sopimukset kattavat noin 44 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja pidensivät Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaan noin neljällä kuukaudella.

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö myi 30.12. Seinäjoella sijaitsevan kauppakeskus Torikeskuksen paikalliselle toimijalle noin 14,7 miljoonalla eurolla. Kauppa noudatti Cityconin strategiaa, joka keskittyy urbaaneihin, päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Keskus myytiin arvon maksimointiin tähtävien toimenpiteiden jälkeen.

Citycon myi 28.11. kaikki osakkeensa Jakobsberg Bostäder 4 AB:ssä Akelius Lägenheter AB:lle noin 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,6 milj. euroa). Myyty yhtiö omistaa 51 huoneistoa ja kaksi toimistotilaa Jakobsbergs Centrum kauppakeskuksessa Tukholmassa. Huoneistojen ja toimistotilojen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 3,900 neliötä.

Yhtiö myi 18.7. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Backan paikalliselle toimijalle noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).

Citycon myi 15.7. Helsingin alueella sijaitsevan toimistorakennuksen Wavulinintien ELF Invest Oy:lle noin 1,4 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 10.7. Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistön Espoon Louhenkulman paikalliselle sijoittajalle noin 1,3 miljoonalla eurolla.

Yhtiö myi 16.4. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Lindomen paikalliselle toimijalle noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).

Yhtiö myi 7.3. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Hindåsin paikalliselle toimijalle noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).

Citycon myi 28.2. 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Myynti liittyi alkaneeseen kehityshankkeeseen.

Citycon myi 27.2. Ultima Oy:n, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla, YIT Rakennus Oy:lle noin 4,4 miljoonalla eurolla.

Yhtiö osti 17.1. Kista Galleria kauppakeskuksen Tukholmassa yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin ("CPPIB") kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin kauppakeskuksensa puolet. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yli 90 000 neliometriä, josta noin 60 000 neliometriä on liikepinta-alaa. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.1. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Lisäksi Citycon sopi vuoden aikana Suomessa sijaitsevan ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä noin 2,9 miljoonalla eurolla. Kaupan arvioidaan toteutuvan Q2 2014 aikana.

Kehityshankkeet

Citycon aloitti marraskuussa laajennus- ja kehityshankkeen kauppakeskus Stenungs Torgissa suur-Göteborgin alueella. Keskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 5 000 neliometrillä 41 400 neliometriin. Laajennuksessa on tilaa kuudelle uudelle vähittäiskaupalle.

Marraskuussa Citycon aloitti myös uudistus- ja laajennushankkeen Kista Galleriassa. Keskuksen avataan digitaalinen kirjasto yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Hanke sisältää myös vuokralaismuutostöitä.

Citycon ilmoitti toukokuussa aloittavansa kauppakeskus Ison Omenan laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen. Suunnitellun kolmi-vaiheisen hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa.

Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Laajennushankkeen myötä Ison Omenan vuokrattava liike pinta-ala kasvaa noin 25 000 neliömetrillä yli 75 000 neliömetriin. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 31.5. julkaistusta pörssi- ja lehdistötiedotteista.

Citycon päätti helmikuussa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajentamisesta ja uudistamisesta. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan hieman yli 100 miljoonaa euroa. Uudistuksessa kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 22 000 neliömetristä noin 34 000 neliömetriin. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskus IsoKristiinasta ja on mukana hankkeessa 50 prosentin osuudella. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 28.2. julkaistusta lehdistötiedotteesta.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Muut tapahtumat

Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan nyt neljäntenä vuotena peräjälkeen. Yhtiö sai myös toistamiseen kultaa viime vuonna aloitetussa vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa.

Suomen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin liittyneet yhteistoimintalain mukaiset neuvottelut saatiin päätökseen 30.1. Neuvotteluiden tuloksena Citycon vähensi Suomen liiketoiminnoista yhteensä kymmenen henkilöä. Samassa yhteydessä Cityconin kaikissa toimintamaissa siirryttiin klusteriorganisaatioon, jossa useista kauppakeskuksista muodostettavia kokonaisuuksia johtavat kaupalliset johtajat.

Kista Gallerian raportointi

Cityconin raportoinnissa Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen tilikauden voittoon oli vuoden 2013 ajalta noin 10,3 miljoonaa euroa, sisältäen Cityconin osuuden Kista Gallerian tuloksesta sekä Kista Gallerialta saadut korko- ja palkkiotuotot. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 28-29 (Liitetieto 3. Segmentti-informaatio) on lisätietoa Kista Galleria -kauppakeskuksesta.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö allekirjoitti 20. tammikuuta sopimuksen myydä asuinportfolio Ruotsissa yhteensä noin 51 miljoonalla kruunulla (noin 5,8 milj. euroa). Kaupan odotetaan toteutuvan Q2-Q3 2014 aikana.

Citycon myi 30. tammikuuta Länsi-Suomessa sijaitsevan liikekiinteistö Säkylän Liiketalo Oy:n paikalliselle toimijalle noin 0,3 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 31. tammikuuta omistamansa osakkeet Tampereen alueella Valkeakoskella sijaitsevassa kauppakeskus Koskikarassa Pirkanmaan Osuuskaupalle noin 2,6 miljoonalla eurolla.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen proaktiivisen omaisuudenhoidon, lisäarvoa tuottavien toimenpiteiden ja valikoitujen hankintojen kautta.

Suunniteltujen kehityshankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä arvonalisäystoimenpiteiden jälkeen.

Yhtiö odottaa liikevaihtonsa kasvavan 1-9 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan (EPRA operating profit) -2-6 miljoonalla eurolla verrattuna edellisen vuoden tasoon nykyisellä kiinteistökannalla. Citycon odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 2-10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings per share) olevan 0,20-0,22 perustuen nykyiseen osakemäärään. Vuoden 2013 osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share) 0,204 euroa on laskettu osakeantioikaistulla keskimääräisellä osakemäärällä joka oli noin 425,4 miljoonaa osaketta (nykyinen osakemäärä on noin 441,3 miljoonaa).

Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-Ruotsin kruunu valuuttakurssi-tasoon sekä nykyisiin korkoihin. Vuoden 2014 aikana ei valmistu merkittäviä kehityshankkeita.

Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen epävarmuus jatkui Cityconin toimintamaissa vuoden 2013 aikana. Ruotsissa on viitteitä markkinoiden asteittaisesta vahvistumisesta, kun taas Suomen talouden elpyminen antaa odottaa itseään.

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. Vuoden aikana kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan Suomessa, Virossa ja Tanskassa, pysyen vakaana Ruotsissa ja Liettuassa. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 1,6 prosenttia, Ruotsissa 0,1 prosenttia, Virossa 1,4 prosenttia, Liettuassa 0,4 prosenttia ja Tanskassa 0,8 prosenttia. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi vahvasti Virossa ja Liettuassa. Suomessa ja Ruotsissa kehitys oli positiivista ja Tanskassa vähittäiskaupan myynti laski. Kaikkiaan vähittäiskaupan kehitys tammi-marraskuussa oli 0,4 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa, 4,4 prosenttia Liettuassa ja -1,5 prosenttia Tanskassa verrattuna edellisvuoden vastaavaan jaksoon. (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania ja Statistics Denmark)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui vuoden aikana kaikissa Cityconin toimintamaissa ja pysyi reippaasti yli euroalueen keskiarvon. Baltiassa kuluttajien luottamus jäi kuitenkin negatiiviseksi. (lähde: Eurostat)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on kaikissa Cityconin toimintamaissa, pois lukien Liettua, alle euroalueen keskiarvon (12,1 % marraskuussa). Suomen työttömyysaste nousi hieman vuoden aikana ollen kuitenkin terveellä 8,4 prosentin tasolla marraskuun lopussa. Ruotsissa työttömyysaste pysyi vakaana 8,0 prosentissa. Tanskan työttömyysaste on pysynyt matalana, 6,9 prosentissa marraskuun lopussa. Virossa työttömyysaste on laskenut 9,0 prosenttiin, kun taas Liettuassa työttömyysaste on pysynyt korkealla 11,1 prosentissa lokakuun lopussa. (lähde: Eurostat)

Kiinteistömarkkinat

Suomessa kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana hyvin vähän transaktioita, mutta viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointivolyymin noustessa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa suurella oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä sijoittajien riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitusnäkömäänsä sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden perusedellytysten paranemista nykyisestä. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljännekseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014. Parhaiden kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät joissakin tapauksissa pidentyneinä vuokrausneuvotteiluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena.

Ruotsissa parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli vuoden viimeisellä neljänneksellä alhaisempi verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Kokonaisuudessaan vuoden 2013 transaktiot muodostivat 95 prosenttia vuodentakaisesta transaktiovolyymista. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljännekseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrat pysyivät vakaana vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa kun taas vanhemmissa ja syrjäisempien sijaintien kauppakeskuksissa on haasteellista saada vuokrasopimuksia uusittua. Viimeisellä vuosineljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiinteistöjen kauppvoja. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 prosentin tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa tuottovaateisiin negatiivisesti.

(lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kasvoi prosentin ja kävijämäärät olivat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Suomessa myynnit laskivat prosentin, Ruotsissa myynti kasvoi 2 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat 6 prosenttia. Kävijämäärä laski Suomessa 3 prosenttia, kasvoi Ruotsissa 4 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 8 prosenttia. Ruotsissa positiivinen kehitys kävijämäärissä johtui pääosin suuremmista kauppakeskuksista kuten Liljeholmstorget Galleriasta ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla Magistralin kehityshankkeen valmistumisesta, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät olivat vertailukauden tasolla. Myynti- ja kävijämääräluvussa 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. Keskeinen lähiajan riski on myös kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä. Myös riskit jotka liittyvät nouseviin rahoituskuluihin korkeampien luottomarginaalien ja korkojen seurauksena, sekä velkarahoituksen saatavuus ovat merkittäviä yhtiölle. Nämä riskit ovat kuitenkin pienentyneet viime aikoina kahden julkisen investointitason luottoluokituksen, 500 miljoonan euron joukkovelkalainan sekä pankkien lisääntyneen lainanantohalukkuuden seurauksena.

Liiketiloiden kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin taloustilanteen vaikutukset liiketiloiden vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketiloiden kysyntään. Vuoden 2013 kuluessa riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketiloiden vuokratasot laskevat, uusien liiketiloiden vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin strategian toteutus vaatii jatkossakin uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkityksellisiä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa on edelleen alempi ja luottomarginaalit korkeampia kuin ennen rahoituskriisiä, mutta rahoituksen saatavuus on parantunut ja hinta laskenut vuonna 2013. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (esim. Basel III ja Solvency II -säännökset) tullee jälleen nostamaan velkarahoituksen kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Kun Citycon jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, ovat uusien lainojen luottomarginaalit todennäköisesti korkeampia. Nousevat luottomarginaalit ja markkinakorot todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi kesäkuussa 2013 laskemaan liikkeeseen 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukykyisillä marginaaleilla. Yhtiön joukkovelkakirjalaina-emissiot, syyskuussa 2012 allekirjoittama 360 miljoonan euron suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkirahaston kanssa, lokakuussa 2012 tehty 90 miljoonan euron merkintäetu-oikeusanti sekä maaliskuussa 2013 tehty 200 miljoonan euron merkintäetu-oikeusanti ovat merkittävästi vahvistaneet yhtiön tasetta, parantaneet likviditeettiä ja pienentäneet lähivuosien jälleenrahoitusriskiä. Cityconille kesäkuussa 2013 myönnetty julkiset investointitason luottoluokitukset parantavat myös yhtiön mahdollisuuksia saada rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösiirtäjien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten suurien kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin liikekiinteistöihin tai kohteisiin, joista sijoittajat eivät ole kiinnostuneita tai joita pankit eivät halua rahoittaa. Epävarmuuden keskellä sijoittajien kysyntä on ohjautunut parhaisiin kauppakeskuksiin, joiden arvot ovat myös vuoden 2013 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivulla www.citycon.fi/riskienhallinta, vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 53-56 sekä tulevassa vuoden 2013 vuosikertomuksen sivuilla 58-59.

Kiinteistöomaisuus

Cityconin strategiana on keskittyä kaupunkien keskustoissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon hakee kasvua liiketoiminnan tehostamisesta, omistamiensa kauppakeskusten uudistamisen ja laajentamisen kautta sekä selektiivisiin kauppakeskushankintoihin. Yhtiö määritteli heinäkuussa 2011 päivitettyssä strategiassaan market- ja myymäläkiinteistöydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja ilmoitti myyvänsä ne seuraavien vuosien aikana arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen.

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 714,2 milj. euroa). Yhtiö omisti 36 (37) kauppakeskusta pois lukien Kista Galleria ja 35 (41) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitti Suomessa 22 (23), Ruotsissa 9 (9), Baltiassa 4 (4) ja Tanskassa 1 (1).

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 226,1 miljoonaa euroa (161,7 milj. euroa). Investoinneista 2,0 miljoonaa euroa (58,8 milj. euroa) kohdistui kiinteistöjen hankintaan, 148,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 75,5 miljoonaa euroa (101,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

Tilikauden aikana bruttoinvestoinnit olivat (hankinnat mukaan lukien) Suomessa 65,1 miljoonaa euroa (119,9 milj. euroa), Ruotsissa 150,2 miljoonaa euroa (18,1 milj. euroa) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 10,4 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 53,0 miljoonaa euroa (26,4 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,8 miljoonaa euroa myyntivoittoa (4,2 milj. euroa myyntivoittoa) verovaikutuksineen.

Hankinnat

Kauden aikana

- Ostettiin tammikuussa Kista Galleria -kauppakeskus yhdessä CPPIB:n kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta.

Myyntit

Kauden aikana

- Myytiin joulukuussa Seinäjoella sijaitseva kauppakeskus Torikeskus paikalliselle toimijalle noin 14,7 miljoonalla eurolla.
- Myytiin marraskuussa kaikki osakkeet Tukholmassa sijaitsevassa Jakobsberg Bostäder 4 AB:ssä Akelius Lägenheter AB:lle noin 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,6 milj. euroa).
- Myytiin heinäkuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Backa noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitseva toimistorakennus Wavulinintie noin 1,4 miljoonalla eurolla.
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistö Espoon Louhenkulma noin 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin huhtikuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Lindome noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).
- Myytiin maaliskuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Hindås noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).
- Myytiin helmikuussa 50 prosentin osuus Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle.
- Myytiin helmikuussa noin 4,4 miljoonalla eurolla Ultima Oy, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla.

Näiden myyntien seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 45 680 neliömetrillä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 14 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 81 miljoonaa euroa.

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 kannalta. 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 vuoden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Ison Omenan laajennus- ja uudistushanke Espoossa sekä IsoKristiin laajennus- ja uudistushanke Lappeenrannassa. Lisäksi yhtiö käynnisti loppuvuoden aikana laajennus- ja kehityshankkeen Stenungs Torgissa sekä uudistushankkeen Kista Galleriassa.

Ison Omenan rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa 2013 ja kolmivaiheinen projekti valmistuu kokonaisuudessaan loppukesällä 2016. Laajennushanke toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa, sillä kauppakeskuksen alle sijoittuu rakenteilla olevan läntisen metrolinjan pääteasema. Ison Omenan tarjontaa painotetaan jatkossa aiempaa enemmän muotipainotteiseen erikoiskauppaan ja ravintolapalveluihin. Hankkeen esivuokrausaste oli vuoden lopussa noin 40 prosenttia hankkeen laajennusosasta.

Rakennustyöt IsoKristiinassa aloitettiin huhtikuun alussa 2013. IsoKristiinassa painottuvat vahvasti viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvilapalvelut. Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään. Hankkeen esivuokrausaste oli vuoden lopussa noin 70 prosenttia hankkeen laajennusosasta.

Stenungs Torgin laajennus- ja kehityshankkeessa luodaan tilaa kuudelle uudelle vuokralaiselle, mukaan lukien H&M. Myös kauppakeskuksen pääsisäänkäynti uusitaan projektin yhteydessä.

Kista Gallerian uudistus- ja laajennushankkeessa kauppakeskukseen rakennetaan huipputason 2 400 neliömetrin digitaalinen kirjasto yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Kirjastohankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 10 miljoonaa euroa.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Lisäksi yhtiö toteutti vuoden aikana kaksi vuokralaismuutoksiin liittyvää hanketta Tallinnassa, Rocca al Maressa ja Kristiinessä, kokonaisinvestointiarvioiltaan 5,3 miljoonaa euroa ja 3,3 miljoonaa euroa. Rocca al Maren muutostyö valmistui syyskuussa kun Viron ensimmäinen H&M-myymlä ja myös ensimmäinen tavarataloketju Debenhams avasi ovensa kauppakeskuksessa. Kristiinen hanke, johon liittyi myös H&M-myymlän avaaminen keskuksessa, valmistui loppuvuodesta.

Meneillään olevat sekä vuosina 2012-2013 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä tulevassa vuoden 2013 vuosikertomuksessa.

Vuosina 2012-2013 valmistuneet ja 31.12.2013 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) netto-investoinnista (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2013 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Stenungs Torg	Stenungsund, Ruotsi	36 400 41 400	18,0	1,5	Q3/2015
Kista Galleria ¹⁾	Tukholma, Ruotsi	94 200 94 600	5,0	3,3	Q4/2014
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 90 000	88,0	13,4	Q3/2016
IsoKristiina ²⁾	Lappeenranta, Suomi	22 400 34 000	54,0	16,0	Q4/2015
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,9	valmis Q2/2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	41,8	41,8	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 100	7,6	7,6	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 ³⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 700	7,0	7,0	valmis 2012

1) Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

2) Citycon omistaa kauppakeskus IsoKristiinan puoleksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa.

3) Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus veroaikautuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-joulukuun 2013 lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2012 lukuja ellei toisin mainita.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 248,6 miljoonaa euroa (239,2 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 9,4 miljoonaa euroa eli 3,9 prosenttia. Liikevaihtoa eniten kasvattivat vertailukelpoiset kohteet, 6,6 miljoonalla eurolla. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Magistral ja Koskikeskus, kasvattivat liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla ja vuonna 2012 toteutuneet hankinnat 2,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2013 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2012-2013 toteutetut market- ja myymäläkiinteistöjen ja asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 2,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökatkohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin ja korkeamman vuokratason johdosta. Väliaikaiset vuokranalennukset vertailukelpoisissa kohteissa laskivat ja olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa).

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 287 (3 792) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,8 prosenttia 961 790 neliömetriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,5 vuotta ja säilyi vertailukauden tasolla (3,5 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,7 eurosta 21,5 euroon pääasiassa indeksikorotusten, divestointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,7 %). Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 prosenttia (8,5 %) edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	71	78	72	71	78	-9,0%
Vuokrattava pinta-ala, m ²	961 790	1 000 270	975 790	961 790	1 000 270	-3,8%
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	246,1	245,9	249,1	246,1	245,9	0,1%
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	21,5	20,7	21,5	21,5	20,7	3,9%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	163	195	156	611	792	-22,9%
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	52 697	40 257	26 507	150 013	141 167	6,3%
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	17,5	22,0	18,4	18,8	20,5	-8,3%
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	458	153	209	1 117	1 064	5,0%
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	66 260	29 728	19 101	186 567	149 972	24,4%
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	18,3	24,6	22,3	18,6	18,6	0,0%
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	95,7	95,8	95,7	95,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5	0,0%
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,1	6,2	6,1	6,1	-

1) Kiinteistöikannan 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.

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,6 miljoonaa euroa eli 3,4 prosenttia 75,8 miljoonasta eurosta 78,4 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 0,7 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista kiinteistöjen hallinnointikuluista. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa alhaisemmista luottotappioista ja luottotappiovarauksen muutoksesta.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia, pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen huomattavan kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 4,5 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 0,9 miljoonaa euroa eli 5,6 prosenttia. Suuret kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena, Myyrmanni ja Liljeholmstorget Galleria, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Lisäksi kehityshankkeet kuten Magistral ja Koskikeskus kasvattivat nettovuokratuottoja 0,6 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslund Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,4 %).

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. Vertailukelpoista kohteista 71,9 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotot segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökan- takohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
2011	90,5	35,4	18,4	-	144,3	217,1
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
2012	98,2	39,2	24,6	-	162,0	239,2
Hankinnat	0,5	0,0	0,7	-	1,2	2,9
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	0,0	0,6	1,8
Divestoinnit	-0,1	-1,0	0,0	-	-1,1	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	0,0	5,5	6,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4
2013	103,5	39,7	25,6	0,0	168,9	248,6

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 20,6 miljoonaa euroa (26,5 milj. euroa). Kulujen lasku 5,9 miljoonalla eurolla eli 22,2 prosentilla johtui pääasiassa vuoden 2013 alussa toteutetuista kustannussäästötoimenpiteistä.

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 127 (129) henkilöä, joista 83 oli Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 26,1 miljoonaa euroa (23,6 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 25,2 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon voitto 0,9 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 61,2 miljoonaa euroa (54,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 35,2 miljoonaa euroa (30,8 milj. euroa). Jones Lang LaSallen määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 prosenttia.

Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,3 euroon/neliometri 25,1 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSallen laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,8 miljoonaa euroa (nettovoitto 4,2 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 176,0 miljoonaa euroa (163,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvu edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta, matalammista hallinnon kuluista ja suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon voitoista.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 21,9 miljoonaa euroa 90,1 miljoonaan euroon (68,1 milj. euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista jotka liittyivät lainojen ennakkoiseen takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toisen vuosineljänneksen aikana. Näihin kustannuksiin sisältyivät takaisinmaksettuihin lainoihin liittyneiden purettujen koronvaihtosopimusten realisoitunut negatiivinen markkina-arvo, takaisin maksettuihin lainoihin liittyvien aktivoitujen palkkioiden kirjaus kuluksi sekä joukkovelkakirjojen hankintaan liittyvä niiden nimellisarvon ylittävä osuus hankintahinnasta. Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessa johdannaisia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin olemassa olevaa pankkilainaa ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista

laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ollut merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan.

Korollisten velkojen painotettu keskiporko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski 4,12 prosenttiin (4,25 %) verrattuna viime vuoteen, mutta nousi verrattuna edelliseen vuosineljännekseen (4,07 %) lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski jonkin verran 4,06 prosenttiin vuoden 2012 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna (4,07 %) ja myös edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (4,08 %). Tämä johtui alhaisemmista rahoituskuluista toisen vuosineljänneksen lopussa liikkeeseen lasketun 500 miljoonan euron joukko-velkakirjalainan seurauksena.

Osuus yhteisyritysten tuloksesta

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 4,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Kista Galleria kauppakeskuksen ja Espagalleria Oy:n tuloksesta.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli 10,7 miljoonaa euroa (-6,4 milj. euroa). Positiivinen muutos johtui lähinnä yhteisöverokannan muutoksesta Suomessa, mikä pienensi laskennallisia verokuluja, sekä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin kertaluonteisista korkojohdannaisten käyvän arvon tappioista vuoden 2013 ensimmäisellä puoliskolla.

Katsauskauden voitto

Tilikauden voitto oli 100,0 miljoonaa euroa (87,7 milj. euroa). Kertaluonteisista rahoituskuluista huolimatta tilikauden voitto kasvoi liikevoiton kasvun sekä matalampien verokulujen ansiosta.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Tilikauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 714,2 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,1 prosenttia (61,1 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,3 prosenttia (27,2 %) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien kiinteistöjen osuus 12,5 prosenttia (11,6 %).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 19,3 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 77,5 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 37,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 24,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien market- ja myymälä-kiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 26,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Tilikauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 289,6 miljoonaa euroa (1 015,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 273,9 miljoonaa euroa vuoden 2012 lopusta pääasiassa merkintäetuokeusannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,0 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 93,1 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaissopimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,0 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 36,7 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 14,1 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkintäetuokeusannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,92 euroon (31.12.2012: 3,11 euroa). Omavaraisuusaste nousi 45,3 prosenttiin (30.9.2013: 44,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 45,2 prosenttiin (30.9.2013: 44,1 %).

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöstiedotteen liitetiedosta 16: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 634,7 miljoonaa euroa (1 758,6 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 231,6 miljoonaa euroa (209,7 milj. euroa). Tilikauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 435,4 miljoonaa euroa, joista 380,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä, 38,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia ja 17,4 miljoonaa euroa nostamattomia konsernitililimiittejä. Käytettävissä oleva likviditeetti, pois lukien yritystodistukset, oli kauden päättyessä 435,4 miljoonaa euroa (30.9.2013: 387,1 milj. euroa).

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 70,6 miljoonaa euroa ja olivat 1 462,4 miljoonaa euroa (1 533,0 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 471,3 miljoonaa euroa (1 538,8 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 38,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 433,3 miljoonaa euroa (1 487,8 milj. euroa). Keskimääräinen lainapäätymisaika painotettu laina-aika oli 4,1 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen laina-aika nousi lähinnä kesäkuussa liikkeelle lasketun 7 vuotisen 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan johdosta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika nousi ja oli 3,9 vuotta (3,5 vuotta).

Korkokate nousi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,4 (Q3/2013: 2,3).

Yli vuoden mittaiset koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 83,4 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (89,2 %).

Neljännän vuosineljänneksen aikana yhtiö solmi kolme uutta konsernitililimiittisopimusta joiden kokonaismäärä oli 18,2 miljoonaa euroa. Limiitit tulevat jatkossa mahdollistamaan likvidien kassavarojen pienentämistä.

Yhtiö laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 14.6. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 24.6.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 3,75 prosentin vuotuisia korkoa vuosittain 24.6. Lainan on listattu Irlannin pörssin virallisella listalla ja on kaupankäynnin kohteena ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia ja laina ylimerkittiin. Tämä strateginen liikkeellelasku parantaa Cityconin maksuvalmiutta, laajentaa rahoituspohjaa ja pidentää keskimääräistä lainamaturiteettiä. Lainasta saatavat varat on käytetty olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Kesäkuussa yhtiö osti takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja. Citycon osti 17.12.2009 liikkeeseen laskettua kotimaista vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 42,3 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2014 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samanaikaisesti yhtiö osti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Velkakirjojen takaisinostot toteutettiin ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö tulee mitätöimään ostamansa velkakirjat.

Kesäkuussa allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

Toukokuussa Citycon sai kaksi investointitason luottoluokitusta, Standard & Poor's:lta (BBB-) ja Moody's:lta (Baa3).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, arvoltaan yhteensä noin 200 miljoonaa euroa. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 35 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 26 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika oli 21.2.-7.3. ja kaikki osakeannissa tarjotut osakkeet merkittiin. Merkintäetu oikeusannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 14.3. Merkintäetu oikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa ja maalikuussa julkaisemista pörssitiedotteista.

Citycon ja CPPIB allekirjoittivat 14.1. yhteensä 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 milj. euron) suuruisen kiinteistövuokdelisen lainan Kista Galleria kauppakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi. Lainan vakuutena on Kista Galleria. Lainan aikaa on viisi vuotta ja lainanantajina ovat Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), joka toimii transaktion koordinaattorina, Swedbank AB sekä Aareal Bank AG.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitus sopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin lainasopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7,5 prosenttiin konsernin koko rahavelkamäärästä. Määräysvallan muutoksen rajoitukset liittyvät tilanteisiin, joissa henkilö yksin tai yhteistyössä muiden kanssa omistaisi yli 50 prosenttia yhtiön äänivallasta jolloin tällainen määräysvallan muutos (i) velkarahoitus sopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainantajien kanssa vaihtoehtoiseksi rahoitus pohjaksi rahoituksen jatkamiseksi tai vaihtoehtoisesti maksaa lainat takaisin ja (ii) velka-arvopaperien osalta antaa niiden haltijoille oikeus edellyttää näiden arvopapereiden lunastamista. Kumpaankin rajoittavaan ehtoon liittyy rauhoitusajankoja ja mahdollisuuksia poikkeuslupaun.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 56,6 miljoonaa euroa (61,5 milj. euroa) raportointijakson aikana. Liiketoiminnan nettorahavirta laski pääasiassa korkeampien maksettujen korkojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat lähinnä korkojohdannaisten toisella vuosineljänneksellä toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -168,4 miljoonaa euroa (-104,9 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 226,6 miljoonaa euroa (93,9 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 60,2 miljoonan euron (31,1 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 99,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta sisältää 500 miljoonan euron joukko-velkakirjalainan tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Rahoituksen nettorahavirtaa kasvatti maaliskuun 2013 merkintäetuoikeusannista saatu 196,0 miljoonaa euroa.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. Liiketoimintayksiköt ovat edelleen jaettu klustereihin. Suomessa on neljä klusteria, Ruotsissa kolme ja Baltia ja uudet markkinat yksikössä yksi klusteri.

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 22 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 571 890 neliometriä (595 670 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski marginaalisesti 0,1 prosenttia 150,5 miljoonaan euroon divestointien johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 110 292 neliometriä (89 689 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 133 770 neliometriä (79 049 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa hieman alempi pääasiassa johtuen vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä alkaneista suurista liiketilavuokrasopimuksista market- ja myymäläkiinteistöissä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,4 eurosta/neliometri 22,4 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja myyntien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 95,1 prosenttiin (95,3 %) johtuen pääasiassa yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 26,0 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 103,5 miljoonaa euroa (98,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 5,3 miljoonalla eurolla eli 5,4 prosentilla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 4,1 miljoonaa euroa, eli 4,9 prosenttia, johtuen pääosin kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Koskikeskus, sekä vuonna 2012 toteutetut hankinnat, kuten Arabian kauppakeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 1,3 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 61,3 prosenttia (60,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,3 %).

Avainluvut, Suomi

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	55	59	56	55	59	-6,8%
Vuokrattava pinta-ala, m ²	571 890	595 670	582 990	571 890	595 670	-4,0%
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	150,5	150,6	153,3	150,5	150,6	-0,1%
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	22,4	21,4	22,2	22,4	21,4	4,7%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	109	131	95	390	453	-13,9%
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	40 954	25 402	16 057	110 292	89 689	23,0%
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	17,5	23,1	19,9	18,8	21,7	-13,4%
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	163	80	102	498	444	12,2%
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	53 036	15 324	14 959	133 770	79 049	69,2%
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	18,6	28,4	22,5	19,0	21,9	-13,2%
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,1	95,3	95,4	95,1	95,3	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,9	3,7	4,0	3,9	3,7	5,4%
Bruttovuokratuotot, Me	35,7	35,5	36,1	144,2	137,0	5,3%
Liikevaihto, Me	37,4	37,3	37,6	150,4	143,2	5,0%
Nettovuokratuotot, Me	26,3	25,7	26,8	103,5	98,2	5,4%
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 671,2	1 659,0	1 677,3	1 671,2	1 659,0	0,7%

1) 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.

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 2 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 254 500 neliometriä (274 300 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski market- ja myymäläkohteiden ja asuntojen divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,5 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 780 neliometriä (33 464 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 34 597 neliometriä (64 629 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokra huomattavasti korkeampi johtuen etenkin divestoinneista ja korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Keskimääräinen vuokra nousi 19,3 eurosta/neliometri 20,8 euroon/neliometri pääosin myyntien, uusien vuokrasopimusten, indeksikorotusten ja kruunun kurssin vahvistumisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,1 prosenttiin (94,7 %) johtuen pääasiassa yksittäisen, lähes tyhjän, market- ja myymäläkiinteistön divestoinnista.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,5 miljoonaa euroa eli 1,3 prosenttia 39,7 miljoonaan euroon (39,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,7 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin kasva-neista nettovuokratuotoista. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,2 miljoonaa euroa eli 0,5 prosenttia. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,5 prosenttia (24,2 %) Cityconin kaikista netto-vuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia (5,6 %).

Avainluvut, Ruotsi

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	14	11	11	14	-21,4 %
Vuokrattava pinta-ala, m ²	254 500	274 300	258 400	254 500	274 300	-7,2 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	63,5	63,4	63,9	63,5	63,4	0,2 %
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	20,8	19,3	20,7	20,8	19,3	7,8 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	39	54	25	133	231	-42,4 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	5 416	14 218	2 883	16 780	33 464	-49,9 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	19,8	19,9	23,9	21,3	19,4	9,8 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	285	64	86	529	575	-8,0 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	9 809	13 776	3 015	34 597	64 629	-46,5 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	16,4	20,5	21,0	16,6	14,1	17,7 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,1	94,7	95,2	95,1	94,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,0	2,7	2,8	3,0	-6,7 %
Bruttovuokratuotot, Me	14,3	15,3	14,9	59,2	60,3	-1,9 %
Liikevaihto, Me	15,4	16,0	15,8	63,3	63,1	0,2 %
Nettovuokratuotot, Me	9,0	10,0	10,6	39,7	39,2	1,3 %
Nettotuotto-% ³⁾	5,6	5,6	5,7	5,6	5,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,5	5,4	5,6	5,5	5,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	720,1	739,2	727,2	720,1	739,2	-2,6 %

1) 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.

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon omistaa kauppakeskus Albertslund Centrumin Tanskassa Suur-Kööpenhaminan alueella. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 400 neliometriä (130 300 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 32,1 miljoonaa euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren ja Kristiinen vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Keskimääräinen vuokra laski 20,5 eurosta/neliometri 19,8 euroon/neliometri edellä mainitun vuokralaismuutostyön vuoksi.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 22 941 neliometriä (18 014 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18 200 neliometriä (6 294 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa matalampi lähinnä valmistuneista vuokralaismuutostöistä ja kolmesta uudesta suuresta liiketilasta johtuen. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,7 prosenttiin (99,6 %) johtuen vajaakäytön laskusta Albertslund Centrumissa.

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 miljoonalla eurolla lähinnä Albertslund Centrum kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral kauppakeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta ja olivat 25,6 miljoonaa euroa (24,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,2 prosenttia (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 prosenttia (8,6 %). Nettotuottoasteen laskuun vaikutti kiinteistöjen markkina-arvojen nousu joka pääasiassa johtui alemmista nettotuottovaateista.

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	5	5	5	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m ²	135 400	130 300	134 400	135 400	130 300	3,9 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	32,1	31,9	31,9	32,1	31,9	0,6 %
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	19,8	20,5	20,0	19,8	20,5	-3,4 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	15	10	36	88	108	-18,5 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	6 327	637	7 567	22 941	18 014	27,4 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	15,6	24,8	13,1	16,7	16,5	1,2 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	10	9	21	90	45	100,0 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	3 415	628	1 127	18 200	6 294	189,2 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	19,2	20,2	23,3	19,0	23,3	-18,5 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,7	99,6	99,2	99,7	99,6	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,3	3,7	3,3	3,3	3,7	-10,8 %
Bruttovuokratuotot, Me	7,9	7,7	7,6	30,4	28,6	6,4 %
Liikevaihto, Me	9,2	8,8	8,7	34,9	32,8	6,4 %
Nettovuokratuotot, Me	6,6	6,5	6,4	25,6	24,6	4,1 %
Nettotuotto-%	8,2	8,6	8,3	8,2	8,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet ³⁾	10,7	9,6	9,6	10,7	9,6	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	342,2	316,0	334,8	342,2	316,0	8,3 %

1) 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.

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

3) Sisältää vain yhden kohteen.

Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n vastuullisuusraportoinnin ohjeistusta. Vuoden 2013 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään noin viikolla 8 ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 42-45 sekä sivuilla 74-79.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa 2013 Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt toisena vuotena peräjälkeen. MyösGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille toista kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

Ympäristövastuun tulokset 2013

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksen mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 ympäristövastuun tavoitteissa yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2-3 prosentilla ja energiankulutuksen vähentämistä 2-3 prosentilla vuoteen 2012 verrattuna, sekä vedenkulutuksen alentamista keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/vuosi. Jätteenkäsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite oli 80 prosenttia ja vastaavasti vuositaso kaatopaikalle menevän jätteen osuudesta 20 prosenttia. Kestävästä kehityksen mukaisen rakentamisen tavoitteena on, että kaikki 2013 valmistuvat kehityshankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä.

Energia

Cityconin vuonna 2013 ostama sähkön määrä oli 181,9 gigawattituntia (184,2 GWh). Kokonaiskulutus laski 1,2 prosenttia edellisen vuoden tasosta johtuen muutoksista kiinteistökannassa ja energiansäästötoimenpiteistä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergia-kulutus (ml. vuokralaiskulutukset) laski 1,7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,1 gigawattituntia (111,6 GWh) ja laski 1,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkökulutus laski 1,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Lämmitysenergiankulutus oli 133,8 gigawattituntia (143,4 GWh). Kokonaislämmönkulutus laski 6,7 prosenttia, säänormeerattu lämmönkulutus oli puolestaan 145,9 gigawattituntia (144,4 GWh) nousten 1,1 prosenttia. Talvi oli keskiarvoa lauhempi, erityisesti joulukuu. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 8,9 prosenttia ja sääkorjattu kulutus laski 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäädytys) kulutus oli 250,5 gigawattituntia (260,3 GWh). Kauppakeskuksissa energiankulutus laski myyntiin nähden 2,6 prosenttia ja kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus vuokrattaviin neliöihin nähden pysyi samalla tasolla. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 5,4 prosenttia. Energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu vuositaso toteutui.

Vuoden 2013 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 2013 loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö oli myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiatukea 20-25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 915 000 euroa.

Energiakustannukset säilyivät samalla tasolla sähkön ja lämmön osalta kuin vuonna 2012 ollen 25,1 miljoonaa euroa.

Cityconin raportoitu energia-kulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on yli 50 prosenttia ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Kista Galleria ei sisälly raportoituihin ympäristölukuihin. Citycon raportoi sähkökulutukseen vuokralaisten sähkökulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoitu sähkökulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäädytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniikan järjestelmien sähkökulutuksen. Lämmitys- ja jäädytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Hiilijalanjälki

Vuoden 2013 hiilijalanjälki oli 73 420 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (74 609 tnCO₂e). Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 99,4 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki laski edellisen vuoden tasosta 1,6 prosenttia. Lasku johtui kiinteistökannan muutoksista ja lämmitysenergian kulutuksen laskusta. Kauppakeskusten kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 5,9 prosenttia. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2-3 prosentin vuositaso toteutui.

Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2013 oli 624 447 kuutiometriä (632 306 m³). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna 1,2 prosenttia. Muutokset kiinteistökannassa vaikuttivat kulutuksen laskuun. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 1,1 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Vuonna 2013 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 3,9 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,6 litraa. Vuodelle 2013 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

Jätteet

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 14 446 tonnia (14 118 tn), josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 2 112 tonnia (2 375 tn) eli 14,6 prosenttia (15,9 %). Jättemäärät kauppakeskuksissa nousivat 2,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myyntiin suhteutettu jättemäärä kasvoi 1,1 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta jättemäärät säilyivät samalla tasolla. Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani verrattuna viime vuoteen ollen 85,4 prosenttia (83,2 %). Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuositasoiteet toteutuivat.

Maankäyttö ja kestävä kehitys mukainen rakentaminen

Citycon on toteuttanut kiinteistöhankeissaan 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 kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Huhtikuussa 2013 käynnistetty IsoKristiinän kehityshanke Lappeenrannassa, ja kesäkuussa käynnistetty Ison Omenan laajennushanke Espoossa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2013

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2012. Tilikauden 2012 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 26.3.2013 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 49,0 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2013.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2013. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2013

Cityconin hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, joka pidettiin 6.2.2013. Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen nojalla hallitus oli valtuutettu yhdellä tai useammalla päätöksellä antamaan osakkeita enintään 125 000 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastasi noin 38,2 prosenttia yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla Cityconin internetsivuilla.

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.

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta ja ne 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 kokonaisuus jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,9 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 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuokeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintäetuokeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 57.

Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2013 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 18 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2013 yhteensä 6 305 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 417 833 osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

Johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2013

	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 toimitusuhteensa on voimassa.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Helsinki, 4. helmikuuta 2014

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. Tilinpäätöstiedotteessa tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,1	16,2	36,6 %	86,7	63,9	35,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,050	0,046	9,0 %	0,204	0,199	2,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	-11,0 %	3,10	3,49	-11,0 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,90	3,08	-5,8 %	2,90	3,08	-5,8 %
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,2	6,0	-
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,3	6,1	-
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,3	4,3	-

1) Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien 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 2013, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 22,8 miljoonaa euroa 86,7 miljoonaan euroon 63,9 miljoonasta eurosta vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton positiivisesta kasvusta sekä hankintojen ja kehityshankkeiden tuomasta kasvusta. Lisäksi operatiiviset hallinnon kulut laskivat 5,9 miljoonaa euroa. Kista Galleria-kauppakeskuksen hankinta kasvatti operatiivista osuutta yhteisyritysten voitosta 3,1 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,204 euroon vuonna 2013 verrattuna 0,199 euroon vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

Me	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	33,0	20,4	61,7 %	93,1	77,2	20,6 %
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-4,7	-3,8	24,4 %	-26,1	-23,6	10,6 %
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	-0,8	0,4	-335,1 %	-0,8	-4,2	-80,5 %
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,2	-	-	27,0	-	-
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	0,0	-0,3	-	-1,0	-0,3	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-8,1	-1,4	470,6 %	-10,6	6,4	-264,4 %
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	2,5	0,8	198,4 %	5,1	8,3	-38,7 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	22,1	16,2	36,6 %	86,7	63,9	35,8 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾	441,3	352,2	25,3 %	425,4	321,1	32,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa²⁾	0,050	0,046	9,0 %	0,204	0,199	2,5 %

1) Citycon tarkensi viimeisellä neljänneksellä vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon esitti kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon netotti onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

2) Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien 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	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Nettovuokratuotto	41,9	42,1	-0,4 %	168,9	162,0	4,2 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,5	-7,9	-29,9 %	-20,6	-26,5	-22,2 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	-539,6 %	0,9	0,2	470,3 %
Operatiivinen liikevoitto	36,5	34,2	6,6 %	149,1	135,7	9,9 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,9	-17,4	-14,2 %	-63,0	-68,1	-7,5 %
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,9	0,0	-	3,1	0,0	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,2	-7,8 %	-0,7	-1,4	-49,4 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,0	665,3 %	0,1	0,0	163,6 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,5	-0,6	-9,3 %	-1,9	-2,2	-17,6 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	22,1	16,2	36,6 %	86,7	63,9	35,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,050	0,046	9,0 %	0,204	0,199	2,5 %

1) Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

2) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE (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 erii eikä rahoitusinstrumenttien käypä 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 0,39 euroa 3,10 euroon (3,49 euroa 31.12.2012) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintäetuoikeusannista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,18 euroa 2,90 euroon (3,08 euroa 31.12.2012).

Me	31.12.2013			31.12.2012		
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa		Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 289,6	441 288	2,92	1 015,7	326 880	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	55,9	441 288	0,13	64,0	326 880	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	22,8	441 288	0,05	59,8	326 880	0,18
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 368,3	441 288	3,10	1 139,5	326 880	3,49
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-55,9	441 288	-0,13	-64,0	326 880	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-9,6	441 288	-0,02	-9,4	326 880	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,8	441 288	-0,05	-59,8	326 880	-0,18
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 280,0	441 288	2,90	1 006,3	326 880	3,08

1) 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 joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 103,86 % (105,01 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,08 % (104,68 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 100,33 % per 31.12.2013. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,96 % per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2013 oli -9,6 miljoonaa euroa (-9,4 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 nousivat nettovuokratuoton kasvun myötä kun taas kiinteistöjen arvojen nousu oli maltillisempaa. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.12.2013	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 729,6	2 704,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-136,4	-389,1
Valmis kiinteistökanta	2 593,2	2 315,0
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	58,6	47,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 651,8	2 362,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	226,3	206,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-60,9	-64,1
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	165,4	142,8
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,4	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	167,8	144,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,3	6,1

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

EPRA:n vajaakäyttöaste vuoden 2013 lopussa oli samalla tasolla kuin edellisen vuoden lopussa.

Me	31.12.2013	31.12.2012
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,2	10,3
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	237,6	239,0
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,3	4,3

Konsernin lyhennetty tilinpäätös

1.1.-31.12.2013

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Bruttovuokratuotto		58,0	58,5	-1,0%	233,8	225,9	3,5%
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,0	3,6	11,8%	14,7	13,3	11,1%
Liikevaihto	3	62,0	62,1	-0,2%	248,6	239,2	3,9%
Hoitokulut	4	19,6	20,1	-2,3%	78,4	75,8	3,4%
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	-0,1	-	1,3	1,4	-3,2%
Nettovuokratuotto		41,9	42,1	-0,4%	168,9	162,0	4,2%
Hallinnon kulut		5,5	7,9	-30,4%	20,6	26,5	-22,2%
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	-	0,9	0,2	470,3%
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		4,7	3,8	24,4%	26,1	23,6	10,6%
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,8	-0,4	-	0,8	4,2	-80,5%
Liikevoitto		42,0	37,6	11,7%	176,0	163,4	7,7%
Rahoituskulut (netto)		-15,1	-17,4	-13,1%	-90,1	-68,1	32,2%
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		0,8	0,3	200,7%	4,1	0,2	-
Voitto/tappio ennen veroja		27,8	20,5	35,3%	90,1	95,5	-5,7%
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-0,2	-7,8%	-0,7	-1,4	-49,4%
Laskennalliset verot		8,4	1,5	476,3%	10,7	-6,4	-
Katsauskauden voitto/tappio		36,0	21,8	65,1%	100,0	87,7	14,0%
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		33,0	20,4	61,7%	93,1	77,2	20,6%
Määräysvallattomille omistajille		3,0	1,4	114,5%	6,9	10,5	-34,2%
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos¹⁾							
Tulos/osake, euroa	5	0,07	0,06	29,0%	0,22	0,24	-9,0%
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,07	0,06	29,0%	0,22	0,24	-8,4%
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-0,3	-1,3	-73,3%	49,4	-19,3	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-1,0	0,4	-	-12,8	5,2	-
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,7	-	-	0,3	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		-2,9	-1,5	90,3%	-3,8	3,3	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-4,9	-2,4	105,6%	33,1	-10,7	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-4,9	-2,4	105,6%	33,1	-10,7	-
Katsauskauden laaja voitto/tappio		31,2	19,4	60,4%	133,2	77,0	73,0%
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		28,3	17,0	66,8%	126,4	65,4	93,2%
Määräysvallattomille omistajille		2,9	2,5	16,7%	6,8	11,6	-41,5%

1) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätuoikeusantien seurauksena.

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksissä		153,1	0,9
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,9	3,1
Laskennalliset verosaamiset		9,1	19,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 898,6	2 737,6
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	2,3	5,4
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9,10	2,4	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		34,0	24,5
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	38,0	51,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		74,5	75,5
Varat yhteensä		2 975,4	2 818,5
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	493,0	333,0
Kertyneet voittovarot	11	428,7	351,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 289,6	1 015,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		51,0	44,2
Oma pääoma yhteensä		1 340,6	1 059,9
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	12	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	27,9	76,6
Laskennalliset verovelat		57,7	66,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 403,1	1 548,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	12	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	9,10	5,2	0,7
Ostovelat ja muut velat		81,5	82,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		231,6	209,7
Velat yhteensä		1 634,7	1 758,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 975,4	2 818,5

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		90,1	95,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		60,1	42,9
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,2	138,4
Käyttö pääoman muutos		-4,5	8,6
Liiketoiminnan rahavirta		145,6	147,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-87,0	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-1,5	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		56,6	61,5
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-2,0	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-226,6	-93,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	60,2	31,1
Investointien nettorahavirta		-168,4	-104,9
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintäetuoikeusanti ja osakeanti		196,0	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	96,7	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-228,9	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	612,4	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-527,7	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-49,0	-41,7
Rahoituksen nettorahavirta		99,4	2,3
Rahavarojen muutos		-12,3	-41,1
Rahavarat katsauskauden alussa	8	51,0	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,6	0,8
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	38,0	51,0

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat			
Oma pääoma 1.1.2012	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-14,1		2,3	77,2	65,4	11,6	77,0
Merkintäetu oikeusanti				90,7			90,7		90,7
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-0,8			-0,8		-0,8
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,8	1,8		1,8
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-2,3	-2,3	-26,6	-28,9
Oma pääoma 31.12.2012	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Oma pääoma 1.1.2013	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			37,0		-3,7	93,1	126,4	6,8	133,2
Merkintäetu oikeusanti				200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
Oma pääoma 31.12.2013	259,6	131,1	-22,8	493,0	-9,2	437,9	1 289,6	51,0	1 340,6

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- ja Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 4.2.2014.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin tilinpäätös 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta noudattaa 31.12.2013 voimassaolevaa IFRS-normistoa.

Lisäksi tilinpäätöksessä 31.12.2013 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (muutos)
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (uudistettu)
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu)
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu)
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos)
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhtiöissä
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen
- IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 1 "Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet".

3. Segmentti-informaatio

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

Citycon hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta 17.1.2013. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Cityconin johto ja hallitus seuraa kuitenkin lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatioissa esitetään Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa ja Kista Gallerian kanssa (Segmentit).

Me	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Liikevaihto						
Suomi	37,4	37,3	0,4 %	150,4	143,2	5,0 %
Ruotsi	26,5	16,0	66,1 %	107,8	63,1	70,7 %
Baltia ja uudet markkinat	9,2	8,8	3,4 %	34,9	32,8	6,4 %
Segmentit yhteensä	73,1	62,1	17,7 %	293,1	239,2	22,5 %
Täsmäytys IFRS lukuihin	-11,1	-	-	-44,5	-	-
Yhteensä IFRS	62,0	62,1	-0,2 %	248,6	239,2	3,9 %
Ruotsi IFRS	15,4	16,0	-3,6 %	63,3	63,1	0,2 %
Nettovuokratuotto						
Suomi	26,3	25,7	2,5 %	103,5	98,2	5,4 %
Ruotsi	17,2	10,0	73,1 %	71,7	39,2	82,9 %
Baltia ja uudet markkinat	6,6	6,5	1,1 %	25,6	24,6	4,1 %
Segmentit yhteensä	50,2	42,1	19,2 %	200,9	162,0	24,0 %
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,2	-	-	-32,0	-	-
Yhteensä IFRS	41,9	42,1	-0,4 %	168,9	162,0	4,2 %
Ruotsi IFRS	9,0	10,0	-9,7 %	39,7	39,2	1,3 %

Me	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)						
Suomi	25,3	22,8	11,2 %	100,3	89,3	12,3 %
Ruotsi	15,2	8,4	81,1 %	65,6	34,0	92,7 %
Baltia ja uudet markkinat	6,4	6,2	3,0 %	24,8	23,7	4,8 %
Muut	-3,1	-3,2	-1,7 %	-12,0	-11,4	5,4 %
Segmentit yhteensä	43,8	34,2	28,1 %	178,7	135,7	31,7 %
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,2	-	-	-29,6	-	-
Yhteensä IFRS	36,5	34,2	6,6 %	149,1	135,7	9,9 %
Ruotsi IFRS	7,9	8,4	-6,3 %	36,0	34,0	5,8 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-6,5	-1,4	347,2 %	2,3	-0,9	-360,5 %
Ruotsi	7,0	1,3	423,7 %	10,9	9,0	20,5 %
Baltia ja uudet markkinat	4,9	3,9	25,8 %	15,8	15,4	2,2 %
Segmentit yhteensä	5,4	3,8	43,7 %	28,9	23,6	22,5 %
Täsmäytys IFRS lukuihin	-0,7	-	-	-2,8	-	-
Yhteensä IFRS	4,7	3,8	24,4 %	26,1	23,6	10,6 %
Ruotsi IFRS	6,3	1,3	369,3 %	8,1	9,0	-10,6 %
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	18,5	21,2	-12,6 %	102,4	87,5	17,0 %
Ruotsi	23,5	9,5	146,5 %	77,5	48,2	60,9 %
Baltia ja uudet markkinat	11,3	10,1	11,8 %	40,6	39,1	3,8 %
Muut	-3,2	-3,2	-0,1 %	-12,0	-11,4	6,1 %
Segmentit yhteensä	50,1	37,6	33,2 %	208,4	163,4	27,5 %
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,1	-	-	-32,4	-	-
Yhteensä IFRS	42,0	37,6	11,7 %	176,0	163,4	7,7 %
Ruotsi IFRS	15,4	9,5	61,7 %	45,1	48,2	-6,3 %
Me	31.12.2013	31.12.2012	Muutos-%			
Varat						
Suomi	1686,3	1672,9	0,8 %			
Ruotsi	1271,2	749,4	69,6 %			
Baltia ja uudet markkinat	343,2	317,1	8,2 %			
Muut	216,0	79,0	173,2 %			
Segmentit yhteensä	3 516,7	2 818,5	24,8 %			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-541,3	-	-			
Yhteensä IFRS	2 975,4	2 818,5	5,6 %			
Ruotsi IFRS	729,9	749,4	-2,6 %			
Velat yhteensä						
Suomi	15,5	14,0	10,7 %			
Ruotsi	49,3	21,0	134,9 %			
Baltia ja uudet markkinat	21,0	3,7	467,3 %			
Muut	1566,4	1719,9	-8,9 %			
Segmentit yhteensä	1652,2	1758,6	-6,0 %			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-17,5	-	-			
Yhteensä IFRS	1634,7	1737,6	-5,9 %			
Ruotsi IFRS	31,8	-	-			

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

4. Hoitokulut

Me	Q4/2013	Q4/2012	Muutos-%	2013	2012	Muutos-%
Lämmitys- ja sähkökulut	6,2	6,9	-10,3 %	25,1	25,1	0,0 %
Ylläpitokulut	6,3	6,5	-2,0 %	25,4	25,4	-0,3 %
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,4	0,4	0,8 %	1,8	1,8	2,6 %
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,7	0,2	231,2 %	2,7	0,8	246,2 %
Kiinteistön hallinnon kulut	0,8	0,6	45,8 %	3,1	2,3	35,1 %
Markkinointikulut	2,0	1,9	4,5 %	5,6	5,6	0,1 %
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	-46,2 %	0,5	0,6	-17,8 %
Kiinteistöverot	1,6	1,9	-18,2 %	7,1	7,1	0,1 %
Korjauskulut	1,3	1,4	-10,3 %	6,7	7,0	-4,2 %
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,1	98,4 %	0,5	0,2	136,6 %
Yhteensä	19,6	20,1	-2,3 %	78,4	75,8	3,4 %

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2013 (vuonna 2012 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	2013	2012	Muutos-%
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	93,1	77,2	20,6 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	425,4	321,1	32,5 %
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,22	0,24	-9,0 %
Tulos/osake, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	93,1	77,2	20,6 %
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,3	3,1	-57,9 %
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	94,4	80,3	17,6 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	425,4	321,1	32,5 %
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	6,0	15,1	-60,0 %
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	431,4	336,3	28,3 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,22	0,24	-8,4 %

1) Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätuokeusantien seurauksena.

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.12.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Koskikeskus Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa.

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

31.12.2013

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myynnit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssiero	-0,6	-22,5	-23,1
Siirrot erien välillä	-92,2	68,0	-24,2
Katsauskauden lopussa	94,4	2 639,0	2 733,5

31.12.2012

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1
Hankinnat	7,9	50,9	58,8
Investoinnit	34,1	65,6	99,7
Myynnit	-	-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
Katsauskauden lopussa	195,7	2 518,5	2 714,2

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 segmenteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ²	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Suomi	6,2	6,2	26,4	25,9
Ruotsi	5,9	6,0	25,3	25,6
Baltia ja uudet markkinat	7,3	7,7	20,4	20,0
Keskimäärin	6,3	6,3	25,3	25,1

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kaupan arvioidaan toteutuvan Q2 2014 aikana. 31.12.2012 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui tontista ja kiinteistöstä, joiden kaupat toteutuivat helmikuussa ja heinäkuussa 2013.

Me	31.12.2013	31.12.2012
Katsauskauden alussa	5,4	12,7
Myynnit	-15,2	-25,0
Valuuttakurssiero	-	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,1	17,2
Katsauskauden lopussa	2,3	5,4

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2013	31.12.2012
Käteinen raha ja pankkitilit	38,0	50,6
Muut rahoitusvarat	0,0	0,3
Yhteensä	38,0	51,0

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratakuisiin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2013		31.12.2012	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	2,4	2,4	-	-
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	806,1	809,6	1304,3	1308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	23,0	23,1	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	138,0	138,4	149,5	150,0
Joukkolaina 1/2013	495,0	500,0	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	3,4	3,4	0,7	0,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	28,9	28,9	75,6	75,6

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kurssiin.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärityksen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

Joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013

Joukkolainat 1/2009, 1/2012 ja 1/2013 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 joukkolainan osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

10. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2013		31.12.2012	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	108,0	-1,8	-	-
1-2 vuotta	65,0	-2,6	155,6	-6,0
2-3 vuotta	162,1	-9,4	176,2	-9,0
3-4 vuotta	140,3	-9,1	263,1	-19,9
4-5 vuotta	100,7	-6,1	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	-	-	209,5	-20,6
Yhteensä	576,1	-28,9	1 021,7	-75,6
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	421,9	-0,9	67,6	-0,7
Kaikki yhteensä	997,9	-29,8	1 089,3	-76,3

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 (tappio 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 576,1 miljoonaa euroa (1021,7 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 36,7 miljoonaa euroa (-14,1 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista 0,3 miljoonaa euroa on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

11. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 19.3.2014 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2013 osingon olevan 0,03 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2012) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,12 euroa osakkeelta (0,11 euroa tilikaudelta 2012). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2013.

12. Lainat

Vuoden 2013 viimeisen vuosineljänneksen aikana yhtiö maksoi takaisin erääntyviä yritystodistuksia 17,9 miljoonalla eurolla.

Lisäksi kauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 4,4 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2013	31.12.2012
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,3	37,1
Pankkitakaukset	79,5	63,8
Ostositoumukset	213,8	296,1
Alv-palautusvastuut	80,0	73,4

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 213,8 miljoonaa euroa (296,1 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Citycon omistaa 50 prosenttia Kista Galleria-yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2013 oli 49,3 prosenttia (31.12.2012: 49,0 %). Vuosina 2013 ja 2012, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Palvelujen ostot

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

Merkintäetuoikeusanti 2013

Yhtiö laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen noin 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

15. Tunnuslukuja

	2013	2012	Muutos-%
Liikevoitto, Me	176,0	163,4	7,7 %
% liikevaihdosta	70,8 %	68,3 %	
Voitto/tappio ennen veroja, Me	90,1	95,5	-5,7 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,22	0,24	-8,4 %
Oma pääoma/osake, euroa	2,92	3,11	-6,0 %
LTV (Luototusaste), %	52,1	54,5	-4,5 %
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 433,3	1 487,8	-3,7 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa	127	129	-1,6 %

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2013 tilinpäätöksestä.

16. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli joulukuun lopussa 8 820 (7 177) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 343,4 miljoonaa (250,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 77,8 prosenttia (76,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastasivat noin 35,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 25,9 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika päättyi 7.3.2013 ja merkintäetuoikeusannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.2013.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2013	2012	Muutos-%
Alin kurssi	2,12	2,12	0,0 %
Ylin kurssi	2,67	2,71	-1,5 %
Keskikurssi	2,44	2,43	0,4 %
Päätöskurssi	2,56	2,57	-0,4 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1129,70	840,1	34,5 %
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	104,5	82,0	27,4 %
Vaihdettuja osakkeita, Me	255,0	199,2	28,0 %
Osakepääoma ja osakkeet			
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	326,9	277,8	17,7 %
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	441,3	326,9	35,0 %

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi maaliskuussa 114 408 000 osakkeella merkintäetuoikeusannin johdosta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 25 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella oli vuoden aikana myös 6.2.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus päättää enintään 125 miljoonan osakkeen antamisesta maksua vastaan. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään merkintäetuoikeusannista helmikuussa 2013. Valtuus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka ja se kumosi vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuutuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

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 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli

lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta. Merkintäsuhde on 1,1765, joten optio-oikeudet oikeuttavat niiden haltijat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa 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 6 305 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A–D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, alalajeihin 2011A–D(II) kuuluvia optio-oikeuksia 1 990 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A–D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 2 065 000 kappaletta.

Osakkeen merkintähinta

Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävien osakkeiden merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistetut merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta, euroa	Merkintäsuhde
2011A–D(I)	2,8009 (2,9720)	1,1765
2011A–D(II)	2,9199 (3,0910)	1,1765
2011A–D(III)	2,3419 (2,5130)	1,1765

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

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

Optiolaji	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)
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

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2013 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla www.citycon.fi/optiot.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 2006

Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 muuttaa 22.8.2006 listatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,05 eurosta 3,76 euroon. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden enimmäismäärä olisi ollut 10 585 106, mutta yhtään osaketta ei merkitty laina-aikana. Lainan eräpäivä oli 2.8.2013 ja vaihtovelkakirjalaina on maksettu kokonaan takaisin.

Cityconin taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2014

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 19.3.2014 klo 14.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosisikatsausta tilikaudella 2014. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2014 torstaina 24.4.2014 noin klo 9,
1-6/2014 torstaina 10.7.2014 noin klo 9 ja
1-9/2014 torstaina 16.10.2014 noin klo 9.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760
marcel.kokkeel@citycon.com

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.com

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi