

A photograph of a man with a beard and a flat cap, wearing a dark jacket and a striped scarf, holding a baby in a grey jacket. They are in a shopping mall. In the background, there are store signs for 'LINDEX', 'HEMTEX', and 'VÄRDHUSET'. A balcony with people and lights is visible on the upper level. A large pink graphic element is in the bottom left corner.

CITYCON

VUOSIKERTOMUS JA
VASTUULLISUUSRAPORTTI
2012

Sisällysluettelo

JOHDANTO

Teeman esittely	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Cityconin vuosi 2012	4
Olenaisuusarvio	6
Strategia	7
Toimintaympäristö	12
Citycon sijoituskohteena	14

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

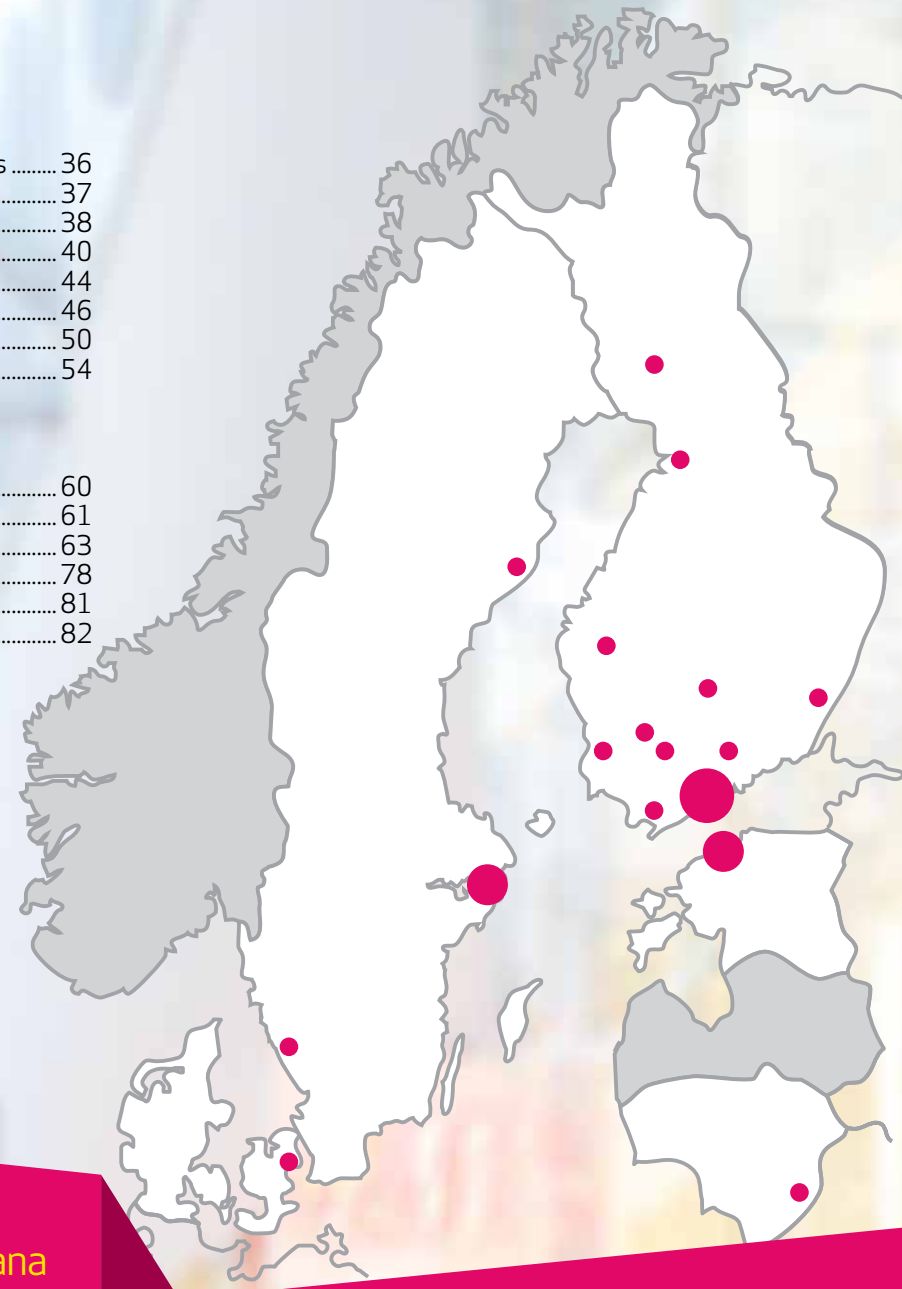
Liiketoimintajohtajien tervehdys	18
Vuokraustoiminta	20
Kiinteistöomaisuus ja vuokraus	22
Citycon Suomessa	24
Citycon Ruotsissa	28
Citycon Baltiassa ja uusilla markkinoilla	31

VASTUULLISUUS

Vastuullisuusjohtajan tervehdys	36
Vastuullisuusyhteenveto	37
Sidosryhmät	38
Ympäristövastuu	40
Taloudellinen vastuu	44
Sosiaalinen vastuu	46
Riskit ja riskienhallinta	50
Corporate Governance	54

PERUSTIETOA JA AVAINLUKUJA

Varatoimitus- ja talousjohtajan tervehdys	60
Talous ja rahoitus	61
Tunnuslukutaulukot	63
GRI-taulukko	78
Yhtiöanalyysit	81
Sanasto	82



Vuosikertomuksen ja
vastuullisuusraportin teemana
on tänä vuonna yhteisöllisyys

Kauppakeskusten avulla tuetaan ja rakennetaan yhteisöllisyyttä

Cityconin tämän vuoden vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin teemana on yhteisöllisyys. Kertomus on kuvitettu yhteisöllisin kuvin ja tarinoin kauppakeskusten arjesta.

Cityconissa yhteisöllisyys tarkoittaa erityisesti sitä, että suurin osa Cityconin kauppakeskuksista sijaitsee keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa, keskellä ihmisten arkea ja elämää – helppojen kulkuyhteyksien päässä. Citycon on yhtiönä vaikuttamassa omalta osaltaan toimintakaupunkiensa asioihin ja tulevaisuuteen.

Vuoden 2012 aikana Cityconissa tehtiin erityisen paljon töitä sidosryhmien kuulemiseksi. Sidosryhmätutkimusten tulokset vahvistivat, että vaikkakin Cityconilla on kauppakeskuksiin fyysinen omistajuus, myös keskuksen kävijät kokevat ne omikseen. Kauppakeskukset näh-

dään ikään kuin moderneina keskustoreina. Siellä vietetään aikaa perheen ja ystävien kesken, vaihdetaan kuulumisia, nautitaan hyvästä ruoasta ja tehdään samalla viikon ostokset. Erityisesti Cityconin kauppakeskukset sopivat keskeisten sijaintiensa puolesta tähän ajatusmalliin.

Vaikkakaan rakennetun ympäristön suunnittelun keinoin ei voida luoda yhteisöllisyyttä, sen avulla voidaan luoda puitteet yhteisöllisyyden kehittymiselle ja tehdä vuorovaikutus ihmisten välillä helpommaksi. (Aalto Yliopisto: Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus). Tähän Cityconkin tähtää.

Voit lukea lisää Cityconin vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin verkkosivuilta osoitteesta www.vuosikertomus2012.citycon.fi

Rakennetun
ympäristön avulla
voidaan luoda puitteet
yhteisöllisyyden
kehittymiselle

Kohti yhtä yhtenäistä Cityconia

Cityconin tärkeimmät tavoitteet vuonna 2012 olivat kannattavuuden ja vakaan kassavirran parantaminen. Tämän toteuttamiseksi tehostimme toimintaamme, tunnistimme kehitysmahdollisuuksia, käynnistimme hankkeita ja toteutimme valikoituja uushankintoja. Heinäkuussa laajensimme kiinteistökantaamme maantieteellisesti Tanskaan hankkimalla Kööpenhaminassa sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuksen. Ruotsissa vahvistimme markkina-asemaamme huomattavasti ostamalla tukholmalaisen Kista Gallerian (kauppa saatiin päätökseen tammikuussa 2013). Cityconin strategia on olla kolmen suurimman toimijan joukossa tärkeimmillä markkinoillamme. Suomessa ja Virossa olemme jo markkinajohtajia, ja Kista Gallerian hankinnan jälkeen olemme kärkikolmikossa myös Ruotsissa, joka on tärkein markkina toimintalueellamme. Kun kiinteistökantaamme tarkastellaan lähemmin, strategianamme on keskittyä kaupunkialueisiin.

Kohteiden valinnan perustana tiukat laatukriteerit

Citycon valitsee hankintakohteensa huolellisesti, ja niiden on aina täytettävä seuraavat neljä kriteeriä:

1. Kohde on vaikutusalueensa merkittävin ja sijaitsee markkinoilla, joille pääsy on erittäin vaikeaa.
2. Kohde sijaitsee kasvavassa kaupungissa.
3. Kohteella on hyvä sijainti kaupunkiympäristössä ja sen ankkurivuokralaisena on tyypillisesti päivittäistavarakauppa.
4. Kohteella on kehitys- ja tehostamismahdollisuuksia, jotka voidaan toteuttaa aktiivisen vähittäiskaupan johtamisen avulla.

Cityconin kauppakeskukset voidaan jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat suuret alueelliset kauppakeskukset, jotka tarjoavat myös viihde-, ravintola- ja vapaa-ajanpalveluja. Näitä ovat esimerkiksi Rocca al Mare Virossa ja Iso Omena Espoossa sekä vastikään hankittu Kista Galleria Ruotsissa. Toiseen ryhmään kuuluvat pienemmät, päi-

vittäisasiain lähikauppakeskukset, kuten Columbus ja Duo Suomessa ja Magistral Virossa.

Periaatteena yhteisöajattelu

Vuonna 2012 keskustelimme Cityconissa paljon yhteisöllisyydestä, jota kutsumme sisäisesti nimellä "Citycommunity". Cityconin kauppakeskukset sijaitsivat lähellä koteja ja työpaikkoja, ja halusimme olla osa näitä yhteisöjä ja niiden päivittäistä elämää. Kauppakeskuksiin liittyy luonnollista sosiaalista vuorovaikutusta, ei pelkkää ostosten tekemistä. Emme myy pelkästään liiketilaa, vaan olemme myös palvelualalla. Haluamme houkuttaa ihmisiä kauppakeskuksiimme, koska heidän täytyy tai he haluavat tulla sinne. Eräs konkreettinen tapa luoda myönteisiä asiakaskokemuksia ja lisätä yhteisöllisyyttä on panostaa sähköiseen markkinointiin, kuten Facebookiin. Olemme iloisia siitä, että Cityconin kauppakeskuksilla oli vuoden 2012 loppuun mennessä jo 215 000 Facebook-seuraajaa. Esimerkiksi Suomessa Facebook-seuraajiemme määrä peräti kuusinkertaistui vuoden aikana.

Haluamme olla läsnä kaupunkialueilla, lähellä ihmisten koteja sekä terveys- ja muita palveluja, julkisten liikenneyhteyksien varrella. Tämän valinnan taustalla on myös pyrkimyksemme edistää yhteiskunta- ja ympäristövastuun asioita.

Tuotot ja kustannukset

Vuonna 2012 yrityksen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,9 prosenttia. Käynnistimme vuonna 2011 sisäisen, liiketoiminnan kehittämiseen ja kustannussäästöihin liittyvän Project Now! -hankkeen. Koko yrityksen kattava kustannustietoisempi ajattelutapa johti säästöihin jo vuoden 2012 aikana. Vuodelle 2013 on asetettu uusi hallinnon kuluihin liittyvä 5 miljoonan euron lisäsäästötavoite vuoden 2012 tasoon verrattuna. Yksi kustan-

Haluamme olla läsnä kaupunkialueilla, lähellä ihmisten koteja sekä terveys- ja muita palveluja, julkisten liikenneyhteyksien varrella.

nustehokkuuden osa-alue ovat energiansäästöön liittyvät investoinnit, joita toteutettiin koko vuoden ajan. Työ jatkuu, ja pyrimme edelleen tehostamaan toimintaamme.

Vuonna 2012 Citycon siirtyi lähemmäs asiakkaitaan ja lisäsi kustannustehokkuuttaan muuttamalla Suomen liiketoiminnot kauppakeskus Isoon Omena Espooseen. Myös konsernitoiminnot siirtyivät entistä toimivimpiin ja kustannustehokkaampiin tiloihin.

Panostimme kauppakeskusten sisäisiin laajennuksiin ja tilankäytön tehostamiseen, joiden avulla saimme lisää vuokrattavaa pinta-alaa kauppakeskuksistamme. Keskityimme myös lisätuotosten hankkimiseen specialty leasing-toiminnalla ja ennen kaikkea vuokralaiskokoonten parantamiseen. Näkemyksemme mukaan kansainväliset vuokralaiset ovat kiinnostuneita alueellisista ja pohjoismaisista laajentumisista, vaikka ne yhä kasvattavatkin toimintaansa perinteisesti yksi maa kerrallaan. Esimerkkinä tästä on brittiläinen Debenhams-tavarataloketju, jonka kanssa teimme sopimuksen ketjun tulosta sekä Viroon (syksyllä 2013) että Suomeen (aiesopimus tehty). Toimme Viroon myös Hennes & Mauritzin, joka aloittaa toimintansa Cityconin Kristiine- ja Rocca al Mare -kauppakeskuksissa syksyllä 2013.

Vahva tase

Vuonna 2012 vahvistimme Cityconin tasetta merkittävästi. Käytännössä kaikki oleelliset, vuonna 2013 erääntyvät pankkilainat rahoitettiin uudelleen. Yhtiön lainojen keskimääräinen maturiteetti piteni, kun Citycon teki viisivuotisen, 360 miljoonan euron arvoisen luottoliittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Nämä ovat tärkeitä saavutuksia tämänhetkessä epävarmassa taloustilanteessa. Citycon vahvisti myös maksuvalmiuttaan ja tasettaan laskemalla liikkeelle 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan toukokuussa ja toteuttamalla noin 90 miljoonan euron merkintäetu oikeusannin syyskuussa. Koska pankkirahoituksen ehdot ovat pysyneet tiukoina, etsimme edelleen aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä.

Ajattelee alueellisesti, toimi paikallisesti

Vuosi 2013 on Cityconin 25-vuotisjuhlavuosi. Vuotta leimaa Cityconin laadukkaan brändin ja profiilin vahvistaminen. Uskomme, että kauppakeskuksen paikallinen brändi tulisi yhdistää



Cityconin voimaan ja osaamiseen pohjoismaisena markkinajohtajana. Käytännössä haluamme siirtää päätöksentekoa lähemmäs markkinoita. Samalla jatkamme toimintamme yhtenäistämistä Cityconin osaamisen ja hyvien käytäntöjen pohjalta. Tätä toimintatapaa johdamme ja toteutamme sekä Cityconin organisaatiossa, prosesseissa että ajattelutavassa.

Yhtiömme 25-vuotisjuhlavuonna pidämme mielessä kauppakeskustemme paikallishistorian ja keskeisen aseman osana omia paikallisyhteisöjään. Vuonna 2013 keskitymme parantamaan toimintaamme uudistetussa, en-

tistä tehokkaammassa organisaatiossa, jonka päämääränä on yhden, yhtenäisen Cityconin rakentaminen.

Haluun kiittää vuokralaisiamme, osakkeenomistajiamme ja muita sidosryhmiämme erinomaisesta vuodesta 2012. Erityiskiitoksen haluan välittää Cityconin henkilöstölle sitoutumisesta ja hyvin tehdystä työstä.

Helsingissä 6.2.2013

Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja

AVAINLUVUT

	2012	2011
Liikevaihto, Me	239,2	217,1
Liikevoitto, Me	163,4	81,8
% liikevaihdosta	68,3 %	37,7 %
Voitto ennen veroja, Me	95,5	19,7
Katsauskauden voitto, Me	87,7	21,3
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	135,7	117,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	63,9	53,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 714,2	2 522,1
Tulos/osake, euroa ¹⁾	0,26	0,05
Tulos/osake laimennettu, euroa ¹⁾	0,26	0,05
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,214	0,197
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ¹⁾	0,15 ²⁾	0,15
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾	0,21	0,25
Oma pääoma/osake, euroa	3,11	3,25
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,49	3,62
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa	3,08	3,29
Omavaraisuusaste, %	37,8	36,0
Nettovelkaantumisaste, %	139,8	151,4
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 487,8	1 463,5
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	6,4	6,0
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä, %	6,3	6,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,7	95,5
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	132	131
Henkilöstö kauden lopussa	129	136
Energiankulutus, kWh/kävijä	1,53	1,55
Hiilijalanjälki, kgCO ₂ e/vuokrattava pinta-ala	50	47
Vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	4,2	4,3
Jätteiden kierrätysaste, %	83,2	77,6

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

2) Hallituksen esitys

Tapahtumia vuodelta 2012

Cityconin huhtikuussa 2012 hankkima kauppakeskus Arabia sijaitsee Helsingin koillisessa kantakaupungissa, hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla. Arabianranta on nykyisin urbaani asuin-, työssäkäynti- ja opiskelualue, mikä luo kauppakeskuksen päivittäisäsiointiin kasvumahdollisuuksia. Citycon aikoo jatkossa kehittää aktiivisesti kauppakeskus Arabiaa ja monipuolistaa entisestään sen tarjontaa.



TAMMIKUU

- Efva Attling -designko-ruliike avaa myymälän kauppakeskus Kämp Galleriassa
- Cityconin sisäinen 'Pinkest Act' -kilpailu alkaa

HELMIKUU

- Furla avaa kauppakeskus Kämp Galleriassa myymälän
- Cityconin Suomen liiketointayksikkö muuttaa Isoon Omena

MAALISKUU

- Citycon Creating Green -kampanja kauppakeskuksissa
- Lähes kaikki Cityconin kauppakeskukset osallistuvat Earth Hour:iin 31.3. kello 20.30-21.30
- Vuokralaistyytyväisyys-tutkimus Suomessa

HUHTIKUU

- Konsernirakennetta muutetaan: Cityconin Suomen kiinteistöliiketoiminnot siirretään kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:hyn ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:hyn
- COS (Collection of Style) avaa Suomen ensimmäisen myymälänsä Kämp Galleriassa
- EKFL palkitsee Cityconin "The best real estate performance of 2011 award" palkinnolla Virossa
- Citycon ostaa kauppakeskus Arabian Helsingistä
- Tallinnan kaupunginhallitus julistaa Magistralin laajennuksen parhaiten johdetuksi rakennustyömaaksi
- Martinlaakson Ostarille kultatason LEED-sertifikaatti
- Nilf Styf nimitetetään Cityconin sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi



Citycon allekirjoitti kesäkuussa H&M:n kanssa vuokrasopimuksen, jonka mukaisesti H&M avaa vuoden 2013 syksyllä kaksi ensimmäistä myymäläänsä Virossa, Cityconin omistamissa kauppakeskuksissa.

KESÄKUU

- Citycon ilmoittaa tuovansa H&M:n Viron markkinoille vuonna 2013
- Citycon ilmoittaa ensimmäisen tanskalaisen kauppakeskuk-sensa, Albertslund Centrumin ostamisesta

TOUKOKUU

- Kauppakeskus Magistralin laajennuksen avajaiset
- Uuden Myllypuron Ostarin rakentamisen viimeinen vaihe valmistuu
- Tukholman kaupungin liikenneosasto ja Citycon sopivat yhdessä edistävää kauppa-keskus Högdalen Centrumin turvallisuutta ja viihtyvyyttä
- Citycon laskee liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan



HEINÄKUU

- Citycon laajenee Tanskan markkinoille ostamalla kauppakeskus Albertslund Centrumin
- Citycon ostaa loput kauppakeskus Strömpilenistä ja Länken-nimisen kauppapaikan Uumajasta
- Suomen ensimmäinen Yo! Frozen Yogurt Bar avataan Isossa Omenassa
- Marko Juhokas nimitetään Cityconin Suomen maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi

ELOKUU

- SPR:n Kontti-tavaratalo aloittaa toimintansa entisen Tikkurilan Anttilan rakennuksessa

Citycon otti ensimmäisen askeleensa Tanskan markkinoille ostamalla 1.7.2012 kauppakeskus Albertslund Centrumin. Albertslund Centrum on alueensa sosiaalinen keskus, jossa on arjen tarpeita palvelevien liikkeiden lisäksi myös kunnallisia palveluita, kaupungintalo, teatteri, elokuvateatteri ja toimistoja.

SYYSKUU

- Citycon Oyj allekirjoittaa 360 miljoonan euron suuruinen pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa
- EPRA valitsee Cityconin vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin jälleen yhdeksi toimialan parhaista ja Citycon saa kultaa myös uudessa Vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa
- Hallitus päättää noin 90,7 miljoonan euron suuruudesta merkintäetuikeusannista
- Virolainen Expressions-ketju avaa Suomen ensimmäisen myymälänsä Myyrmanniin
- Citycon ottaa tasavallan presidentin nuorisohaasteen vastaan
- Citycon järjestää historiansa ensimmäisen sidosryhmäkeskustelun Helsingissä
- Citycon julkistaa tuovansa brittiläisen Debenhamsin Viroon, aiesopimus allekirjoitetaan myös Suomeen tuloista



Tampereen Koskikeskuksen mittavan uudistushankkeen valmistumista juhlittiin 15.-18.11. Hankkeeseen investoitiin lähes 40 miljoonaa euroa ja sen yhteydessä uudistettiin muun muassa julkisivuja ja sisääkäyntejä. Esimerkiksi muotoaan muuttanut keskusaukio toimii jatkossa entistä vahvemmin paitsi erilaisten tapahtumien näyttämönä, myös kaupunkilaisten kohtaamispaikkana.

MARRASKUU

- Koskikeskuksen laajennuksen avajaiset
- Cityconin pääkonttori muuttaa Korkeavuorenrakadulle
- Citycon ilmoittaa Sokoksen ja S-marketin tulosta IsoKris-tiinaan

LOKAKUU

- Uutta teknologiaa hyödyntävät sähköautojen latauspisteet Isoon Omenaan
- Kämp Gallerian nimi muuttuu Galleria Esplanadiksi
- GRESB-tutkimus luokittelee Cityconin Green Stars -edelläkävijöiden joukkoon vuonna 2012
- Citycon hankkii Stenungstorgin vähemmistöosuuden
- Vuokralaistyytyväisyystutkimus Ruotsissa ja Virossa



Citycon ilmoitti joulukuussa 2012 ostavansa yhdessä CPPIB:n kanssa Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen. Kista Galleria tulee olemaan vuokrattavalta kokonaispinta-alaltaan Cityconin suurin kauppakeskus. Kista Gallerian hankinta vahvistaa merkittävästi Cityconin asemaa ja markkinaosuutta Ruotsissa.

JOULUKUU

- Citycon ilmoittaa ostavansa Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen yhdessä CPPIB:n kanssa ja rahoittavansa sen erillisellä kiinteistövakuudellisella lainalla sekä aloittavansa osakeannin suunnittelun
- Johtoryhmää uudelleen organisoidaan ja Harri Holmström nimitetään operatiiviseksi johtajaksi

Kohti integroidumpaa raportointia

Ajankohtaiset toimialaa ohjaavat trendit:

Yhteisöllisyys
Elämyksellisyys
Hyvinvointi
Tee-se-itse
Verkkokauppa ja
mobiilisovellukset
Kierrätys
Ilmastonmuutos

Tämä on Cityconin neljäs yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportin tavoitteena on kuvata toimintaympäristön ja taloudellisen, sosiaalisen sekä ympäristövastuun osa-alueet kattavasti.

Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikissa toimintamaissa. Citycon soveltaa toista kertaa raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällystään ja raportointiperiaatteista. Ympäristövastuun raportointi noudattaa myös EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemia ohjeistuksia. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu myös takautuvasti. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3.1-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 78-80. Cityconin tekemän itsearvioinnin perusteella raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa B.

Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.-31.12. Seuraava raportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2014. Esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat tilintarkastettuun kirjanpitoon ja hyväksyttyyn tilinpäätökseen.

Tämän yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sisältöä ja rakennetta on uudistettu kuvaamaan ne olennaiset teemat, jotka liittyvät Cityconin toiminnan merkittävimpiin taloudellisiin, sosiaalisiin ja ympäristövaikutuksiin, tai jotka voivat painoarvoltaan olla ratkaisevia Cityconin sidosryhmien tekemisissä valinnoissa. Raportoinnin tavoitteena on lisätä avoimuutta ja läpinäkyvyyttä ja taata siten osaltaan sidosryhmille entistä paremmat edellytykset toiminnan arviointiin ja päätöksentekoon. Vastuullisuuden keskeisimmät tulokset on esitetty kutakin liiketoiminta-aluetta käsittelevillä sivuilla 24, 28 ja 31.

Olennaisten asioiden valintaan ovat vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- sidosryhmätoiminnassa esiin tulleet näkökohdat
- Cityconin strategiset linjaukset
- riskienhallintaohjelma
- sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset, mm. trendit
- toimialan benchmark
- kestävän kehityksen viitekehys
- raportoinnin kattavuusperiaatteet

Sidosryhmien oleellisina pitämiä asioita on selvitetty erilaisten sidosryhmätutkimusten ja keskustelutilaisuuksien avulla. Myös muiden kanavien kautta saatu sidosryhmäpalaute on huomioitu olenaisuusarviota muodostettaessa. Teemojen merkitys eri sidosryhmille vaihtelee huomattavasti. Yhtiön verkkosivuilla on kuvattu teemojen merkittävyys sidosryhmille ja Cityconin toiminnassa.

Tässä raportissa esitettyjen tunnuslukujen valinta pohjautuu olenaisuusarvion tuloksiin. Olennaiseksi luokiteltuja aiheita on käsitelty vaihtelevalla laajuudella niiden painoarvon ja merkittävyyden mukaan.

Cityconin missio ja strategia

Missio

Cityconin missiona on olla Pohjoismaiden ja Baltian paras laadukaiden kauppakeskusten kehittäjä ja omistaja.

Strategia

Tulla paremmaksi, vahvemmaksi ja suuremmaksi, ja näin saavuttaa johtava asema kauppakeskustoimialalla Pohjoismaissa ja Baltian alueella.

- **Parempi:** Keskitytään kannattavuuden parantamiseen operatiivisen tuloksen vahvistamiseksi.
- **Vahvempi:** Vahvistetaan edelleen tasetta, myydään ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita ja tehdään joint venture -yhteisöistussopimuksia tärkeimmissä valikoiduissa kiinteistöissä.

- **Suurempi:** Kasvetaan olemassa olevia kauppakeskuksia laajentamalla ja uudistamalla sekä tekemällä valikoituja kiinteistöhankintoja. Kasvun päämääränä on lisätä tehokkuutta ja yhtiön merkitystä sidosryhmille.

Olenainen osa Cityconin strategiaa on operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) parantaminen. Kuluja ja niiden kasvua kontrolloidaan tarkasti ja yhtiö hakee entistä voimakkaampaa vuokratuottojen kasvua mm. nostamalla markkinoinnin roolia. Yhtiö panostaa entisestään kauppakeskusten vuokrausasteen nostamiseen houkuttelevien markkinointitoimenpiteiden ja uusien vähittäiskaupan toimijoiden avulla.

Strategia pitää sisällään nykyisten strategisten kauppakeskusten suunniteltujen uudistus- ja laajennushankkeiden nopeuttamisen sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myymisen. Yhtiö etsii myös sellaisia hankintakohteita, joissa voidaan tuottaa lisäarvoa aktiivisella kauppakeskusjohtamisella.

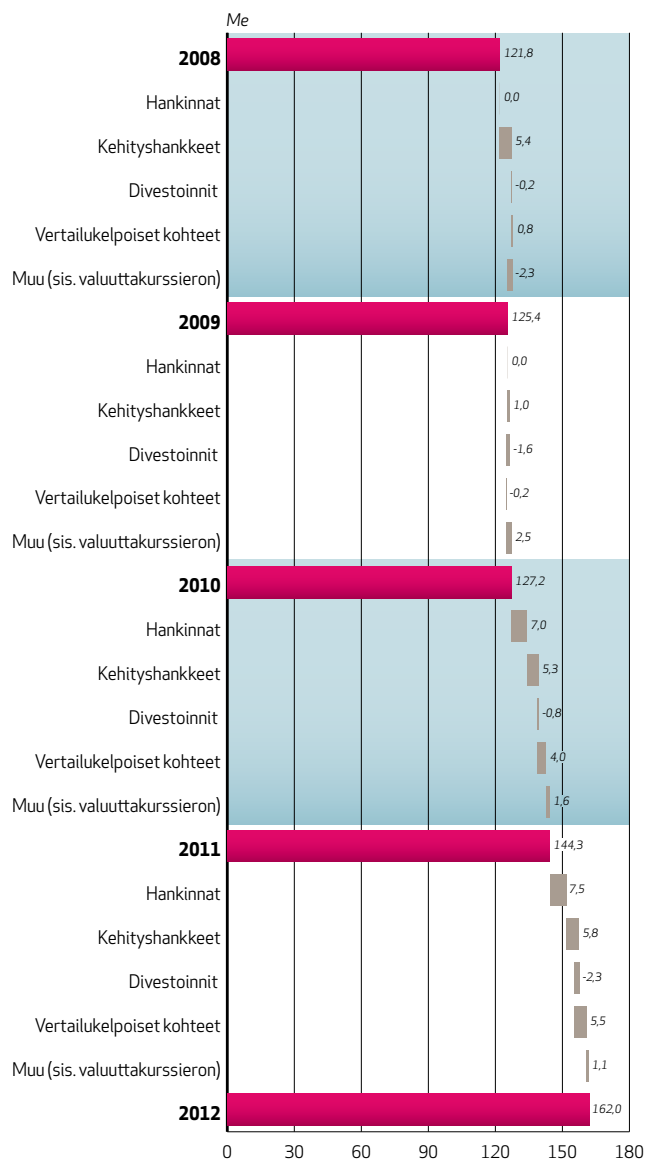
Citycon haluaa pitää markkinajohtajan asemansa Suomessa ja Virossa ja samalla nostaa muiden strategiaan kuuluvien maiden, etenkin Ruotsin, suhteellista painoarvoa. Suomen lisäksi yhtiö omistaa kauppakeskuksia Ruotsissa, Virossa, Liettuaissa ja Tanskassa. Strategiansa mukaisesti yhtiö laajensi toimintaansa Tanskaan kesällä 2011. Jatkossa tavoitteena on, että yhtiöllä on kauppakeskuksia myös Norjassa ja Latviassa. Citycon keskittyy kilpailukykyisiin kauppakeskuksiin suurissa kaupungeissa.



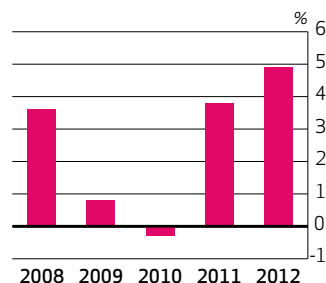
STRATEGISET TAVOITTEET

Strategiset tavoitteet	Strategiset toimenpiteet	Key Performance Indicators	KPI:t vuonna 2012	KPI:n tavoitteet (-2016)
PAREMPI	Parannetaan kannattavuutta	- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu - Vuokrausaste - Vuokra/m² - Specialty leasing -tuotot - Hoitokulujen edelleenveloitus - Hallinnon kulujen kasvu verrattuna kiinteistökannan kasvuun	- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu: 4,9 % - Vuokrausaste: 95,7 %, kauppakeskusten vuokrausaste 96,8 % ja markettien ja myymälöiden 88,7 % - Vuokra/m²: 20,7 euroa/m², kasvua 5,2 % - Specialty leasing tuotot: 2,8 milj. euroa (2,0 milj. euroa vuonna 2011) - Hoitokulujen edelleenveloitus alle 100 % - Hallinnon kulujen lasku 4,3% ja kiinteistökannan kasvu 7,6 %	- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu 1 % korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi - Kauppakeskusten keskimääräinen vuokrausaste 98 % - Neliökohtaisen vuokran kasvu korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi - Specialty leasing -tuottojen vahvistaminen - Hoitokulujen edelleenveloitus 100 % - Hallinnon kulujen kasvu selkeästi alhaisempaa kuin kiinteistökannan kasvu (2013 tavoite: 5 milj. euron säästöt vuoteen 2012 verrattuna hallinnon kuluissa)
VAHVEMPI	- Kiinteistöjen myynnit ja pääoman kierrättäminen - Taseen vahvistaminen	- Kiinteistömyyntien vuotuinen määrä - Taseessa olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko (asunnot Ruotsissa ja marketit ja myymälät) - Pitkän aikavälin omavaraisuusaste - Velkasalkun suojausaste - Keskimääräinen laina-aika	- Kiinteistöjen myynnit 2012: 31,1 milj. euroa - Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko 200 milj. euroa 31.12.2012 - Omavaraisuusaste: 37,8 % - Velkasalkun suojausaste: 89,2 % - Keskimääräinen laina-aika: 3,2 vuotta	- Myynnit: 200- 300 milj. euroa - Pitkän tähtäimen omavaraisuusaste-tavoite on 40-45 % - Velkasalkun suojausaste 70-90 % - Keskimääräinen laina-aika >5 vuotta
ISOMPI	Valikoivia hankintoja ja kehityshankkeiden nopeampaa toteuttamista	- Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja) - Kiinteistöhankintojen vuotuinen määrä - Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen - Kehityshankeinvestoinnit	- Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo: 2,7 miljardia euroa - Kiinteistöjen hankinnat 2012: 58.8 milj. euroa - Kehityshankeinvestoinnit: 101.6 milj. euroa	- Hallinnoitavan kiinteistökannan markkina-arvo viiden vuoden kuluttua: 4,0-5,0 miljardia euroa (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja) - Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen kasvattava - Vuosittaiset kehityshankeinvestoinnit keskimäärin 100-150 milj. euroa

NETTOVUOKRATUOTON KEHITYS 2008-2012



VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN KASVU PROSENTEISSA



KIINTEISTÖKANNAN YDIN KILPAILUKYKYISISSÄ KAUPPAKESKUKSISSA

Yhtiön tavoitteena on investoida kasvavien kaupunkien vahvoihin kauppakeskuksiin. Hyvällä kauppakeskuksella on vahva paikallinen markkinaosuus ja sen vuokratuottoa voidaan kasvattaa. Yhtiö jakoi kesällä 2011 julkaisemassa viiden vuoden strategiassaan kaikki omistamansa kohteet ohessa esiteltyihin strategiin osa-alueisiin, sen mukaan miten ne sopivat yhtiön tavoittelemaan positioon.

Pääkaupunkiseudulla sekä muissa vahvoissa ja kasvavissa kaupungeissa sijaitsevia kauppakeskuksia kehitetään ja vahvistetaan entisestään ja ne pidetään yhtiön kauppakeskussalkun ytimenä. Hyvä esimerkki tämän tyyppisestä kauppakeskuksesta on Koskikeskus Tampereella. Nämä kauppakeskukset pidetään osana Cityconin kiinteistösalkkua ja niitä ylläpidetään jatkossakin elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet kauppakeskukset, kuten Iso Omena, pidetään kiinteistökannan ydinosa, mutta niihin voidaan ottaa valikoidusti osaomistajiksi joint venture -kumppaneita. Näin pääoma pystytään irrottamaan ja kierrättämään muun kauppakeskuskannan kehittämiseen.

Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden arvoa on tavoitteena kasvattaa ja sen jälkeen markkinatilanteen salliessa myydä. Näihin kohteisiin kuuluu Ruotsin kauppakeskusten yhteydessä sijaitsevia asuntoja ja etenkin Suomessa sijaitsevia market- ja myymäläkiinteistöjä, mutta myös joitain pienempiä ostos- ja kauppakeskuksia.

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistö-kantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
2010	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2	195,9
Hankinnat	0,1	0,8	6,0	-	7,0	10,3
Kehityshankkeet	4,2	1,4	-0,3	-	5,3	6,5
Divestoinnit	0,1	-0,9	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	-0,7	3,8	0,9	-	4,0	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6	3,0
2011	90,5	35,4	18,4	0,0	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	5,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,2	-0,1	0,0	1,1	1,8
2012	98,2	39,2	24,6	0,0	162,0	239,1

MAGISTRAL ON MUSTAMÄEN SYDÄN

Kauppakeskus Magistralin laajennus Tallinnan Mustamäen alueella valmistui toukokuussa 2012. Mustamäen kaupunginosaa pyydettiin juhlimaan 50-vuotista historiaansa Magistraliin sen avajaisten yhteydessä. Kaupunginosan pormestari Helle Kalda (kuvassa) on ollut mukana luomassa yhteistyötä Magistralin ja kaupunginosan välille. Hän kertoo arvostavansa erityisesti sitä, että kauppakeskus tarjoaa mahdollisuuksia ostoksilla käynnin lisäksi ajoittain myös yhteisölliseen toimintaan, kuten vaikkapa lasten taidenäyttelyssä piipahtamiseen.



Käy katsomassa laajennuksesta kuvattu video osoitteessa:
www.vuosikertomus2012.citycon.fi/magistralvideo



Kaupan näkymät edelleen vahvat Cityconin toiminta-alueella

Vuoden aikana markkinoiden epävarmuus on kasvanut euroalueen valtioiden velkakriisin vuoksi. Yleinen taloudellinen ilmapiiri vaihteli vuoden aikana ja muuttui kesän jälkeen negatiivisemmaksi erityisesti euroalueen valtioiden velkaongelmien sekä yritysten henkilöstövähennysten takia. Vaikutukset heijastuivat kuluttajien luottamukseen, mutta muutos ei ainakaan vuoden aikana näkynyt merkittävästi kulutusikäytymisessä.

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketoimintaan saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Kaikissa Cityconin toimintamaissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden aikana. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 2,4 prosenttia, Ruotsissa -0,1 prosenttia, Virossa 3,9 prosenttia ja Liettuassa 2,8 prosenttia.¹¹²³¹⁴¹⁵¹

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli edelleen positiivista Pohjoismaissa, vastaavasti Baltiasa kuluttajien luottamus oli koko vuoden ajan negatiivista. Epävarma taloustilanne ja negatiiviset uutiset vaikuttivat kuluttajien luottamukseen Pohjoismaissa ja positiivinen trendi taittui kesällä ja heikentyi merkittävästi vuoden viimeisten kuukausien aikana kaikissa yhtiön toimintamaissa. Joulukuussa kuluttajien luottamus nousi Suomessa ja Tanskassa takaisin alkuvuoden positiivisiin lukuihin, mutta Ruotsissa se vaipui lähes nolnaan.⁵¹

Työttömyys on Pohjoismaissa Euroopan unionin keskiarvoa matalampi: joulukuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,7 prosenttia,

Ruotsissa 8,1 prosenttia ja Tanskassa 7,9 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyys on edelleen korkea, mutta laskussa poikkeuksena Pohjoismaiden lukuihin, ja oli Virossa 9,5 lokakuun lopussa ja Liettuassa 12,5 prosenttia. Suhteellisen alhainen työttömyys ja kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus yhdistettynä alhaiseen korkotasoon vaikuttaa vähittäiskaupaan Pohjoismaissa positiivisesti markkinoiden epävarmuudesta huolimatta.¹¹²³¹

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Cityconin pitkä yhteistyö pankkien kanssa on ollut tärkeä tekijä rahoituspäätöksiä tehtäessä. Cityconin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Cityconin taloutta ja rahoitusta käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 60-62.

Päivittäistavarakauppa edelleen keskittynyttä

Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi vuonna 2012 Suomessa 4,4 prosenttia ja Ruotsissa 2,3 prosenttia. Tammi-marraskuussa vähittäiskauppa kasvoi Virossa 7,0 prosenttia ja Liettuassa 4,8 prosenttia.

Päivittäistavarakaupan myynti on jatkanut kasvuaan Suomessa ja Ruotsissa. Molemmissa maissa erityisesti suurten myymälöiden, kuten hypermarkettien ja supermarkettien, myynti kasvoi merkittävästi. Esimerkiksi hypermarkettien liikevaihto vuonna 2012 kasvoi Suomessa 3,7 prosenttia.⁶¹

Suomessa kaupan toimijoista S-ryhmällä on vahvin markkina-asema päivittäistavarapuolella, markkinaosuus oli noin 45 prosenttia koko maan päivittäistavarakaupasta. Keskon markkinaosuus oli noin 35 prosenttia ja konserni on markkinaosuudeltaan Suomen toiseksi suurin. Muista toimijoista Suomen Lähikauppa Oy:n (ent. Tradeka) markkinaosuus oli alle kymmenen prosenttia.⁷¹

Ruotsin päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on ICA lähes

50 prosentin osuudellaan. COOPin markkinaosuus oli yli 20 prosenttia ja Axfoodin noin 15 prosenttia⁸¹. Tanskassa toimii enemmän keskieurooppalaisia ketjuja kuten Coop, Spar, SuperBest ja Lidl. Viron päivittäistavarakaupan suurimmat toimijat ovat ICA:n omistama Rimi, S-ryhmän Prisma, Tallinna Kaubamajan tytäryhtiön Selver, paikallinen osuuskunta ETK ja liettualainen Maxima. Liettuassa paikallinen Maxima on suurin, muut suurimmat toimijat ovat Rimi ja paikallinen IKI.

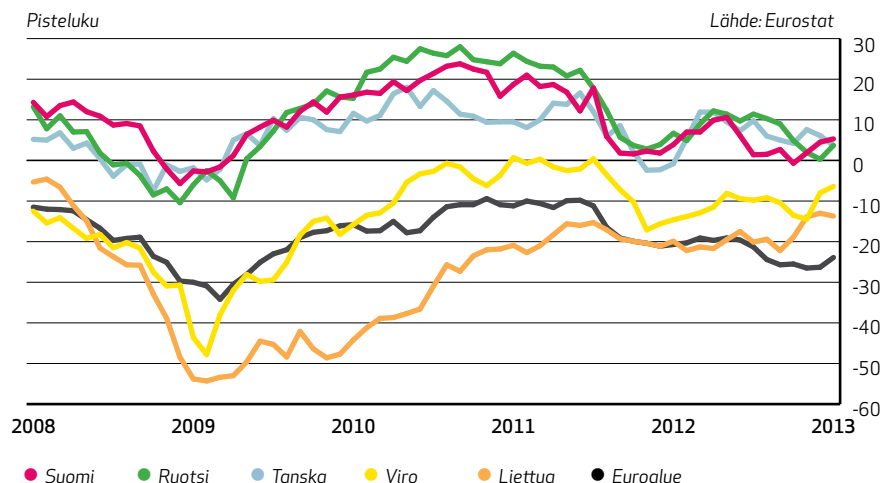
Citycon on strategiansa mukaisesti keskittynyt kauppakeskukseen, joiden ankkurivuokralaisena on päivittäistavarakauppa tai arjen erikoistavarakaupan toimijoita. Yhtiön kauppakeskusvuokralaisista viidennes on päivittäistavarakaupan toimijoita. Suomessa päivittäistavarakaupan myynti oli noin 15,3 miljardia euroa, josta ruuan osuus on noin 80 prosenttia.

Kauppakeskusten tuottovaatimukset pysyneet vakaina

Suomen kiinteistösiirtomarkkinoilla sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, mutta parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi asettui vuonna 2012 noin 400 miljoonaan euroon Suomessa ollen hieman vuoden 2011 tasoa korkeampi. Myöskään ennuste vuodelle 2013 ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi, 13,4 miljardia kruunua jäi vuonna 2012 selkeästi edellistä vuotta (16,1 miljardia kruunua) heikommaksi. Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, joilla on hyvä sijainti ja joissa on vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä on huomattavasti haastavampaa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka, mutta tuottovaateet nousivat tilaa vievän kaupan kohteiden osalta vuoden 2012 viimeisellä vuosineljänneksellä.

Virossa vahva myynnin kasvu on lisännyt liiketilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja liiketilojen vuokrat ovat nousseet linjassa inflaation kanssa. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet liikekiinteistöjen osalta ja tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin. Myös Liettuaissa kysyntä on elpymässä ja sijoittajien aktiivisuuden ennustetaan vaikuttavan tuottovaateita laskevasti.⁷¹

- 1) Tilastokeskus
- 2) Statistiska Centralbyrån
- 3) Statistics Estonia
- 4) Statistics Lithuania
- 5) Eurostat
- 6) Päivittäistavarakauppa ry
- 7) Jones Lang LaSalle

KAUPPAKESKUKSET HYÖDYNTÄVÄT SÄHKÖISTÄ TEKNOLOGIAA

Sähköisen viestinnän kehittyminen on keskeinen kasvutekijä myös kauppakeskuksille. Vuonna 2016 sähköisen kaupankäynnin osuus Euroopan vähittäiskaupan kokonaismyynnistä on 9 prosenttia, mikä tarkoittaa 10,1 prosentin kasvua vuodessa viiden vuoden ennustejakson aikana (lähde: tutkimusyhtiö Forrester). Asiantuntijat arvioivat lisäksi, että internetiä käytetään mobiililaitteilla enemmän kuin kannettavilla tietokoneilla jo vuonna 2013.

Citycon vastaa sähköistymisen ja verkkokaupan tuomiin haasteisiin kehittämällä kauppakeskuksistaan paikkoja, jotka tarjoavat myös viihdettä ja vetoavat ihmisten sosiaalisiin tarpeisiin. Kuluttajia ei enää pidetä passiivisina asiakkaina vaan aktiivisina kehittäjäkumppaneina.

Näiden tavoitteiden saavuttamisessa markkinoinnilla on keskeinen asema. Cityconin nykyiset ja tulevat markkinointitoimet liittyvät myönteisen asiakaskokemuksen luomiseen esimerkiksi sopivan vuokralaiskokoontalon, toimivien kauppakeskuksen peruspalveluiden ja kiinnostavien tapahtumien kautta. Cityconin markkinointi painottaa tulevaisuudessa lisäksi yhteisöllisyyden vahvistamista ja asiakasuskollisuuden lisäämistä. Sähköisillä ratkaisuilla ja sähköisellä viestinnällä on markkinoinnissa tärkeä asema. Citycon kehittää esimerkiksi sähköistä ja mobiiliteknologiaa hyödyntäviä ratkaisuja, jotka helpottavat kauppakeskuksissa asiointia ja osallistavat, sitouttavat ja palkitsevat kävijöitä.

Sähköisen viestinnän panostuksien myötä Cityconin kauppakeskuksilla oli vuoden 2012 loppuun mennessä jo 215 000 Facebook-seuraajaa, ja yhtiön tavoitteena on kasvattaa seuraajien määrää edelleen.

Kotimainen omistus vahvistui

Citycon tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden investoida vähittäiskaupan liikekiinteistöihin sijoittamalla Cityconin osakkeeseen. Citycon Oyj on NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (CTY1S) vuodesta 1988 lähtien listattu kiinteistösijoitusyhtiö, jossa yhdistyvät kiinteistösijoittaminen ja kaupallinen liiketoiminta. Yhtiö omistaa, vuokraa, kehittää ja johtaa kauppakeskuksia Suomessa, Ruotsissa, Virossa, Liettuassa ja Tanskassa. Yhtiö omistaa Suomessa ja Ruotsissa myös hypermarketteja sekä ostos- ja liikekeskuksia.

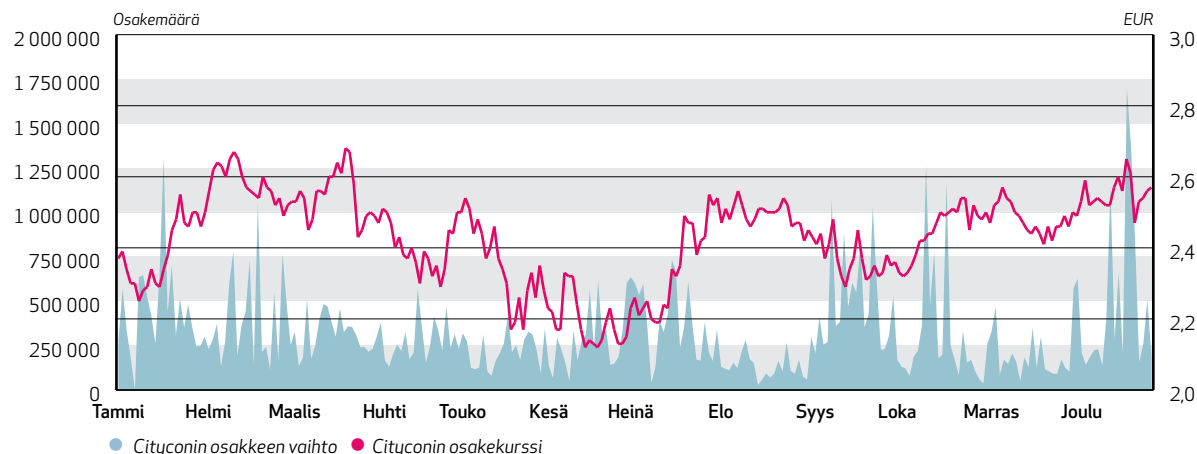
Osakkeen omistus ja kurssikehitys

Cityconin suurin osakkeenomistaja on Gazit-Globe Ltd, joka on listattu Tel Avivin ja New Yorkin pörseissä. Yhtiö omistaa tytär- ja osakkuusyhtiöidensä kautta vähittäiskaupan kiinteistöjä, erityisesti kauppakeskuksia, eri puolilla Eurooppaa, Pohjois-Amerikassa, Israelissa ja Brasiliassa. Vuodesta 2004 lähtien Cityconin osakkeenomistajana ollut Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 49,0 prosenttia Cityconin osakkeista (lähde: Gazit-Globe).

Cityconin toiseksi suurin osakkeenomistaja on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Ilmarisen omistusosuus Cityconissa on noin 9 prosenttia.

Kiinnostus yhtiön osaketta kohtaan on pysynyt edelleen hyvänä, mistä kertoo esimerkiksi se, että yhtiön syys-lokakuussa järjestämä noin 90,7 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti ylimerkittiin. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden 2012 lopussa oli 840,1

OSAKEKURSSI JA OSAKEVAIHTO



miljoonaa euroa, kun se vuoden 2011 lopussa oli 641,7 miljoonaa euroa. Citycon on omistukseltaan edelleen yksi Helsingin pörssin kansainvälisimmistä yhtiöistä. Tosin erityisesti merkintäetuoikeusannin myötä Cityconin rekisteröityjen, suurimmaksi osaksi kotimaisten, osakkeenomistajien lukumäärä kasvoi selvästi vuoden aikana ja oli vuoden lopussa 7 177 (4 276). Kansainvälisten, pääasiassa hallintarekisteröityjen sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden lopussa 76,7 (82,9) prosenttia.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa. Vuoden aikana

Citycon saavutti kansainvälisessä Global Real Estate Sustainability Benchmark-tutkimuksessa (GRESB) korkeimman Green Star -tason. Kyselyn taustalla on globaali sijoitusfoorumi, joka halusi verrata kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen ympäristöjohtamisen tavoitteita ja saavutuksia. Monelle alan sijoittajalle tämä tunnustus on tärkeä sijoituskriteeri.

Vuoden 2012 aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin pörssissä oli 199,2 miljoonaa euroa (270,7 milj. euroa) ja 82,0 miljoonaa (97,5 milj.) osaketta.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.

- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia.

Vuoden 2011 voitonjako oli yhteensä 0,15 euroa/osake, josta 0,04 euroa oli osinkoa ja 0,11 euroa pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Yhtiö korotti osingon ja pääoman palautuksen yhteensä 0,15 euroon/osake aiemmasta 0,14 euroa/osakkeesta. Citycon on vakaa osingonmaksaja, sillä yhtiö oli maksanut osakkeenomistajilleen aiempaa 0,14 sentin osakekohtaista osinkoa jo vuodesta 2003 lähtien, vaikka yhtiön osakkeiden lukumäärä on samassa ajassa lähes kolminkertaistunut.

Omavaraisuusaste oli vuoden 2012 lopussa 37,8 prosenttia.

Hallituksen osingonjakoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2012 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,11 euroa osakkeelta.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitopaikka

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Euroclear Finland Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajaa pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa hänellä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

TAPAHTUMAKALENTERI 2013

Tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.-31.12.2012	6. helmikuuta 2013 noin klo 9.00
Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2012	viikolla 9, 2013
Yhtiökokouskutsu	viimeistään 28. helmikuuta 2013
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	11. maaliskuuta 2013
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	18. maaliskuuta 2013
Yhtiökokous	21. maaliskuuta 2013 klo 15, Helsinki
Osingon irtoamispäivä	22. maaliskuuta 2013
Osingonmaksun täsmäytyspäivä	26. maaliskuuta 2013
Osingonmaksupäivä	4. huhtikuuta 2013
Osavuosikatsaus tammi-maaliskuu 2013	24. huhtikuuta 2013 noin klo 9.00
Osavuosikatsaus tammi-kesäkuu 2013	10. heinäkuuta 2013 noin klo 9.00
Osavuosikatsaus tammi-syyskuu 2013	16. lokakuuta 2013 noin klo 9.00

Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuosikatsaukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajatapaamisten esitysmateriaali. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin sekä mahdolliseen pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/aineistotilaus, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta 020 7664 400.

Sijoittajaviestintä

Cityconin pääomamarkkinoille suunnatun viestinnän ensisijainen tavoite on lisätä yhtiön arvopapereiden kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii lisäämään sijoitusinformaation avoimuutta ja parantamaan toimintansa tunnettua sekä siten tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajille. Viestinnän painopiste on pitkäaikaisen arvonkehityksen luonnissa lyhytnäköisen eduntavoittelun sijaan.

Viestinnän periaatteena on tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä siten, että pääomamarkkinoilla olisi yhtiöstä mahdollisimman läpinäkyvä ja selkeä kuva, jonka perusteella yhtiön arvopapereiden arvo voidaan perustellusti määrittää. Yhtiö noudattaa pääomamarkkinaviestinnässä tasapuolisuuden ja samanaikaisuuden periaatetta.

Yhtiön sijoittajaviestintä sai vuoden aikana tunnustusta, kun EPRA valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2011 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista jo kolmannen kerran peräkkäin ja sai EPRA Gold -tunnustuksen.

Sijoittajatapaamiset

Citycon tapaa aktiivisesti sijoittajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Yhtiön johto tapaa sijoittajia myös eri järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja yleisötapaamisissa sekä järjestämillään tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.



KAUPUNKILAISET KEHITTÄVÄT KOSKIKESKUSTA



Citycon kutsui loppuvuodesta kuluttajia Facebookissa mukaan kehittämään kauppakeskuksiaan. Neljässä ryhmässä keskustellaan ohjatusti eri-ikäisten kehittäjien kesken siitä, miten itselleen läheistä kauppakeskusta voisi kehittää. Susanna Murtola ja Juho Heikkilä (kuvassa) ovat aktiivisia keskustelijoita ja keskuksen vakiokävijöitä. Heidän mukaansa keskustelu ryhmässä on helppoa ja he ovat lähteneet mukaan saadakseen mielipiteensä keskuksen asioista kuuluviin.

Kiinnostuitko? Käy katsomassa läheisen Citycon-kauppakeskusesi Facebook-sivuja, kehittäjiä haetaan ympäri vuoden.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

Kauppakeskuksista ajanviettopaikoiksi

Vaikka talouden kehitys onkin epävarmaa ja tulevaisuutta vaikea ennustaa, Citycon toteuttaa päättäväisesti vahvaa strategiaansa. Viemme liiketoimintamme ihmisten luo: kaupunkien keskusta ja kaupunkiympäristöön. Etenkin Suomessa ja Ruotsissa kauppakeskuksissamme on myös laaja valikoima muita palveluja, kuten kirjastoja, kirkkoja ja terveyspalveluja, sekä yleensä ankkurivuokralaisena päivittäistavarakauppa.

Kauppakeskusten kehittämisessä keskitytään edelleen palveluvalikoiman laajentamiseen. Haluamme tehdä kauppakeskuksista ajanviettopaikoja, joissa on tarjolla erilaisia alueita ja palveluja ihmisten erilaisten toiveiden ja tarpeiden mukaan. Tavoitteemme on lisätä kauppakeskusten viihtyisyyttä esimerkiksi lisäämällä tarjontaan tunnelmallisia ravintoloita, kodikkaita kahviloita, teatteria ja muita kulttuurielämyksiä, monipuolisia lasten leikki- ja ruokailupaikkoja sekä rauhallisia työskentely- ja lukupaikkoja. Lisäksi eläkeläiset ovat nopeasti kasvava asiakasryhmä, jonka erityistarpeet on huomioitava. Kauppakeskustemme vetovoimaan ja asiakkaiden viihtyvyyteen ei vaikuta pelkästään valikoima, vaan myös osto- ja palvelukokemukset.

Kauppakeskuksemme palvelevat paikallisia yhteisöjä

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat keskeisillä paikoilla kaupungeissa ja ovat siten tärkeä osa paikallista yhteisöä. Yhteistyö kuntien kanssa on olennainen osa toimintaamme. Kauppakeskusten johtamisen kannalta on tärkeää käydä aktiivista vuoropuhelua asiakkaiden, kuluttajien ja paikallisen yhteisön kanssa. Kauppakeskusten johtajilla onkin tässä tärkeä rooli, jota tullaan entisestään vahvistamaan vuonna 2013. Johtajat saavat enemmän omiin kehityshankkeisiinsa ja vuokraustoimintaansa liittyvää päätök-

sentekovaltaa, mikä taas lisää yhteistyötä kauppakeskuksen sisällä. Tiiviimmän yhteistyön ansiosta kauppakeskusjohtajat ovat paremmin tilanteen tasalla ja voivat suunnitella kehitystoimia yhdessä vuokralaisten kanssa, sekä havaita mahdolliset ongelmat ajoissa ja tarjota apua.

Kauppakeskustemme vuokralaiskantaan liittyvä uhka on pohjoismaisten kauppakeskusten samanlaisuus. Asiakkailta saamamme palautteen perusteella on selvää, että kuluttajat kaipaavat enemmän vaihtoehtoja, esimerkiksi uusia kansainvälisiä merkkejä tai pieniä paikallisia liikkeitä. Cityconin mittava kauppakeskusverkosto on kansainvälisille merkeille kiinnostava kumppani. Sen osoittaa esimerkiksi brittiläisen tavarataloketjun Debenhamsin päätös laajentaa toimintaansa ensin Rocca al Mareen Virossa ja avata liike myös Suomessa vuonna 2013. Myös H&M on päättänyt avata ensimmäiset Viron-myyvälänsä Rocca al Mareen ja Kristiineen vuonna 2013. Brändien on helpompi löytää kumppaneita Baltian maista, missä Cityconilla on suuret kauppakeskukset. Tulevaisuudessa uskomme yhä useampien brändien rantautuvan Suomeen ja Ruotsiin Baltian kautta. Tänä vuonna Suomeen on Viron kautta tullut mm. YO!Frozen Yogurt -kahvilaketju, joka avasi kahvilat Isossa Omenassa ja Columbuksessa.

Kiinteistökantaa uudistetaan ja kehitetään vuonna 2013

Suomessa kiinteistökannan kehittäminen painottuu ensi vuonna pienempien kiinteistöjen saneerauksiin ja uudistuksiin. Cityconille tärkeät kasvukeskukset Suomessa ovat Helsinki, Vantaa, Espoo, Tampere, Jyväskylä ja Lahti. Myös esimerkiksi Lappeenrannassa on hyviä kasvumahdollisuuksia. Muualla painopiste on specialty leasing -myynnin tehostamisessa. Vuokrattavaa pinta-alaa pyritään hyödyntämään tehokkaammin esimerkiksi tuomalla myyntiä kauppakeskuksen käytäville ja aukiolle. Tällainen tilojen käyttö myös lisää keskuksen viihtyisyyttä.

Ruotsissa Citycon teki merkittävän strategisen hankinnan ostaessaan Kista Gallerian, joka on yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista. Hankinnan myötä Citycon nousi Ruotsin suurimpien kauppakeskustoimijoiden joukkoon. Jatkossa keskitytään Kista Gallerian kehittämissuunnitelmien eteenpäin viemiseen ja keskuksen markkina-aseman vahvistamiseen. Lisäksi muissa keskuksissa on käynnissä useita pieniä ja keskiuuria hankkeita. Kehitystyö painottuu voimakkaasti kasvavaan Tukholman alueeseen. Ruotsissa kauppakeskuksemme ovat erityisen tärkeä osa paikallista yhteisöä. Teemme tiivistä ja käytännönläheistä yhteistyötä kuntatoimijoiden kanssa lukuisissa yhteisissä hankkeissa.

Virossa tärkeitä hankkeita ovat Debenhamsin ja Hennes&Mauritzin toiminnan käynnistämiseen liittyvä Kristiinen uudistaminen ja Rocca al Mareen kehittäminen. Näiden hankkeiden arvioidaan valmistuvan syksyllä 2013. Lisäksi keskuksiin pyritään tuomaan erilaisia yhteisö- ja viihdetapahtumia. Tulevaisuudessa Viron kauppakeskuksissa tullaan todennäköisesti tarjoamaan Ruotsin ja Suomen mallin mukaisesti myös muita palveluja, kuten terveys- ja kirjastopalveluja.

Marko Juhokas
Konsernin kehitys- ja vastuullisuusjohtaja
(alkaen 1.2.2013, kuvassa vasemmalla)

Harri Holmström
Operatiivinen johtaja (kuvassa oikealla)

Nils Styf
Sijoitusjohtaja



Liikkeitä ja palveluita paikallisen asiakkaan tarpeisiin

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat siellä missä ihmisetkin. Vuokralaiskokoontulo kuvastaa hyvin kauppakeskusten sijaintia kaupunkien ja kaupungin osien keskustoissa ihmisten arjen keskellä. Menestyvässä kauppakeskuksessa asiakkaat viihtyvät ja he asioivat siellä usein, samalla kauppakeskus pysyy elävänä kohtaamispaikkana ja vuokralaiset menestyvät. Cityconin tavoitteena on pitää omistamansa kauppakeskukset houkuttelevina ja elinvoimaisina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Keskeinen osa tätä on tasapainoinen vuokralaiskokoontulo. Tähän tarvitaan kauppakeskuksen pitkäjänteistä johtamista ja aktiivista vuokrausta.

Vuokrauksen johtaminen

Yhteydenpitoa vuokralaisiin ja vuokrausta hoidetaan kauppakeskuksissa paikan päällä toimivan johdon sekä kunkin liiketoimintayksikön vuokrausyksikön kautta. Ruotsissa, Baltiassa ja Tanskassa vuokrauksen yhteyshenkilöt hoitavat kaiken vuokrauksen. Suomessa vuokraus on jaettu kohteiden, toimialojen ja toimintojen mukaan: specialty leasing, market- ja myymäläkiinteistöjen vuokraus ja kehityshankevuokraus on jaettu omille yhteyshenkilöilleen. Myös nimetyt ketjuasiakkuudet on jaettu kukin omalle vuokrausasiantuntijalleen, kuten kahvilat ja ravintolat, keskusliikkeet, muoti ja pukeutuminen, kauneus- ja terveys, pankit ja vähittäiskauppa, sekä tavaratalot ja erikoiskauppa. Kokonaisuudessaan vuokraustoimintaa Cityconissa johtaa operatiivinen johtaja Harri Holmström.

Markkina-alueeseen sopiva vuokrausmalli ja tiettyihin toimialoihin erikoistuneet vuokrauksen asiantuntijat mahdollistavat muun muassa useampien vuokrasopimusten tekemisen

useaan kohteeseen kerralla, oman toimialan vaatimusten ja mahdollisuuksien tuntemisen ja optimaalisen vuokratason löytämisen kussakin kohteessa. Erityisenä painopisteenä on ollut rajat ylittävä vuokraus: uusien ketjujen tuominen eri maihin. Hyvänä esimerkkinä tästä on Virossa vuonna 2013 avaava Suomen kautta Viron loikkaava Hennes&Mauritz. Viron kautta Suomeen tulleita, ensimmäiset kauppansa tänä vuonna avanneita ketjuja taas ovat SockDrawer, Expressions ja YO!Frozen Yogurt Bar.

Tärkeimmät vuokralaiset

Päivittäistavara- ja muutitoimijat painottuvat vahvasti Cityconin vuokralaisissa.

Suomessa suurimpia vuokralaisia ovat erilaiset Keskon kuuluvat ketjut, esimerkiksi K-Citymarketit, K-marketit ja useat erikoiskaupan brändit kuten Intersport ja K-kenkä. Yhteensä Keskon osuus Cityconin bruttovuokratuotoista vuoden 2012 lopussa oli 16,9 prosenttia (17,2 %). Keskon osuus bruttovuokratuotoista on vähentynyt Cityconin laajentuessa Suomen ulkopuolelle. Myös S-ryhmä on merkittävä vuokralainen. Näiden lisäksi tärkeässä roolissa ovat muodin ketjut, joista isoimpia ovat H&M, Stockmanin Lindex ja Seppälä, Varner, Bestseller ja KappAhl.

Cityconin Ruotsin kauppakeskusten vuokralaisrakenteen vastaa hyvin pitkälle Suomea. Päivittäistavarakaupassa suurimpia ovat ICA, COOP ja Axfood. Erikoiskaupan puolella Ruotsissa ovat vahvoja monet samat ketjut kuin Suomessakin, ja tämä näkyy vastavasti myös Cityconin vuokralaiskannassa.

Cityconin isoimmissa kauppakeskuksissa Baltiassa eli Rocca al Maressa ja Kristiinessä on molemmissa selkeä erikoiskaupan, erityisesti muotikaupan painotus. Vuokralaisina on useita tunnettuja, kansainvälisiä brändejä kuten Marks & Spencer ja New

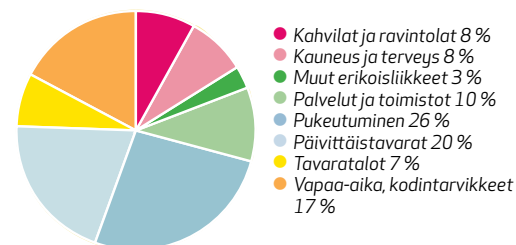
Yorker. Suurin yksittäinen vuokralainen on kuitenkin S-ryhmään kuuluva Prisma-tavaratalo, jolla on suurmyymälät Rocca al Maressa ja Kristiinessä. Baltian kahdessa pienemmässä paikalliskeskuksessa tarjonta painottuu arjen päivittäisasiointiin ja ankkurivuokralaisena toimii ruotsalaiseen ICA-ryhmään kuuluva päivittäistavarakauppa RIMI. Myös Tanskan Albertslund on päivittäistavaravetoinen ja ankkureina toimivat päivittäistavaraketjut SuperBest ja ALDI.

Vuoden aikana tulleita uusia vuokralaisia ovat mm. Tiger Suomessa ja Virossa aloittava Debenhams. Ei-pohjoismaisten tai -baltialaisten vuokralaisten osuus on vuokratuotoista edelleen verrattain pieni.

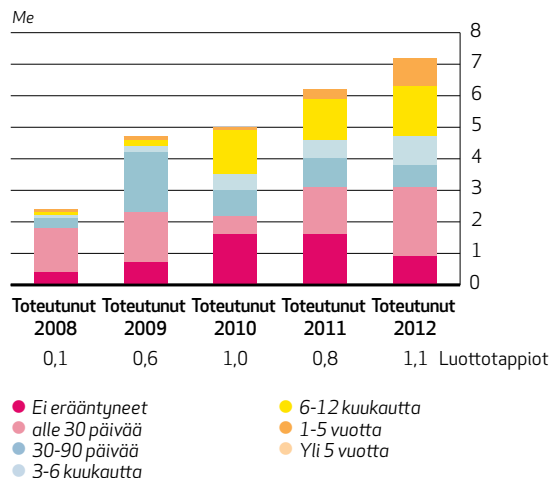
Sopimuskantaa hallitaan eripituisilla vuokrasopimuksilla

Tyypillisesti arjen tarpeisiin vastaavassa kauppakeskuksessa, kuten Myyrmannissa Vantaalla tai Liljeholmstorgetissa Tukholmassa, on ankkurivuokralaisena yksi tai useampi ruokakauppa tai hypermarket. Päivittäistavaravetoisten ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan yleensä pitkiä, noin kymmenen vuoden mittaisia vuokrasopimuksia. Arjen keskuksissa on myös kattava valikoima arjen palveluja tarjoavia toimijoita, kuten pankkeja, posteja, apteekkeja, kiinteistövälittäjiä, kampaamoita ja muita kauneuden alan palveluita, kuntosaleja, pesuloita sekä kunnallisia palveluita kuten kirjastoja. Näillä toimijoilla vuokrasopimusten kestot vai-

KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2012 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUKSUKANNAN MUKAAN



MYyntISAAMISTEN IKÄJAKAUMA



televat paljon, esimerkiksi kirjaston vuokrasopimus on tyypillisesti yhtä pitkä kuin muiden ankkurivuokralaisten eli noin kymmenen vuotta kun taas lyhemmät sopimukset solmitaan 3–5 vuoden mittaisiksi jotta mahdollistetaan vuokralaiskokoontalon joustava kehittäminen asiakastarpeiden muuttuessa.

Kaupunkien keskustoissa sijaitsevat kauppakeskukset, kuten Koskikeskus Tampereella tai Kristiine Tallinnassa, tarjoavat tyypillisesti laajan muotivalikoiman sekä viihtyisiä kahviloita ja ravintoloita. Erityisesti ravintoloiden ja kahviloiden merkitys osana kauppakeskusten vuokralaiskokoontalon on kasvanut viime vuosina. Cityconin kaikissa toimintamaissa kahvila- ja ravintolaketjut ovat useimmiten paikallisia tai yrittäjillä on yksittäisiä kahviloita. Kansainvälisiä ketjuja on vielä verrattain vähän. Ravintoloiden ja kahviloiden vuokrasopimusaika on tavallisesti 5–10 vuotta. Keskustoissa sijaitsevilla kauppakeskuksilla ankkurivuokralaisina on usein yksi tai useampi muodin toimija ja/tai erikoisliike, kuten urheiluliike.

Palveluilla on merkittävä rooli kaiken tyyppisissä Cityconin kauppakeskuksissa: esimerkiksi yhtiöllä on vuokralaisena yhteensä 39 apteekkia, 56 pankkia, kaksi luterilaisen kirkon kappelia ja 60 terveys- tai lääkäriasemaa.

Käytäväpaikkojen vuokraus, väliaikaiset pop up -liikkeet ja muu nk. specialty leasing pitää kauppakeskukset muutoksessa

INVESTOINTIEN KEHITYS 2008-2012



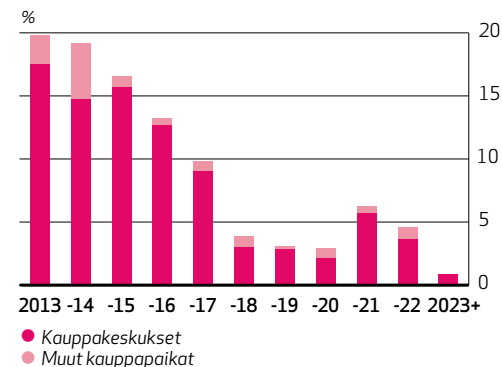
jatkuvasti. Citycon on panostanut juuri specialty leasingiin viime vuosina ja se on kasvanut vaatimattomasta lähtötilanteesta vuonna 2012 huimat 37,5 prosenttia edellisvuodesta ja edustaa noin yhtä prosenttia yhtiön (brutto)vuokratuotoista. Nämä sopimukset ovat tyypillisesti lyhyitä, vain muutaman viikon tai kuukauden pituisia.

Pidempiä vuokrasopimuksia

Pidemmät vuokrasopimukset luovat vakautta kassavirtaan etenkin taloudellisesti haastavina aikoina. Kuitenkin lyhemmät sopimukset luovat mahdollisuuksia keskuksen uudistamiseen ja vuokralaiskokoontalon pitämiseen asiakkaille mielenkiintoisina ja vaihtelevina. Yleisesti ottaen Suomessa ankkurivuokralaisten, kuten päivittäistavarakauppojen, kanssa solmitaan pitkiä, jopa yli kymmenen vuoden mittaisia sopimuksia. Ketjuasiakkaiden kanssa neuvotellaan useimmiten 5–7 vuoden mittaisista sopimuksista. Erityisesti muodin toimijat ovat halukkaita sopimaan aiempaa pidemmistä sopimusjaksoista.

Myös Ruotsissa ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan pitkiä kymmenvuotisia vuokrasopimuksia. Muut määräaikaiset vuokrasopimukset tehdään pääosin 3–5 vuoden pituisiksi, jonka jälkeen vuokralaisen voi halutessaan irtisanoa tai esittää uusia sopimus-

VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTMISVUOSI



ehtoja. Baltiassa isoimpien ankkurivuokralaisten sopimukset tehdään vähintään kymmeneksi vuodeksi, pienemmillä toimijoilla on noin 3–5 vuoden pituisia sopimuksia. Viiden ja kuuden vuoden mittaisten sopimusten määrä nousi vuonna 2012.

Tanska on Cityconille uusi markkina-alue Albertslund Centrumin hankinnan myötä. Tanskassa vuokralaisten nauttima juridinen suoja on korkea. Ankkurivuokralaissopimukset ovat tyypillisesti hyvinkin pitkiä yli 15 vuoden mittaisia sopimuksia.

Vuodenvaihteessa vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,5 vuotta (3,4 vuotta). Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika nousi lähinnä kehityshankkeiden valmistumisen ja asuntojen myyntien myötä.

Uudet vuokrasopimukset vaikuttivat positiivisesti

Vuokrasopimusten rakenne

Hyvin hallitun vuokrasopimuskannan tavoitteena on vakaa kassavirta ja joustavuus kauppakeskuksen kehittämisessä. Vakaa kassavirta taataan tekemällä pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset ankkurivuokralaisten kanssa sekä huolehtimalla siitä, ettei suurta määrää vuokrasopimuksista umpeudu samanaikaisesti. Joustava kehittäminen taas mahdollistuu eri vuokrasopimustyyppien, kuten lyhyempien määräaikaisten sekä toistaiseksi voimassaolevien vuokrasopimusten kautta. Uudet liiketilojen vuokrasopimukset tehdään lähes aina määräaikaisina kun taas varastotilojen sekä yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimukset tehdään usein toistaiseksi voimassaolevina. Samoin asuntovuokrasopimukset solmitaan toistaiseksi voimassaolevina lainsäädännöllisistä syistä. Vuodenvaihteessa koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,5 vuotta.

Cityconin vuokrasopimuskannasta toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia on noin 9 prosenttia (1,2 %). Näiden sopimusten tyypillinen irtisanomisaika on 3-12 kuukautta. Lyhyestä irtisanomisajasta huolimatta toistaiseksi voimassaolevat sopimukset saattavat olla kestoltaan hyvinkin pitkiä ja vanhimmat voimassaolevat, toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset solmittiin yli 30 vuotta sitten.

Toistaiseksi voimassaolevat ja lyhyet määräaikaiset liike- ja toimistotilojen vuokrasopimukset luovat joustavuutta kehittää vuokralaiskokoontaan. Myös ennen suunniteltua kehityshanketta lyhyet tai toistaiseksi voimassa olevat sopimukset ovat oiva keino pitää pian hankkeen tieltä tyhjennettäviä tiloja vuokrattuna.

Vuokrauksen riskien hallinta

Vuokralaisiin kohdistuvia riskejä hallitaan Cityconin kauppakeskuksissa yleisimmin paikan päällä toimivan johdon avulla. Suurimmalla osalla vuokralaisista

on velvollisuus raportoida kauppakeskuksen johdolle myyntilukunsa kuukausittain. Jos vuokralaisen vuotuinen vuokra suhteessa liikkeen myyntiin (Occupancy cost ratio, OCR) ei ole kestävällä tasolla tai neliökohtainen myynti on liian alhainen, kauppakeskuksen johto pyrkii löytämään keinoja tilanteen parantamiseksi yhdessä vuokralaisen kanssa. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta (OCR) vaihtelee huomattavasti toimialasta riippuen.

Vuonna 2012 vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 8,9 prosenttia, jota voidaan pitää hyvänä, kestävässä tasossa. Suomessa osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa oli 9,5 prosenttia, Ruotsissa 7,3 prosenttia sekä Baltiassa 11,1 prosenttia. Baltian kauppakeskusten korkeampaa lukua selittää muodin suuri osuus 34 prosenttia verrattuna kaikkien vertailukelpoisten kauppakeskusten muodin määrään 26 prosenttia.

Cityconin bruttovuokrat ovat lähellä markkinavuokratasoa. Vuokrasopimuksissa on usein liikevaihtosidonnainen osa, mutta minimipääomavuokran tasosta johtuen se ei ole kovin merkittävä lisävuokratulon lähde. Vuodenvaihteessa noin 53 prosenttia (49 %) Cityconin vuokrasopimuskannasta oli liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin kaksi prosenttia (2 %) vuokratuotoista. Tyypillisesti liikevaihtosidonnaisia sopimuksia on solmittu erityisesti muodin toimijoiden, erikoiskaupan sekä kahviloiden ja ravintoloiden kanssa, mutta liikevaihtosidonnainen sopimus on enenevässä määrin nykyään enemmän sääntö kuin poikkeus lähes kaikissa kauppakeskuksissa solmituissa sopimuksissa. Tiettyjä palveluiden ja säänneltyjen toimijoiden, kuten alkoholimyymälöiden kanssa liikevaihtosidonnaisia sopimusta ei lainsäädännöllisistä syistä voida tehdä.

Kiinteistöomaisuus

Citycon omistaa yhteensä 37 kauppakeskusta. Näistä 23 sijaitsee Suomessa, yhdeksän Ruotsissa, kolme Virossa, yksi Liettuassa ja vuoden aikana hankittu Alberstlund Centrum Tanskassa. Kaup-

pakeskusten lisäksi Citycon omistaa 40 muuta kauppapaikkaa, joista 35 sijaitsee Suomessa ja 5 Ruotsissa. Suomessa Citycon omistaa näiden lisäksi yhden rakentamattoman tontin.

Omistamiensa kauppakeskusten lisäksi Citycon vuokraa ja johtaa kaupallisesti kahta kauppakeskusta Suomessa: Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevaa Ilmarisen omistamaa Galleria Esplanadia sekä vuonna 2011 Cityconin Eläke-Fennialle myymää Tampereella sijaitsevan Tullintoria.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Hankinnat ja myynnit on lueteltu yksityiskohtaisesti tilinpäätöksen sivulla 4.

Tiivistelmä hankinnoista

Citycon ilmoitti joulukuussa ostavana yhdessä Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen noin 530 miljoonalla eurolla (noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla). Kauppa toteutui 17 tammikuuta eikä vaikuta vuoden 2012 tulokseen tai kiinteistöomaisuuteen.

Yhtiö osti heinäkuussa Oulussa sijaitsevan Citytalon 13,5 miljoonalla eurolla ja 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla). Lisäksi yhtiö osti heinäkuussa Suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrumin 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla).

Yhtiö hankki huhtikuussa Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla ja loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla.

Tiivistelmä myynneistä

Citycon osti marraskuussa 30 prosentin osuuden Stenungsundin kunnassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Stenugstorgista noin 126 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 14,7 milj. eurolla) KF Fastigheter AB:ltä. Citycon hankki kauppakeskuksesta 70 prosentin

omistusosuuden vuonna 2006, jolloin KF Fastigheter AB pysyi vähemmistöosakkaana.

Citycon myi elokuussa Ruotsissa Drabanten bostäder AB:n kaikki osakkeet noin 50,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,6 milj. euroa). Myyty yhtiö omistaa Tumba Centrumin yhteydessä 47 asuntoa.

Heinäkuussa yhtiö myi kaikki Jakobsberg Bostäder 3 AB:n osakkeet noin 90,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 10,0 milj. eurolla). Myyty yhtiö omistaa Ruotsissa Järfällan kunnassa Jakobsberg Centrumin yhteydessä 129 asuntoa.

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

Käyvän arvon kehitys vuonna 2012

Vuoden lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa ja se nousi 192,1 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta. Arvon nousu johtui pääasiassa kehityshankeinvestoinneista, uusista kiinteistöhankinnoista ja Ruotsin kruunun vahvistumisesta euroon nähden. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nosti nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Käyvän arvon muutos, eli markkina-arvojen muutos investoinnit ja valuuttakurssimuutokset pois lukien oli 23,6 miljoonaa euroa vuoden aikana. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 54,4 miljoonaa euroa 28 kohteessa ja arvonalennusta yhteensä 30,8 miljoonaa euroa 47 kohteessa. Käyvän arvon nousu kirjattiin kauppakeskuskohteista kun taas arvonalennus kirjattiin etenkin market- ja myymäläkiinteistöistä. Yhteensä muutosten nettovaihtus tulokseen oli siis 23,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen arviointi

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin ja vuoden 2011 lopusta alkaen Cityconin kiinteistöt on ar-

voinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Tuorein, vuoden 2012 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto löytyy oheisen tilinpäätöksen sivulta 69. Arviointilausunnosta ilmenevät arviointiprosessi, arviointiin vaikuttavat tekijät ja arvioinnin tulokset sekä herkkyyshanalyysi. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää.

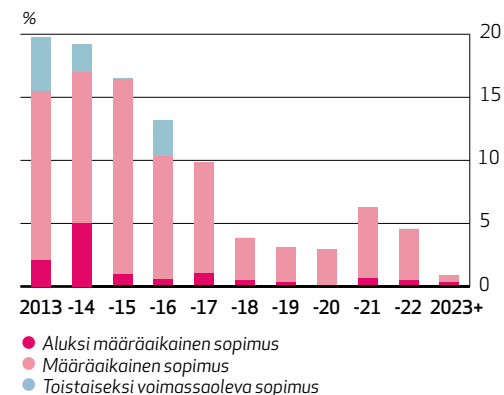
Jones Lang LaSalle määritteli Cityconin koko kiinteistökannan vuoden lopun keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 6,3 prosenttia (6,4 %). Yleisesti ottaen Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia. Ruotsissa parhaiden kaupakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka, mutta tuottovaateet nousivat tilaa vievän kaupan kohteiden osalta vuoden 2012 viimeisellä vuosineljänneksellä. Cityconin Ruotsissa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,0 prosenttia.

Virossa sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet liikekiinteistöjen osalta ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin. Myös Liettuassa kysyntä on elpymässä ja sijoittajien aktiivisuuden ennustetaan vaikuttavan tuottovaateita laskevasti. Cityconin Baltian maissa ja Tanskassa sijaitsevien kauppakeskusten tuottovaatimukseksi määriteltiin 7,7 prosenttia, joka laski koko Cityconin kiinteistöomaisuuden tuottovaadetta 0,1 prosenttiyksikköä.

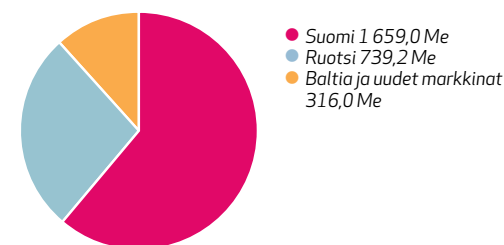
Markkina-arvon kirjaaminen

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

VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI SOPIMUSTYYPIN MUKAAN



SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO, ME



Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu:

- ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta
- sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä
- uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Citycon on Suomessa aktiivinen kauppakeskusosaaja

Citycon on Suomen kauppakeskusmarkkinoilla johtava toimija, yhtiö omistaa Suomessa 23 kauppakeskusta ja johtaa näiden lisäksi kahta kauppakeskusta toisen omistajan lukuun. Cityconin kauppakeskuksilla on vahva asema joko ydinkeskustojen tai vahvojen aluekeskusten kaupallisten palveluiden tarjoajana. Tämä sijaintistrategia on osoittanut vahvuutensa myös taloudellisesti heikompina aikoina.

Suomessa Cityconin kasvustrategia perustuu etupäässä orgaaniseen kasvuun eli olemassa olevien kauppapaikkojen kehittämiseen. Cityconin fokus on vahvojen kaupunkien keskustoissa eli käytännössä kasvukeskuksissa. Näissä kohteissa markkina-asemaa pyritään nostamaan esimerkiksi kehityshankkeiden avulla. Marraskuussa valmistui Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevan Koskikeskuksen perusteellinen uudistushanke ja kesällä saatiin valmiiksi Myllypuron Ostarin viimeinen vaihe. Isossa Omenassa vanha kattoparkki katettiin ja uudistettiin kaupalliseen käyttöön. Kehityshanke on suunnitteluvaiheessa Espoossa Isossa Omenassa ja Lippulaivassa, Myyrmannissa Vantaalla ja IsoKristiinassa Lappeenrannassa.

Citycon omistaa kauppakeskusten lisäksi 37 market- ja myymäläkiinteistöä. Niissä on yleensä yksi tai kaksi isoa vuokralaista, jotka käyttävät suurimman osan kiinteistön vuok-

rattavasta pinta-alasta. Tästä syystä kaupalliselle kehittämisosaamiselle jää pienempi rooli, eikä aktiivisella kauppapaikkajohtamisella voida luoda lisäarvoa samalla tavalla kuin kauppakeskuksissa.

Monet näistä kiinteistöistä sijaitsevat kuitenkin keskeisillä paikoilla ja niiden tuottotaset ovat usein hyvät. Niissä saattaa olla uudelleen kaavoitusta vaativaa, merkittävää arvonnousupotentiaalia, joka pitää sisällään esimerkiksi asuntorakentamista. Pitkän aikavälin tavoitteena on luopua näistä kiinteistöistä, mutta kiirettä ei ole. Market- ja myymäläsalkun johtamiseen on kiinnitetty tänä vuonna erityistä huomiota salkun arvonnousun tehostamiseksi mm. kunkin kiinteistön pitkän aikavälin kehittämisen ja tyhjen tilojen vuokrauksen avulla.

Cityconin Suomen liiketoiminnoissa kilpailutettiin syksyn aikana kiinteistöjen ylläpito. Yhdelle toimijalle keskitetystä kumppanuusmallista luovuttiin, ja kiinteistöjen ylläpidon vastuu jaettiin 1.2.2013 alkavalla sopimuksella kolmelle toimijalle: Securitas hoitaa varhioinnin, Lemminkäinen Kiinteistötekniikka kiinteistöjen teknisen ylläpidon ja L&T vastaa siivouksesta. Kilpailutus oli mittava prosessi, jossa analysoitiin huolellisesti Cityconin omat tarpeet ja tarjolla olleet vaihtoehdot. Tavoitteena on parantaa kiinteistönpidon tehokkuutta ja laatua.

SUOMI, AVAINLUVUT

	2012	2011
Bruttovuokratuotot, Me	137,0	127,3
Liikevaihto, Me	143,2	132,5
Nettovuokratuotot, Me	98,2	90,5
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-0,9	-40,4
Liikevoitto, Me	87,5	42,3
Bruttoinvestoinnit, Me	119,9	62,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 659,0	1 547,4
Nettotuotto-%	6,3	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	6,2
Henkilöstö kauden lopussa	60	58
Energiankulutus, kWh/kävijä	1,6	1,6
Hiilijalanjälki, kgCO ₂ e/vuokrattava pinta-ala	85	93
Vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	1,9	2,1
Jätteiden kierrätysaste, %	77,5	69,8

Uudelleenorganisointi: hyvä suhde kansainvälistä ja paikallista

Cityconin Suomen liiketoiminnoissa käynnistettiin joulukuussa 2012 mittava koko organisaation uudelleenjärjestely, mikä toteutettiin tammikuussa 2013. Siinä kaikki Cityconin Suomen kauppakeskukset ja muut kauppapaikat jaettiin neljään klusteriin. Jokaista aluetta johtaa oma kaupallinen johtaja, joka myös vastaa alueensa tuloksesta. Kaupallisen johtajan tiimissä on kauppakeskuspäälliköitä, tekninen päällikkö ja vuokrauspäällikkö, jotka työntelevät tiiminä.

Tehdyn muutoksen tavoitteena on nopeuttaa päätöksentekoa ja tuoda sitä lähemmäs kauppapaikkoja sekä lisätä kauppapaikkojen johtamiseen henkistä omistajuutta ja asiakaslähtöisyyttä. Täl-

lä muutoksella pyritään tuomaan organisaatioon lisää ketteryyttä reagoida toimintaympäristön muutoksiin ja tehostaa tilojen vuokrausta sekä kauppapaikkojen johtamista.

Cityconin johtamisjärjestelmän tavoitteena on yhdistää tehokkaasti paikallisuus ja kansainvälisyys, sekä rakentaa siten pitkäjänteisesti yhä kilpailukykyisempiä kauppakeskuksia. Cityconissa pyritään luomaan yhteisiä toimintatapoja kauppapaikkajohtamiseen, markkinointiin, vuokraukseen ja kehityshankkeisiin koko konsernin tasolle.

Uusia ketjuja Suomeen

Citycon on Suomessa merkittävä kauppakeskustoimija, ja yhtiö on eturintamassa tuomassa Suomen markkinoille uusia ketjuja ja konsepteja. Vuonna 2012 avattiin Galleria Esplanadissa (ent. Kämp Galleria) Suomen ensimmäinen ja toistaiseksi ainoa COS Store, useiden eri luksusmerkkien asusteita myyvä tanskalainen Collage the Shop, Tommy Hilfigerin lippulaivamyymälä ja Furlan myymälä.

Virolainen koru- ja asusteketju Expressions avasi Suomen ensimmäisen myymälänsä Myyrmanniin Vantaalle. Virolainen Yo! -jugurttijäätelöketju avasi Espoon Isossa Omenassa ja Helsingin Columbuksessa kaksi kahvilaa, jotka olivat ketjun ensimmäisten

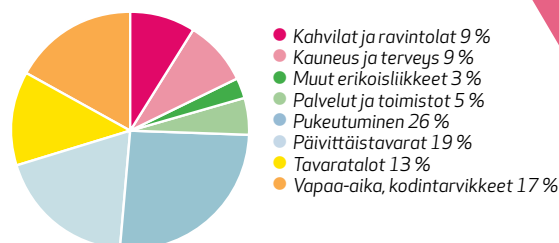
Suomen kahviloiden joukossa. Tanskalainen sisutus- ja lahjatavaramyymälä Tiger tuli Suomeen vuoden 2012 alussa, voimakkaasti kasvava ketju avasi ensimmäiset Cityconin kauppakeskuksissa sijaitsevat myymälät syksyllä Isossa Omenassa ja Lahden Triossa.

Viihtyminen ja sähköiset kanavat markkinoinnin kehittämisen painopisteinä

Kauppakeskusten kilpailutilanne kovenee entisestään. Verkko-kauppa haastaa kaikkia perinteisiä kaupan tiloja. Cityconin vastaus asiaan on viihtyminen, kauppakeskuksista pyritään kehittämään yhä vetovoimaisempia paikkoja, joissa on mukava viettää aikaa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi kahvila- ja ravintolatilojen lisäämistä sekä aivan uudenlaisten palveluiden tai tapahtumien tuomista kauppakeskuksiin. Näiden lisäksi kehitteillä on asiakkaiden lojaliteetin kasvattamiseen tähtääviä toimenpiteitä, esimerkiksi lahjakortin lanseeraaminen. Melkein kaikissa Cityconin Suomen kauppakeskuksissa on myös tarjolla ilmainen langaton lähiverkkoyhteys.

Cityconin tavoitteena on kasvattaa kauppakeskuksista oman alueensa yhteisöjä, joihin asiakkaat haluavat kuulua ja kytkeä kauppakeskus sekä fyysisenä että virtuaalisena tilana toisiinsa. Vuoden aikana on panostettu erityisesti

SUOMEN KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2012 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



kauppakeskuskohtaisten Facebook-sivustojen kasvattamiseen. Vuoden alussa Cityconin Suomen kauppakeskuksilla oli noin 20 000 fania, vuoden lopussa 155 000. Kauppakeskus Myyrmannissa pilotoitiin loppuvuodesta myös Suomen ensimmäistä kauppakeskuksen mobiilisovellusta.

Sähköisten markkinointikanavien hyödyntäminen ja niiden kautta tavoitettavien asiakkaiden määrän kasvattaminen ovat myös vuoden keskeinen 2013 tavoite. Sähköiset kanavat nähdään merkittävänä mahdollisuutena viestiä kustannustehokkaasti asiakkaiden kanssa ja kasvattaa näin asiakkaiden lojaaliteettia.

Toinen selkeä markkinoinnin tavoite on kasvattaa asiakkaiden kauppakeskuksessa viettämää aikaa, ja saada asiakkaat viihtymään kauppakeskuksessa entistä paremmin ja pidempään.

Ison Omenan ja Duon vuokralaiset tyytyväisimpiä

Cityconin Suomessa toimivien vuokralaisten keskuudessa keväällä teetetyt tyytyväisyystutkimuksen mukaan kokonaistyytyväisyys oli kohtuullisen hyvä. Vuokralaiset antoivat erityisen korkeat arvostukset arjen toimivuudesta kauppakeskusten laajittelumahdollisuuksille sekä liikkumisen ja asiainnoinnin helpoudelle. Parannuksia toivottiin eniten ilmastoitiin ja siisteyteen. Parhaat kokonaisarvostukset Suomen kauppakeskuksista saatiin Espoon Ison Omenan ja Tampereen Duon vuokralaisilta.



SUUNNITTEILLA OLEVAT HANKKEET: ENTISTÄKIN MEHUKKAAMPI ISO OMENA

Cityconin Suomen suurimman kauppakeskuksen Ison Omenan laajennushankkeen valmistelu on edennyt pitkälle vuoden 2012 aikana. Citycon aikoo laajentaa nykyistä Isoa Omena noin 50 prosentilla nykyisestä. Laajennuksen jälkeen Ison Omenan vuokrattava pinta-ala on noin 75 000 neliometriä ja kauppakeskuksessa on reilut 200 erilaista liikettä ja palvelua. Tämä nostaa Ison Omenan Suomen suurimpien kauppakeskusten joukkoon.

Ison Omenan tulevan laajennuksen alapuolelle sijoittuu pääkaupunkiseudun metrolaajennuksen – Länsimetron – ensimmäisen vaiheen pääteasema ja liityntäliikenteen bussiterminaali. Metroasemalta on suora yhteys kauppakeskukseen. Metro tekee Ison Omenasta merkittävän liikenteen solmukohdan, yksin metroaseman läpi kulkee päivässä noin 35 000 matkustajaa.

Ison Omenan välittömän vaikutusalueen asukkaat ovat erittäin ostovoimaisia. Alueen kotitalouksien ostovoima on kaksi kertaa suurempi kuin suomalaisten kotitalouksien keskiarvo. Ison Omenan laajennuksessa kauppakeskuksen tarjonta vahvistuu ja monipuolistuu erityisesti muodin sekä viihtymään houkuttelevien kahvila- ja ravintolapalveluiden osalta.

Iso Omena on erittäin vetovoimainen kauppapaikka, ja osoituksena tästä Citycon on allekirjoittanut esisopimuksen brittiläisen Debenhamsin kanssa. Päämääränä on saada Isoon Omena Suomen ensimmäinen Debenhams-tavaratalo.

Tavoitteena on avata laajennettu ja uudistettu Iso Omena samaan aikaan, kun Länsimetron liikenne käynnistyy vuoden 2015 loppupuolella. Citycon kehittää hanketta yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa.

Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista on noin 80-90 miljoonaa euroa. Citycon suunnittelee aloittavansa hankkeen ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2013.



LAPPEENRANNASSA YHDISTYVÄT TEATTERI JA KAUPPAKESKUS

Citycon suunnittelee Lappeenrannassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajentamista ja perusteellista uudistamista. Uusiin tiloihin sijoittuvat myös Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat.

IsoKristiinasta tulee uuden sukupolven kauppakeskus tai pikemminkin Lappeenrannan ydinkeskustan sisäkaupunkikortteli, jossa yhdistyvät kulttuurin ja kaupan palvelut. Sinne tulee asiakkaita laajalta alueelta ja se houkuttelee myös ostovoimaisia venäläisiä matkustajia, joiden määrä on Lappeenrannassa ollut vahvassa kasvussa.

IsoKristiinaan sijoittuvat Etelä-Karjalan Osuuskaupan uusi ja tasokas Sokos-keskustatavaratalo ja monipuolisesti palveleva päivittäistavarakauppa S-market sekä Finnkinon uusi elokuvateatteri.

Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista on noin 55 miljoonaa euroa, ja Cityconin tavoitteena on aloittaa hanke keväällä 2013.



AMMATTIKORKEAKOULUN JA YLIOPISTON YHTEISKAMPUS PORIN ASEMA-AUKIOLE

Citycon valmistelee Porin keskustassa rautatieaseman vieressä sijaitsevaan, entisen Citymarketin kiinteistöön merkittävää kehityshanketta.

Ajatuksena on saneerata osa Asema-aukion kiinteistöstä. Osa rakennuksesta on tarkoitus purkaa ja rakentaa sen tilalle uutta tilaa. Näihin perusteellisesti remontoituihin ja kokonaan uusiin tiloihin sijoittuisi Satakunnan ammattikorkeakoulun ja Porissa sijaitsevan yliopistokeskuksen uusi yhteiskampus. Tontille voidaan rakentaa myöhemmin tai samassa yhteydessä myös suunnitteilla oleva Porin Matkakeskus.

Porin kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2013 käynnistää neuvottelut Cityconin kanssa. Seuraavaksi hankkeesta laaditaan puitesopimus, joka täsmentyy myöhemmin vuokrasopimukseksi. Cityconin tavoitteena on käynnistää hanke mahdollisimman nopeasti, jotta kiinteistö saadaan täyteen vuokrattuna käyttöön.



KOSKIKESKUS UUDISTUI

Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevan Koskikeskuksen perusteellinen kehityshanke valmistui aikataulussa marraskuussa. Kauppakeskus uudistettiin perusteellisesti sisältä ja ulkoa sekä kaupallisen konseptin osalta.

Hankkeen myötä Koskikeskuksen kaupallinen kokonaisuus suunnattiin yhä paremmin vastaamaan keskusta-asioinnin tarpeita. Tarjonta kasvoi erityisesti muotikaupan osalta, myös kahviloiden ja ravintoloiden osuus kasvoi. Hankkeessa Koskikeskukseen tuli noin 1 500 neliötä uutta vuokrattavaa pinta-alaa, liikkeiden lukumäärä kasvoi noin 80:stä reiluun 90:een.

Citycon investoi hankkeeseen n. 40 miljoonaa euroa.

Tarkempaa tietoa kehityshankkeista löytyy kertomuksen sivuilta 69-71

Myös Ruotsin kauppakeskusten kantavana ajatuksena kaupunkikeskeisyys ja paikallisuus

Cityconilla on vahva markkina-asema Ruotsissa, missä se omistaa kymmenen kauppakeskusta ja kuusi muuta liikekiinteistöä Tukholman, Göteborgin ja Uumajan alueilla. Kista Gallerian osto nostaa Cityconin yhdeksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajaksi Ruotsissa. Kaupan myötä Citycon on saavuttanut Ruotsissa strategisen kasvutavoitteensa.

Ruotsi on lähivuosina Cityconille strategisesti tärkeä alue, ja kasvua tukee myös Kista Gallerian osto, sillä kyseessä on Tukholman suurin kauppakeskus kävijämäärällä mitattuna. Citycon omistaa Ruotsissa kauppakeskuksia paikoilla, joissa on tasainen kävijävirta ja joiden vahvuuksia ovat muoti ja ruokatavarakauppa. Keskukset vastaavat asiakkaiden tarpeisiin ja sijaitsevat kätevästi kotimatkan varrella.

Citycon jatkoi Ruotsissa ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myymistä. Yhtiö myi Tumbassa ja Jakobsbergissä Suur-Tukholman alueella sijaitsevat asuinkiinteistöt. Lisäksi Citycon luopui Landvetter- ja Floda-paikalliskeskuksista Suur-Göteborgin alueella.

Markkinatilanne hillitsi brändien laajentumista

Ruotsin makrotaloudellinen tila on vakaa ja yksi Euroopan vahvimpia. Pääriskejä ovat korkea kotitalouksien velkaantuminen ja Ruotsin talouden korkea vientiriippuvuus.

Paikalliset ruokakauppavetoiset kauppakeskukset, joissa Cityconin asema on vahva,

ovat voittajia Ruotsin äärimmäisen kilpailuilla vähittäiskaupparakennuksilla. Tämä näkyy siinä, että Cityconin keskuksissa kehitys on ollut parempaa kuin Ruotsin markkinoilla yleensä. Cityconin tällä hetkellä omistamien keskusten helmi on Liljeholmstorget, jossa kauppiaiden myynti kasvoi 15 prosenttia lähes 1,5 miljardiin Ruotsin kruunuun ja jonka kävijämäärä oli noin 9,5 miljoonaa. Näitä lukuja voidaan verrata ruotsalaisen HUI Researchin arvion, jonka mukaan vähittäiskaupan yleinen kasvuvauhti vuonna 2012 oli 2 prosenttia.

Cityconin keskittyminen kaupunkialueille ja ruokatavarakaupassa toimiviin ankkurivuokralaisiin toi toimintaan vakautta Ruotsissa. Markkinatilanne vaikutti kuitenkin siihen, ettei Cityconin Ruotsin kauppakeskuksiin saatu uusia brändejä, sekä kiinteistöjen vajaa-käyttöasteeseen. Vastatakseen verkko-ostamisen suosion kasvuun Citycon on lisännyt kahviloiden ja ravintoloiden määrää keskuksissaan.

Vuokralaisille suunnattua viestintää ja markkinointia tehostettiin

Kaikissa Ruotsin kauppakeskuksissa toteutettiin vuoden aikana asiakasprofilointitutkimukset, joiden avulla kartoitettiin keskusten imagon, identiteetin ja profiilin väliset yhteydet ja erot. Tutkimusten avulla löydettiin täsmälliset kehityskohteet kaikille toiminnoille, liittyen erityisesti asiakasmielikuvan kehittämiseen. Kaikille keskuksille määriteltiin tarkat

RUOTSI, AVAINLUVUT

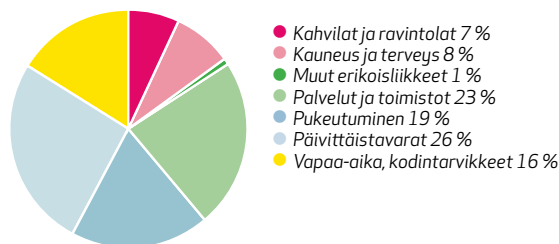
	2012	2011
Bruttovuokratuotot, Me	60,3	57,4
Liikevaihto, Me	63,1	60,1
Nettovuokratuotot, Me	39,2	35,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	9,0	1,7
Liikevoitto, Me	48,2	32,4
Bruttoinvestoinnit, Me	18,1	45,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	739,2	697,1
Nettotuotto-%	5,6	5,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,7	5,5
Henkilöstö kauden lopussa	31	35
Energiankulutus, kWh/kävijä	1,6	1,8
Hiilijalanjälki, kgCO ₂ e/vuokrattava pinta-ala	11	11
Vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	3,8	5,5
Jätteiden kierrätysaste, %	95,5	94,8

ja mitattavat tavoitteet ja erityistä huomiota on annettu sille, että tavoitteet viedään käytäntöön läpi koko Ruotsin organisaation.

Markkinointikampanjoita tehostettiin ja keskitettiin. Kampanjat on jaettu neljään kategoriaan sen mukaan mitä niillä tavoitellaan: yhtenäistää tarjouksia, nostaa keskusten kävijämääriä ja asiakasuskollisuutta sekä kasvattaa mainetta. Jokainen keskus hyödyntää kampanjoiden valmiita elementtejä ja räätälöi niitä edelleen paikallisten kumppaneiden ja yksityiskohtien avulla. Kaikki markkinointikumppanit liittyen materiaaleihin ja palveluihin myös keskitettiin yhdelle sopimukselle liiketoiminta-alueen mukaan.

Keskuksissa järjestetään ryhmätapaamisia, joiden tarkoituksena on luoda asiakkaille yhtenäinen ostokokemus. Vuokralaisiin ollaan säännöllisesti yhteydessä kuukausittaisten vuokralais-

RUOTSIN KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2012 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



KISTA GALLERIA – CITYCONIN UUSIN KRUUNUNJALOKIVI RUOTSISSA

Citycon ilmoitti joulukuussa ostavansa yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin (CPPIB) kanssa yhden Ruotsin suurimmista kauppakeskuksista, Kista Gallerian. Keskus sijaitsee 15 minuutin matkan päässä Tukholman keskustasta sen luoteispuolella. Keskeinen sijainti Kistan alueella tekee keskuksesta täydellisen kohteen Cityconille. Alueella on lisäksi erinomaiset metro-, bussi- ja paikallisjunayhteydet. Kaupan myötä Citycon nousi Ruotsin markkinoilla 11. sijalta kolmen suurimman toimijan joukkoon.

Kävijämäärillä mitattuna Kista Galleria on Ruotsin suurin kauppakeskus (lähde: Centrumutveckling). Sillä on vuosittain noin 18,1 miljoonaa kävijää, ja sen vuosimyynti on 280 miljoonaa euroa. Kista Gallerian vuokrattava kokonaispinta-ala on 90 000 neliometriä, josta 60 000 neliometriä on varattu vähittäiskaupan käyttöön ja loput 30 000 neliometriä hotellille, opiskelija-asunnoille, terveydenhuoltopalveluille ja kunnallisille palveluille. Galleriassa on 185 myymälää ja ravintolaa, ja tarjontaan sisältyy myös elokuvateattereita, keilausta, mikroautorata sisätiloissa ja muuta vapaa-ajan toimintaa. Ankkurivuokralaisia ovat muun muassa Åhléns, ICA, NewYorker, Clas Ohlson ja StayAt Hotel.

Kistassa on yli 125 000 asukasta, ja siellä työskentelee 70 000 henkeä, mikä tekee siitä Tukholman keskustan jälkeen suurimman toimistomarkkinan. Alueella sijaitsevien tietoliikenne-, internet- ja IT-yritysten ansiosta Kista on nopeasti kasvava huipputekniikan keskittymä.

Kauppakeskus tarjoaa tulevaisuudessa monia kehitysmahdollisuuksia. Seuraavan viiden vuoden aikana Citycon aikoo parantaa keskuksen ravintolatarjontaa, ottaa keskuksen kattotilat kaupalliseen käyttöön ja lisätä asukas-, terveydenhuolto- ja/tai hotellitiloja. Pidemmällä aikavälillä on mahdollista rakentaa metroaseman suuntaan enintään 10 000 neliometrin laajennus vähittäiskaupan käyttöön.

Kauppa saatiin päätökseen tammikuussa 2013.



tapaamisten ja tiedotteiden sekä Facebookin kautta. Keskuksissa järjestetään päivittäin kauppakeskusierroksia vieraanvaraisen tunnelman luomiseksi. Lisäksi kumppaneita (toimittajia) valitaan aktiivisesti vieraanvaraisuutta vahvistamaan.

Lisäksi kaikilla keskuksilla on oma, paikallinen PR-suunnitelma, jota päivitetään kuukausittain ja jota toteutetaan kauppakeskusten kuukausikokousten päätösten mukaan. Valtaosa PR-ideoista on johtanut tavoiteltuun näkyvyyteen paikallismediassa.

Liljeholmstorget Galleriassa Cityconin Ruotsin tyytyväisimmät vuokralaiset

Syksyllä kaikille Cityconin vuokralaisille tehdyn tyytyväisyyskyselyn mukaan kokonaistyytyväisyys Ruotsissa oli kohtalainen. Parhaat pisteet annettiin jokapäiväiselle toimivuudelle, joka oli hyvällä tasolla. Parannuksia toivottiin etenkin liikkeiden ja palveluiden määrään sekä joissain tapauksissa kauppakeskusten ulkoasuun. Eri keskusten saamissa pisteissä oli suuria eroja, ja parhaat pisteet kaikista Ruotsin kauppakeskuksista sai Liljeholmstorget.

Tavoitteena kestävät keskukset

Ruotsissa toteutettiin vuoden 2012 aikana organisaatiouudistus, jolla pyrittiin tehokkuuden ja tavoitteellisuuden lisäämiseen. Lukuunottamatta tuoretta Kista Gallerian hankintaa, kaikki kauppakeskuspäälliköt sekä kiinteistöpäälliköt ja -tekniikot asetettiin kahden kauppakeskujohtajan alaisuuteen. Johtajien vastuulla on sekä operatiivinen johtaminen että kiinteistökohtaisten taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen. Kustannussäästöjä on haettu irtisanomalla useita konsulttisopimuksia.

Kestävä kehitys on osa kauppakeskusten päivittäistä johtamista, ja erityistä huomiota kiinnitetään energiankäytön optimointiin. Citycon käy säännöllisesti läpi lämmityksen, sähkön ja jäähdytyksen aiheuttamat käyttökustannukset. Energiankäytön optimointi on toteutettu kaikissa keskuksissa.

Keskusten kehittäminen

Åkermyntan Centrum avattiin loppuvuodesta uudistustushankkeen valmistuttua. Hankkeeseen kuului ICA:n laajentaminen, keskuksen julkisivujen uusiminen ja tarjonnan parantaminen uusilla myymälöillä. Keskuksen pinta-ala lisääntyi yhteensä 1 600 neliömetrillä, ja investoinnin kokonaisarvo oli 6,9 miljoonaa euroa.

Kunnan kanssa solmittiin puitesopimus Tumba Centrumin kehittämisestä yhteistyössä Strabag-rakennuskonsernin kanssa vuodesta 2014 alkaen.

Uusia brändejä rantautui Baltiaan ja sieltä edelleen Suomeen

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

Virossa Cityconilla on vahva jalansija ja se on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Tallinnassa sen kolmella kauppakeskuksella ja yli 100 000 neliömetrin vuokrattavalla kokonaispinta-alallaan. Cityconin kauppakeskus Rocca al Mare on Viron suurin, keväällä 2011 hankittiin toiseksi suurin Kristiine ja pienempi Magistral sijaitsee Mustamäen alueella. Liettuan Vilnassa Citycon omistaa päivittäistavaroita ja -palveluita tarjoavan Mandarinaksen.

Citycon on määritellyt kaikki Pohjoismaat yhtiön kannalta strategisesti tärkeiksi alueiksi. Strategiansa mukaisesti Citycon

laajentui kesällä 2012 Tanskaan hankkimalla ensimmäisen kauppakeskuksensa Suur-Kööpenhaminan alueella. Albertslund Centrumissa on 45 liikettä ja noin 16 000 neliömetriä vuokratavaa kokonaispinta-alaa.

Cityconilla on Virossa monipuolinen brändivalikoima

Erityisesti nuoret ja nuoret aikuiset kuluttavat entistä enemmän, mikä on houkuttellut keskieurooppalaisia brändejä Baltiaan. Kulutuksen kasvu yhdistettynä Baltian yrittäjähenkiseen kulttuuriin on taannut monille brändeille nopean ja tehokkaan laajentumisen Viroon, Latviaan ja Liettuaan. Paras todiste tästä kehityksestä on Cityconin Viron kauppakeskuksiin saapuneiden uusien ketjujen ja brändien huomattava määrä.

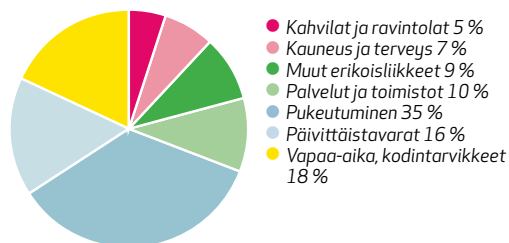
Vuonna 2012 Viron keskuksiin saapui 13 uutta brändiä:

- Jacadi
- Papas & Mamas (Beebicerter)
- Geox
- Rieker
- Tommy Hilfiger
- Guess ja Guess Accessorize
- Etam
- Change of Scandinavia
- Oodji
- OnOff
- Colombini Casa
- Takko
- L Cosmetics

BALTIA JA UUDET MARKKINAT, AVAINLUVUT

	2012	2011
Bruttovuokratuotot, Me	28,6	21,2
Liikevaihto, Me	32,8	24,5
Nettovuokratuotot, Me	24,6	18,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	15,4	3,4
Liikevoitto, Me	39,1	20,5
Bruttoinvestoinnit, Me	23,0	108,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	316,0	277,6
Nettotuotto-%	8,6	7,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,3	7,8
Henkilöstö kauden lopussa	10	10
Energiankulutus, kWh/kävijä	1,0	1,0
Hiilijalanjälki, kgCO ₂ e/vuokrattava pinta-ala	197	179
Vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	1,8	2,0
Jätteiden kierrätysaste, %	86,4	82,1

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2012 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN BALTIASSA JA UUSILLA MARKKINOILLA



Jotkin brändit ovat kuluneena vuonna tulleet Baltian kautta myös Cityconin Suomen kauppakeskuksiin, ja laajentumisten odotetaan jatkuvan vuonna 2013.

Aktiivinen markkinointi suojelee markkinoiden uhkilta

Cityconin Viron markkinajohtajuutta haastavat useat uudet kauppakeskushankkeet Virossa, samoin kuin Liettuassa. Lisääntyvän kilpailun lisäksi kauppakeskustoimijoihin kohdistuu myös muita uhkia, kuten markkinoiden pieni koko ja kuluttajien alhainen ostovoima. Citycon vastaa näihin tekijöihin sekä kasvavaan verkko-kauppaan monipuolistamalla keskusten tarjontaa vahvoilla ravintola- ja kahvilakonsepteilla sekä aktiivisella markkinoinnilla.

Huolimatta ennustetusta talouden hidastumisesta, joka myös toteutui monilla alueilla, Cityconin kauppakeskukset Baltiassa ja Tanskassa ovat onnistuneet säilyttämään markkina-asemansa ja kasvamaan tasaisesti.

Citycon suunnittelee kaikki markkinointitapahtumansa Baltiassa ja Tanskassa yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaikissa kauppakeskuksissa on markkinointitoimikunnat, jotka tapaavat säännöllisesti keskusten markkinoinnista vastaavia henkilöitä. Tapaamisissa keskustellaan ja päätetään erilaisista markkinointitratkaisuksista. Lisäksi vuokralaisille tehdään säännöllisesti markkinointitapahtumia koskevia kyselyjä. Tanskan Albertslundissa kauppakeskushdistus päättää markkinointiin liittyvistä asioista yhdessä vuokralaisten kanssa.

Kävijämäärät kasvaneet voimakkaasti

Viron kauppakeskusten kävijämäärät ovat kehittyneet hyvin viime vuosina. Kristiinen kävijämäärä kasvoi noin 7,1 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Rocca al Maren kävijämäärä pysyi ennallaan, mutta vuokralaisten myynti lisääntyi 11,5 prosenttia edellisvuodesta. Kristiinessä myynti nousi 17,4 prosenttia vuoden takaisesta.

Liettuan Mandarinaksessa vuokralaisten myynti säilyi tasaisena: kasvua oli 1,1 prosenttia. Mandarinaksen ankkurivuokralainen Rimi uudisti koko konseptinsa syksyn 2012 aikana, mikä vaikutti negatiivisesti koko vuoden kävijämäärään. Tilanteen odotetaan kuitenkin paranevan alkuvuonna 2013.

Virossa Magistral avasi jälleen ovensa toukokuussa kunnostus- ja laajennustöiden valmistuttua. Magistralin sisätilat ja pysäköinti uusittiin kokonaisuudessaan, ja kauppakeskuksen pinta-ala lisääntyi 1 900 neliömetrillä. Koko keskus oli suljettuna hankkeen ajan. Toukokuun avajaiset järjestettiin yhdessä Mustamäen alueen viranomaisten kanssa. Keskuksen markkina-asema Mustamäessä vahvistui hankkeen seurauksena huomattavasti, ja siitä tuli alueen suosituin kauppapaikka.

Rocca al Mare on vuokralaisten mielestä

Viron paras kauppakeskus

Syksyllä kaikille Cityconin vuokralaisille tehdyn tyytyväisyyskyselyn mukaan kokonaistyytyväisyys Virossa oli hyvä. Etenkin arjen toimivuus sekä vuokralaisten ja Cityconin välinen yhteistyö

arvioitiin hyväksi. Kullakin keskuksella oli omat erityiset kehitystarpeensa, jotka liittyvät käytännön asioihin, kuten pysäköintiin, jätteiden lajittelu- ja käsittelytiloihin sekä sisälämpötilaan. Rocca al Mare arvioitiin kyselyssä selvästi useimmiten Viron parhaaksi kauppakeskukseksi.

Saneeraukset ja laajennukset vuonna 2013

Citycon solmi syksyllä 2012 sopimuksen ruotsalaisen muotiketjun Hennes&Mauritzin kanssa myymälöiden avaamisesta Viron Rocca al Mareen ja Kristiineen. Myymälöiden on tarkoitus avautua syksyllä 2013. Toisen keskeisen sopimuksensa Citycon solmi brittiläisen tavarataloketjun Debenhamsin kanssa myymälän avaamisesta Rocca al Mareen samaan aikaan H&M:n kanssa.

Samassa yhteydessä molemmissa keskuksissa on tarkoitus tehdä myös kunnostus- ja kehitystöitä. Investointipäätökset on tehty, ja rakennustyöt ovat alkaneet tammikuussa 2013. Töiden valmistuttua Rocca al Mareen on 3 500 neliometriä ja Kristiineessä 995 neliometriä enemmän vuokrattavaa pinta-alaa. Investointien kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 8,4 miljoonaa euroa. Rakennustyöt eivät vaikuta keskeisesti päivittäiseen elämään Kristiineessä ja keskus pysyy auki kunnostuksen ajan. Rocca al Mareen hanke ei ole yhtä näkyvä, koska töitä tehdään lähinnä olemassa olevien tilojen takana. Osana Rocca al Mareen hanketta nykyisiä vuokralaisia sijoitetaan uusiin tiloihin ja tällä hetkellä yleisessä käytössä olevia tiloja muutetaan vuokrattaviksi tiloiksi. Lisäksi molemmissa keskuksissa on tarkoitus tehdä uudelleenjärjestelyjä nykyisten vuokralaisten kesken syksyllä 2013 esiteltävää uudistettua konseptia varten.

Tanskan Albertslund Centrumin lyhyen tähtäimen kunnostusmahdollisuudet sisältävät esimerkiksi energiansäästötoimenpiteitä, sillä keskus on rakennettu 1960-luvulla, ja monet sen järjestelmistä ovat uusimisen tarpeessa. Mahdollisia muutoksia koskevat alustavat suunnitelmat on tehty, ja ne on tarkoitus toteuttaa vuonna 2013.



CITYCON LAAJENTUI TANSKAAN

Citycon ilmoitti kesäkuussa ostaneensa Albertslund Centrum -kauppakeskuksen Suur-Kööpenhaminan alueella Tanskassa. Albertslund on Cityconin ensimmäinen keskus Tanskassa.

Albertslundin kunnan keskustassa noin 17 kilometriä Kööpenhaminan keskustasta länteen sijaitseva Albertslund Centrum on paikallinen ulkoilmakauppakeskus, jossa on 45 liikettä. Keskus sijaitsee rautatie- ja linja-autoaseman vieressä. Albertslundin kunnan sosiaalisena keskuksena toimivassa kauppakeskuksessa on liikkeiden lisäksi monia kunnallisia palveluita, kaupungintalo, teatteri, elokuvateatteri ja toimistoja. Cityconin kumppanina keskuksen kehittämisessä toimii Albertslundin kunta. Citycon ja Cityconin puolesta keskusta pyörittävä TK-Development käyvät aktiivista vuoropuhelua viranomaisten kanssa.

Kauppakeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on tällä hetkellä noin 16 000 neliometriä. Albertslundin hankintasopimukseen sisältyy sopimus noin 4 000 neliometrin suuruisen, ruokakauppaa varten tehtävän laajennuksen ostosta, joka tapahtuu laajennuksen valmistuttua vuoden 2014 lopulla. Suunnitelmissa on ruokakaupan avaamisen yhteydessä uudistaa koko Albertslund Centrumin imago ja järjestää koko kauppakeskusta koskevat uudelleenavajaiset. Laajennus nostaa keskuksen vuokrattavan pinta-alan 20 000 neliometriin. Hyvä sijainti rautatie- ja linja-autoaseman vieressä takaa kauppakeskukselle tasaisen kävijämäärän.

Albertslund Centrumin ankkurivuokralaisia ovat ruokakaupat Superbest ja Aldi.

NUORISOTILA TRIPLA TRIOSSA – PAIKKA JOSSA SAA OLLA OMA ITSENSÄ

Kauppakeskus Triossa avattiin nuorten kohtaamispaikaksi Lahden kaupungin nuorisopalveluiden toimesta Nuortentila Tripla syksyllä 2011. Tilassa nuoria on vastassa nuorisopalveluiden tiimi, johon kuuluu mm. nuorisonohjaaja Tommi Aaltola (kuvassa). Ohjaajat opastavat, ohjaavat ja tukevat 13-25 -vuotiaita nuoria esimerkiksi erilaisten seksuaaliterveyteen, päihteisiin tai opiskeluun liittyvillä tapahtumilla. "Tripla on hieno paikka, tänne on kiva tulla tapaamaan kavereita. Tällöinen sopisi kyllä muihinkin saman kokoisiin kauppakeskuksiin," kommentoi tilaa käyttävä 15-vuotias Paavo.



Lue yhden nuoren koskettava tarina verkosta osoitteesta:
www.vuosikertomus2012.citycon.fi/tarina



VASTUULLISUUS

Citycon on vastuullisuuden edelläkävijä

Kulunut vuosi on ollut erittäin mielenkiintoinen ja palkitseva. Viime vuoden aikana peräänkuulutimme tuloksia ja pitkäjänteinen työ palkitsi jälleen. Saavutimme globaalissa GRESB-tutkimuksessa (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star -tason pitkälti tulosten positiivisen kehityksen ansiosta. Saavutimme myös EPRA:n vastuullisuusraportoinnissa kultatason. Tunnustus annettiin ensimmäistä kertaa ja ylsimme yhdessä taloudellisen raportoinnin kultatason kanssa tuplamitalisteiksi.

Ulkoiset tunnustukset ovat merkittäviä arvostuksen eleitä mutta tärkein kehitys tapahtui kuitenkin toiminnassa. Vastuullisuuden mitta-reiden kehittämisen ja seurannan myötä henkilöstö on omaksunut tavoitteet ja toimenpiteet yhä vahvemmin osaksi päivittäistä toimintaa. Tavoitteen asettaminen etenkin energian osalta oli vahvasti mukana budjetointiprosessissa, mikä edesauttaa sitoutumista tavoitteisiin jatkossakin. Parhaita käytäntöjä levitetään aktiivisesti kauppakeskusten ja toiminta-alueiden kesken.

Johdon kannustus energiatehokkuusinvestointeihin oli myös merkittävä tekijä tulosten saavuttamisessa. Energiatehokkuustoimenpiteitä edistettiin hyvässä tahdissa ja tuloksia voi odottaa jatkossakin.

Yhteisöllisyys nousi teemana vahvasti sidosryhmävaikutusten arvioinnin myötä. Citycon järjesti syksyllä ensimmäistä kertaa sidosryhmilleen tilaisuuden, jossa se halusi kuulla eri sidosryhmien ajatuksia ja kehitysideoita Cityconin toimintaan liittyen. Tilaisuudessa saatiin arvokkaita näkemyksiä vastuullisuudesta. Esille nousi muun muassa se, että vastuullisuuden teoista ja saavutuksista olisi aiheellista

tiedottaa nykyistä enemmän kauppakeskussissamme. Erityisesti vuokralaiset ja kuluttajat ovat kiinnostuneita Cityconin vastuullisuustyöstä. Aktiivisen tiedottamisen lisääminen onkin nyt nostettu yhdeksi ensi vuoden tavoitteista.

Vuoden 2013 vastuullisuuden painopistealueena on sidosryhmäviestintä. Tekomme ja saavutuksemme ansaitsevat tulla myös sidosryhmien tietoisuuteen ja tämä on myös heidän toiveensa. Viestinnän ja yhteistyön mahdollisuudet ovat rajattomat, joten vuodesta tulee mielenkiintoinen.

Vuoden 2013 haasteena koen organisaatiorakenteiden muutosten vaikutukset vastuullisuuden kehittämiseen ja toimintaan ylipäänsä. Johtamisen käytännöt tulevat tässäkin asiassa entistä tärkeämmiksi. Luotan henkilöstön ammattilaisuuteen ja voimaan sekä johdon kykyyn viedä läpi muutokset ja ylläpitää jo saavutettu tekemisen taso, koskee se sitten kaupallisia uudistuksia tai energiatehokkuuden lisäämistä. Haasteet ovat aina myös mahdollisuuksia.

Kirsi Borg
Vastuullisuusjohtaja

Vastuullisuuden merkitys Cityconille

Vastuullisuus on ollut osana Cityconin strategiaa vuodesta 2008. Vastuullisuuden eri osa-alueet, taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu, ovat tärkeä osa yhtiön liiketoimintaa.

Cityconin tärkein tehtävä on kehittää ja pitää yllä taloudellisesti vakaata ja menestyvää liiketoimintaa. Vastuullisuusohjelman avulla voidaan tuottaa lisäarvoa toiminnalle, parantaa taloudellista suorituskykyä, vahvistaa sidosryhmäsuhteita ja parantaa riskienhallintaa.

Ympäristöohjelmalla Citycon pyrkii ilmastomuutoksen hillitsemiseen, energiatehokkuuden lisäämiseen, vedenkulutuksen vähentämiseen, jätteiden käsittelyn parantamiseen sekä kestävä kehityksen mukaiseen rakentamiseen ja maankäyttöön. Ympäristöohjelman tavoitteet ja toimenpiteet on integroitu ja ulotettu kauppakeskusjohtamisessa ja kiinteistökehityksessä osaksi päivittäistä toimintaa ja normaalia käytäntöä. Toimenpiteillä Citycon hakee kustannussäästöjä, jotta kiinteistöt ovat houkuttelevia eri sidosryhmille nyt ja tulevaisuudessa.

Cityconin toiminta vaikuttaa useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Säännöllinen vuorovaikutus ja raportointi lisäävät läpinäkyvyyttä ja edistävät tavoitteiden toteutumista. Sosiaalinen vastuu kulminoituu henkilöstöjohtamiseen sekä eettisten periaatteiden ja hyvien hallintotapojen edistämiseen. Yhteisöllisyys ja paikallisyhteisöt ovat merkittävässä roolissa etenkin kauppakeskusjohtamisessa ja kiinteistökehityksessä.

VUODEN 2012 KOHOKOHDAT

TALOUDELLINEN VASTUU:

- Nettovuokratuoton muutos **12,3 %**
- Operatiivinen osakekohtainen tulos **0,214 euroa**
- Osinko ja pääoman palautus-ehdotus/osake **0,15 euroa**
- **161,7 milj.€** investoinnit kiinteistöostoihin ja -kehitykseen
- Noin **600 milj.€** jälleenrahoitus (velka- ja pääoma)
- **792 kpl** alkaneita vuokrasopimuksia

YMPÄRISTÖVASTUU:

- Hiilijalanjälki pieneni **3,3 %**
- Energiankulutus laski **1,7 %**
- Kävijämääräinen vedenkulutus laski **11,2 %**
- Kierrätysaste **83,2 %**
- **14 358 MWh** vihreää sähköä
- **Kultatason** LEED-sertifikaatti Martinlaakson Ostari-hankkeelle
- **GRESB Star**

SOSIAALINEN VASTUU & GOVERNANCE:

- **129** työntekijää (52,7 % naisia ja 47,3 % miehiä)
- **469** koulutuspäivää
- **90 kpl** Pinkest Act[®]-esitystä
- **EPRA Gold** -tuplapalkinnot (Financial ja Sustainability)
- **539** vuokralaista osallistui vuokralaistyytyväisyysstudiumukseen
- Ensimmäinen **sidosryhmätaloussuhteet**

(* yhtiön sisäinen kilpailu)

Sidosryhmävuoropuhelu elinehtona menestymiselle

Citycon on määritellyt sidosryhmikseen sellaiset tahot, joihin sen toiminnalla on tai saattaa olla merkittävä vaikutus ja jotka voivat vaikuttaa Cityconin tavoitteiden toteutumiseen.

Cityconin sidosryhmät ovat:

- Kuluttajat
- Vuokralaiset
- Omistajat, rahoittajat ja analyytikot
- Henkilöstö
- Yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tavarantoimittajat, urakoitsijat, konsultit)
- Viranomaiset ja paikallisyhteisöt
- Media
- Toimiala- ja kansalaisjärjestöt.

Kiinteistökehityshankkeissa etenkin yhteistyökumppanit, viranomaiset ja paikallisyhteisöt ovat projektiluonteisia sidosryhmiä.

Toimiva vuorovaikutus Cityconin ja sidosryhmien välillä:

- Lisää läpinäkyvyyttä
- Edistää tavoitteiden toteutumista
- Vahvistaa molempinpuolista ymmärrystä
- Toimii yhteisenä oppimisprosessina.

Cityconin tavoitteena on kehittää jatkuvasti tapoja vuorovaikutuksen edistämiseksi ja esiin nousseiden näkökohtien huomioimiseksi. Citycon viestii sidosryhmiensä kanssa apunaan mm. vuosikatsaukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet, esittelymateriaalit, yhtiökokoukset, verkkosivut, vuokralaisille suunnattu verkkoportaali, asiakastytytyväisyystutkimukset, kauppakeskustapahtumat, markkinaselvitykset, kuluttajatutkimukset sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuudet. Viereisellä sivulla esitellään vuoden 2012 aikana käytyä vuoropuhelua erityisesti tutkimusten kautta.

Myös yrityksen edustajien esiintymiset eri tilaisuuksissa, median edustajien tapaamiset, road show:t, lähialueyhteistyö, jokapäiväinen epävirallinen kanssakäyminen, toimialajärjestöissä vaikuttaminen sekä henkilöstön kehityskeskustelut ja henkilöstötutkimukset ovat Cityconin sidosryhmätoiminnan muotoja.

Cityconin toiminnan vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa. Yhtiö pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan ottamaan huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin. Näin ollen Cityconin vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan ovat monitahoiset:

- Cityconin investointien vaikutus alueelliseen taloudelliseen hyvinvointiin, mm. työpaikat, alueen ostovoiman kehitys
- Cityconin maksamien palkkojen, verojen ja henkilökulujen vaikutus paikalliseen talouteen
- Houkuttelevien kauppapaikkojen tarjoaminen vuokralaisille
- Mahdollisuuksien luominen kansainvälisille ketjuille Cityconin kauppapaikoissa
- Kauppapaikkojen rakentamisen ympäristövaikutusten huomioinnottaminen
- Asiointiliikenteen vaikutukset ilmastomuutokseen
- Kiinteistöissä käytettävän energian tuotannon ympäristövaikutukset
- Kauppapaikkojen (=vuokralaisten) jätteiden ympäristövaikutukset
- Jätteiden kierrätyksen edistäminen tarjoamalla tarkoituksenmukaiset lajittelumahdollisuudet
- Työsuhteiden ja työuralla kehittymisen mahdollistavan työyhteisön vaikutus henkilöstön hyvinvointiin ja työtyytyväisyyteen
- Kauppapaikkojen vaikutukset paikallisyhteisöjen kehittymiseen, mm. palvelujen ja tuotteiden saatavuus
- Kauppakeskusten vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakentamiseen sekä viihtyisyyteen ja toiminnallisuuteen
- Turvallisuus kauppakeskuksissa.

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Taloudellisen vastuun vaikutuksia eri sidosryhmiin on kuvattu tarkemmin sivuilla 44-45 ja 76.

MISSÄ VOISIMME PARANTAA?

Tulevaisuudessa luottamus yhtiöihin rakentuu laadukkaiden tuotteiden lisäksi asiakkaiden tarpeiden ja palautteen kuulemisen kautta (Edelman Trust Barometer 2012). Cityconissa halutaan olla jatkuvassa vuorovaikutuksessa sidosryhmien kanssa. Tutkimalla säännöllisesti sidosryhmien näkemyksiä saadaan käytännön työkaluja kauppakeskusten arkeen ja yhtiön yhä parempaan johtamiseen. Tutkimustuloksia hyödynnetään moninaisesti liiketoiminnan kehittämiseksi.

TUTKIMUKSILLA KONKREETTISTA TIETOA YHTIÖN NYKYTILASTA

Vuonna 2012 Cityconissa toteutettiin seuraavia toimia sidosryhmien kuulemisen osalta:

- Laaja vuokralaistyytyväisyystutkimus Suomessa, Ruotsissa ja Virossa
- Toimittajatutkimus median kiinnostuksesta yhtiöön Suomessa
- Kauppakeskusten vetovoimatekijätutkimus Suomessa
- Kuluttajia kutsuttiin kehittämään kolmea keskusta Suomessa Facebook-ryhmissä
- Yhtiön sisäisen viestinnän tyytyväisyystutkimus
- Asiakasprofilointitutkimukset Ruotsissa
- Cityconin koko sidosryhmäkentän sidosryhmäkeskustelu Suomessa.



VUOKRALAISTEN MIELIPITEET ERITYISHUOMION KOhteena

Vuonna 2012 yhtiössä toteutettiin ensimmäistä kertaa laaja vuokralaistyytyväisyystutkimus sen kolmella päätoiminta-alueella: Suomessa, Ruotsissa ja Virossa. Tutkimus toteutettiin samansisältöisenä kaikissa maissa ja kysely lähetettiin niille myymäläpäälliköille ja yrittäjille, jotka vastaavat liikkeiden hoidosta käytännössä. Tutkimuksen osa-alueina olivat arjen toimivuus, kauppakeskuksen johtaminen, kauppakeskusten vastuullisuus, markkinointi ja mielikuva Cityconista. Vastaajia oli yhteensä 539, mikä vastaa noin 33 prosenttia tutkimukseen kutsutuista. Tuloksissa Cityconin Suomen kauppakeskusten vuokralaisten kokonaistyytyväisyys oli 7,6 (parhaan arvosanan ollessa 10), Ruotsissa 7,0 ja Virossa 8,0. Tulokset muodostavat vertailupohjan vuoden 2013 tutkimuksille.

Tutkimustulokset käsiteltiin Cityconin Suomen ja konsernin johtoryhmissä ja niiden pohjalta laadittiin kauppakeskuskohtaiset toimenpideohjelmat. Erityistä huomiota kiinnitettiin avointen kysymysten vastauksissa toistuviin kehitysideoihin.

Citycon toteutti Suomessa vuosien 2011–2012 aikana useimmissa kauppakeskuksissaan kvalitatiivisen vetovoimatutkimuksen, joka perustui ryhmähaastatteluihin. Tavoitteena oli positioida kauppakeskukset markkinoilla oikein ja saada näin tietoa kaupallisen johtamisen, vuokralaiskoonpanon ja markkinoinnin suunnitteluun.

SIDOSRYHMÄT KOOTTIIN Keskustelemaan yhdessä

Citycon järjesti syksyllä ensimmäistä kertaa laaja-alaisen sidosryhmäkeskustelun, jonka tavoitteena oli kuulla sidosryhmien edustajien ajatuksia, odotuksia ja kehitysideoita. Sidosryhmät olivat edustettuina keskustelussa monipuolisesti, paikalla oli vuokralaisia, sijoittajia, omistajia, henkilöstöä, kuluttajia, viranomaisia ja yhteistyökumppaneita. Keskustelun tuloksena sidosryhmien edustajat saivat tietoa Cityconin toimintaperiaatteista ja muiden sidosryhmien odotuksista. Citycon sai palautteena kehitysideoita ja näkökulmia, jotka käytiin läpi Suomen liiketoimintojen johdossa ja otetaan huomioon toiminnan kehittämisessä.

Upeita saavutuksia vuositavoitteissa

Vastuullisuuden ajurit

Kiinteistö- ja rakennustoimiala voi merkittävästi vaikuttaa päästöjen ehkäisemiseen ja vähentämiseen.

- Kiinteistöt tuottavat noin 30 prosenttia maailman kasvihuonekaasupäästöistä.

Rakennetun ympäristön osuus on:

- Energiasta 40 prosenttia
- Raaka-aineista 30 prosenttia
- Vedestä 25 prosenttia
- Kiinteän jätteen kokonaismäärästä 25 prosenttia
- Maankäytöstä 12 prosenttia.
- Rakennettu ympäristö vaikuttaa myös ekosysteemeihin. (Lähde: UNEP Common Carbon Metric)

Toimialan parhaat keinot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen kiinteistön energiantuotannossa ja -hankinnassa.

Ekologia ja ekonomia kulkevat käsi kädessä. Cityconissa vastuullisuuden ajureina toimivat:

- Ilmastonmuutoksen ja sen seurausten myötä energiaan ja päästöihin liittyvän lainsäädännön sekä verotuksen kiristyminen
- Energian hintojen ja materiaalikustannusten nousu
- Kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen
- Riskienhallinnan paraneminen

CITYCON NOUDATTAÄ SEURAAVIA PERIAATTEITA YMPÄRISTÖPÄÄMÄÄRIENSÄ SAAVUTTAMISEKSI:

- Toimii ympäristövastuullisesti kaikissa operatiivisissa toiminnoissaan
- Noudattaa lainsäädäntöä ja varautuu ennalta tuleviin lainsäädäntöuudistuksiin seuraamalla aktiivisesti yhteiskunnan muutoksia
- Kehittää jatkuvasti ympäristöasioidensa hallintaa, johtamista ja raportointia
- Edellyttää yhteistyökumppaneiltaan toimintaa, joka tukee Cityconin ympäristöpäämäärien toteutumista
- Huolehtii siitä, että yhtiön ympäristöpolitiikan linjaukset ovat sidosryhmien saatavilla
- Ohjaa henkilöstöään vastuullisuuteen ympäristökysymyksissä tavoiteasetannan, koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla.

Ympäristöohjelman toimenpiteillä Citycon pyrkii ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, energiatehokkuuden lisäämiseen, vedenkulutuksen vähentämiseen, jätteenkäsittelyn parantamiseen sekä kestäväen kehityksen mukaiseen rakentamiseen ja maankäyttöön.

YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN JA UUDET VUOSITAVOITTEET

	Tavoitteet vuodelle 2012	Tulokset 2012		Tavoitteet vuodelle 2013
Ilmastonmuutos				
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppa-keskukset -3,3 %	✓	2-3%
Energia				
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3%	vert.kelp. kauppa-keskukset -1,7 %	○	2-3%
Uusiutuvan energian käyttöön-ottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.	-	käynnissä	✓	Toteutettavuus-selvitys hankkeiden yhteydessä
Vesi				
Vedenkulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	4,0 l/kävijä	vert.kelp. kauppa-keskukset 3,9 l/kävijä	✓	3,9 l/kävijä
Jätteet				
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	83 %	✓	80 %
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	22 %	17 %	✓	20 %
Maankäyttö ja kestäväen kehityksen mukainen rakentaminen				
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2012 valmistuvat hankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä	saavutettu	✓	Kaikki 2013 valmistuvat hankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	✓	100 %

✓ = tavoite saavutettu, ○ = lähes saavutettu

Cityconin keinot ilmastonmuutoksen ehkäisyyn

- Kauppapaikkojen keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat asiakasliikenteen aiheuttamien ympäristövaikutusten vähentämisen
- Kohdekohtaisten energiansäästötoimenpiteiden toteuttaminen
- Energiansäästöön tähtäävän vuokralaisysteistyön lisääminen
- Uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen ostetusta sähköstä.

Ympäristöjohtamisen periaatteet

Cityconin ympäristöjohtamista ohjaa ja tukee yhtiön strategia, pitkän tähtäimen tavoitteet ja ympäristöpolitiikka. Cityconin johto ja henkilöstö ovat sitoutuneet toimimaan yhtiön asettamien ympäristöpäämäärien ja -tavoitteiden saavuttamiseksi.

Hiilijalanjälki

Cityconin aiheuttama hiilijalanjälki vuonna 2012 oli yhteensä 74 208 hiilidioksidiekvivalenttonnia sisältäen kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 99,2 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta.

- Hiilijalanjälki kasvoi 5,5 prosenttia edelliseen vuoteen nähden. Kasvu johtui muutoksista kiinteistökannassa
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 3,3 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla kuin edellisellä vuonna
- Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä vuositavoite toteutui.

Hiilidioksidipäästöjen lisäksi olennaisia ilmastopäästöjä aiheuttaa energiantuotannossa vapautuvista typen ja rikin oksideista, jotka mm. happamoittavat vesistöjä, hidastavat kasvien kasvua ja syövyttävät rakennuksia. Cityconin käyttämän energian osalta happamoittavien päästöjen on arvioitu olevan yhteensä 363 000 kiloa rikkidioksidiekvivalenttia¹.

Energia

Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääosin epäsuoraa energiankulutusta eli ostoenergiaa. Ainoastaan yhdessä kauppakeskuksessa on lämpölaitos, jonka käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena.

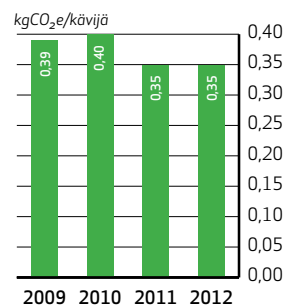
Cityconin vuonna 2012 ostaman sähkön määrä oli 183,4 gigawattituntia.

- Kulutus nousi 0,9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna johtuen kiinteistökannan muutoksista ja vuokralaisten sähkönkulutuksen kasvusta
- Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 109,7 gigawattituntia ja laski 3,6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkön kulutus laski 5,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna
- Sähkönkulutuksen laskuun vaikuttivat aktiiviset säätö- ja optimointitoimenpiteet sekä energiansäästöinvestoinnit.

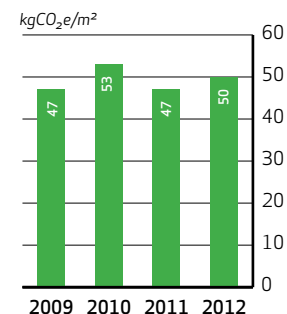
Lämmitysenergiankulutus oli 143,4 gigawattituntia.

- Lämmönkulutus nousi 3,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONE-
KAASUJEN OMAISPÄÄSTÖT CRE3



KIINTEISTÖJEN KASVIHUONE-
KAASUJEN OMAISPÄÄSTÖT CRE3



- Säänormeerattu lämmönkulutus, 144,4 gigawattituntia, laski 2,2 prosenttia
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus nousi 1,5 prosenttia ja säänormeerattu kulutus laski 4,2 prosenttia
- Talvi oli keskiarvoa lauhempi lukuunottamatta helmi- ja joulukuuta, jotka olivat poikkeuksellisen kylmiä. Kesä oli normaalia viileämpi, jolloin jäähdytystarve pysyi normaalia alhaisempana.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 257,3 gigawattituntia.

- Kulutus nousi 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 1,7 prosenttia
- Kauppakeskuksissa energiankulutus laski kävijämääriin suhteutettuna 1,3 prosenttia ja myyntiin nähden 7,2 prosenttia
- Energiankulutuksen vähentämiselle asetettu vuositavoite toteutui.

Primäärienergiaa Citycon käytti yhteensä 1,956 terajoulea. Käytetyn energia alkuperä käy ilmi graafista seuraavalla sivulla.

1) Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien typen oksidien tai rikkidioksidipäästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotantoprofiilien perusteella.

Energiatohokkuuden lisäämiseksi tehdyt toimenpiteet vuonna 2012:

- kiinteistöjen energiansäästötoimenpiteiden toteuttaminen aktiivisten säätötoimenpiteiden ja investointien avulla
- vihreän sähkön osuutta lisättiin 189,7 prosentilla.

Vesi

Cityconin veden kokonaiskulutus vuonna 2012 oli 626 953 kuutiometriä.

- Vedenkulutus laski 2,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 10,0 prosenttia
- Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 9,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna
- Kulutuksen laskun syynä ovat muutokset Ruotsin kiinteistökannassa, jossa asuntoja myytiin vuoden aikana
- Vuonna 2012 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,2 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,9 litraa
- Vuodelle 2012 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on korkeimmillaan päivittäistavaraliikkeissä, ravintoloissa ja kahviloissa, parturikampaamoissa, pesuloissa sekä autonpesupaikoissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen, kuten esimerkiksi

asiakas-WC-tilojen vedenkulutus, sekä siivoukseen, kiinteistöhuoltoon ja viherkasvien kasteluun käytettävä vesi.

Vedenkäytön vähentämisen toimenpiteet:

- Kiinteistökohtaisissa toimenpidesuunnitelmissa tavoitteena on lisätä vesimittareita siten, että käyttäjäkohtaista kulutusta voidaan mitata ja seurata.

Jätteenkäsittely

Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 14 896 tonnia, josta 14 118 tonnia kerättiin kauppakeskuksista ja 778 tonnia muista kiinteistöistä. Jätteiden kierrätysaste oli Cityconin kauppakeskusten osalta 83,2 prosenttia.

- Jättemäärät laskivat 3,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten jättemäärät laskivat 8,2 prosenttia
- Myös myyntiin suhteutettuna jättemäärä laski 12,2 prosenttia
- Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuosittaiset tavoitteet toteutuivat.

Jätteiden lajittelun lisäämiseksi tehdyt toimenpiteet vuonna 2012:

- Lajitteluohteet toimitettiin kaikille kauppakeskusten toimijoille ja ne olivat myös sähköisesti saatavilla
- Kauppakeskuksissa järjestettiin tarpeen mukaan jättekoulutusta lajittelun ja kierrätyksen parantamiseksi.

Jätteenkäsittelyssä on toiminnallisia eroavaisuuksia Cityconin toiminta-alueella. Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisen jätelainsäädännön ja paikallisten muiden määräysten edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö ja kestävä kehitys mukainen rakentaminen

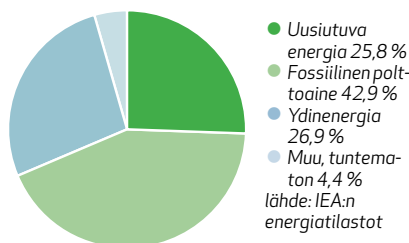
Kauppakeskusten kehittäjänä Cityconin vastuullisuus ulottuu myös hankkeisiin. Kiinteistökehityshankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan oleellisesti vähentää ympäristövaikutuksia. Ympäristösertifiointijärjestelmien periaatteiden noudattaminen hankkeiden toteuttamisessa edesauttaa kestävä kehitystä.

Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeensa ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus, vedenkäytön tehokkuus, materiaalivalinnat, sisäilman laatua koskevat rakennusmääräykset ja -asetukset ja lisäksi Cityconin omat ohjeistukset. Päätös sertifiointista tehdään erikseen hankekohtaisesti. Cityconilla on seuraavissa kohteissa LEED-sertifikaatit:

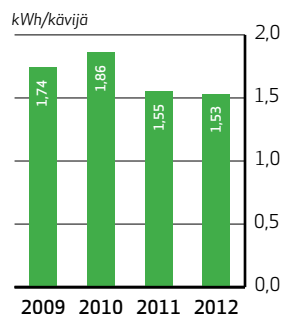
- Kauppakeskus Trion peruskorjaushanke (sertifioitu), Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti, 2009
- Kauppakeskus Rocca al Mare laajennus- ja peruskorjaushanke (hopea), 2010
- Kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudishanke (platina), 2010
- Martinlaakson Ostarin uudishanke (kulta), 2012.

Yhtiön strateginen linjaus kiinteistöhankinnoissa on hankkia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukko-liikenneyhteyksien ulottuvilla. Tästä hyvänä esimerkkinä

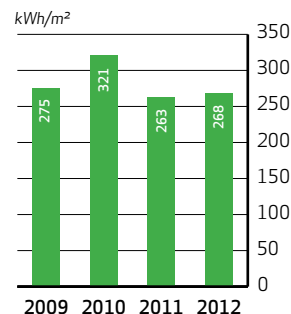
ENERGIAN ALKUPERÄ



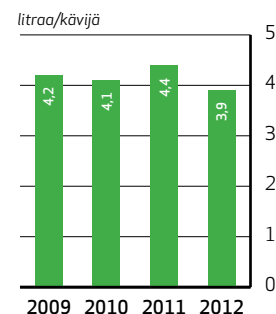
ENERGIAN OMINAISKULUTUS



ENERGIAN OMINAISKULUTUS



VEDEN OMINAISKULUTUS VERTAILUKELPOISISSA KAUPPAKESKUKSISSA



on Tukholmassa sijaitseva kauppakeskus Kista Galleria, jonka hankinta julkistettiin vuoden 2012 lopussa.

Luonnon monimuotoisuus huomioidaan hankkeissa

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin heikkenemisestä, ja siksi Citycon pyrkii välttämään rakennushankkeita rakentamattomilla alueilla, joissa maankäytön muutos voisi häiritä luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemien toimintaa. Kaikki Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat rakennetussa ympäristössä.

Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, mikä sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Niissä kohteissa, joissa YVA-menettely ei lakisääteisesti edellytetä, Citycon tekee tapauskohtaisesti päätöksen laajemman oman arvioinnin tekemisestä. Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät ympäristövaikutuksia sekä uhkia biodiversiteetin heikkenemiselle.

Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla. Kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee suojelualueen vieressä.

Vastuullisuudesta kustannustehokkuutta

Vastuullisuuden mahdollisuudet kulminoituvat toiminnan kannattavuuteen ja energiatehokkuuteen. Alenevat energia- ja jätekustannukset parantavat kannattavuutta ja lisäävät kohteiden houkuttelevuutta ja kilpailukykyä.

EU:n ja kansallisten ilmasto-, energia- ja jättepolitiikoiden toimeenpano vaikuttaa tulevaisuudessa energiaratkaisuihin ja energianhintoihin sekä verotukseen. Hinnankorotuspaineet motivoivat energiansäästöön. Energian hinnoittelu on kannustava tekijä myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisessä. Uusiutuvien energiamuotojen käyttö kiinteistöissä on toistaiseksi ollut vähäistä Cityconin toimialalla ja toiminta-alueilla. Teknologian hyödyntämättömyyden syitä ovat kalliit investoinnit, pitkät takaisinmaksuajat ja melko tuoreet teknologiaratkaisut, joista ei ole ehtinyt kertyä kokemusperäistä palautetietoa. Citycon tutkii aktiivisesti uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä hankkeiden suunnittelun yhteydessä.

Jätteenkäsittelyyn liittyvät jäteverot ja kaatopaikkamaksut ovat nousseet lyhyen aikavälin tarkastelussa huomattavasti ja niiden odotetaan edelleen nousevan. Hintojen nousu kannustaa lajitteluun ja jätemäärien vähentämiseen.

Vastuullisuusnäkökulmien merkitys eri sidosryhmille on korostunut edellisinä vuosina. Citycon haluaa vastuullisella liiketoiminnalla vahvistaa myös positiivista yritysmielikuvaa profiloitumalla vastuullisuuden edelläkävijäksi.

Vastuullisuuden pääriskit liittyvät energianhintoihin ja maineeseen

Ilmastonmuutoksen riskit vaikuttavat Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Eri lähteiden ja skenaarioiden mukaan ilmaston on arvioitu lämpenevän Cityconin toiminta-alueilla kah-

desta kuuteen celsiusastetta useiden vuosikymmenien kuluessa. Ilmaston lämpeneminen lisää sääolosuhteiden ääri-ilmiöitä, esimerkiksi voimakkaat myrskyt, tulvat ja lumisateet lisääntyvät. Ääri-ilmiöiden toteutuminen lisää ylläpidon kustannuksia ja heikentää kannattavuutta.

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin häiritsemisestä. Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Luonnon monimuotoisuudesta saattaa tulla lähivuosina aihe, johon kiinnitetään huomiota poliittisessa keskustelussa ja lainsäädännössä.

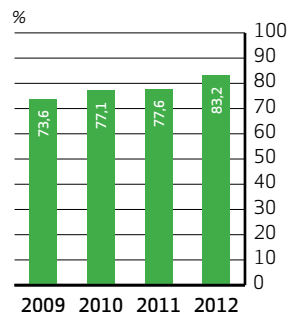
Cityconilla on kiinteistösiirtoyhtiönä ja kauppakeskustoimijana sekä julkisena yhtiönä useita sidosryhmiä. Useat näistä ovat kiinnostuneita Cityconin vastuullisuusasioista, niiden johtamisesta ja tuloksista. Vastuullisuuteen liittyvien teemojen viestintä on sidosryhmien moninaisten tarpeiden vuoksi haasteellista ja epäonnistumiset tavoitteiden toteutumisessa tai viestinnässä voivat aiheuttaa maineriskiä.

Asiantuntijaorganisaatiolle tyypilliseen tapaan Cityconin menestys riippuu hyvin paljon henkilöstöstä. Henkilöstöriskiä halutaan vähentää panostamalla henkilöstön työhyvinvointiin ja urakehitysmahdollisuuksiin. Vuosittainen henkilöstötutkimus toimii tärkeänä mittarina henkilöstöjohtamisen kehitystyössä. Henkilöstöön liittyviä tunnuslukuja on esitelty sivuilla 47 ja 75.

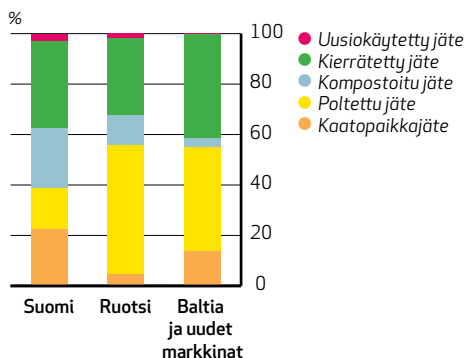
Pitkän aikavälin tarkastelussa ilmastonmuutoksen myötä monilta väestöihailta alueilta siirtyy ns. ilmastopakolaisia muihin maihin ja maanosiin. Osa näistä pakolaisista päätyy vastaanottavissa maissa tehtäviin, joissa koulutus- ja palkkataso ovat vaatimattomia. Cityconin alihankintaketjuun sisältyy tällaisia tehtäviä, kuten esimerkiksi siivous, rakennusaputyö ja kiinteistönhoito. Henkilöiden palkkaamisessa näihin tehtäviin saattaa esiintyä työolosuhteisiin ja ihmisoikeuksiin liittyviä riskitekijöitä.

Citycon voi varautua näiden riskitekijöiden poistamiseen kehittämällä alihankintaketjuihin eettisiä ohjeita ja edellyttämällä alihankkijoiltaan vastuullista toimintaa.

KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE

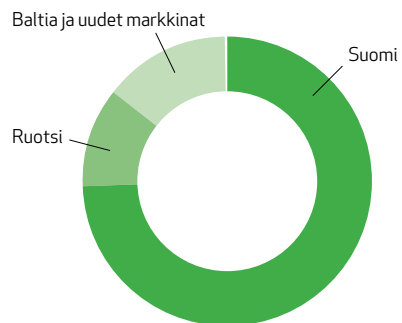


JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN



Taloudellinen vastuu paikallisuutta tukien

LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN OSUUS INVESTOINNEISTA



Suomen osuus investoinneista oli 74,2 prosenttia, Ruotsin 11,2 prosenttia ja Baltian ja uusien markkinoiden 14,2 prosenttia. Pääkonttorin osuus investoinneista oli 0,4 prosenttia.

Cityconin toiminta on sekä kansainvälistä että paikallista. Yhtiö on listattu Helsingin pörssissä ja sen suurin osakkeenomistaja on Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus 31.12.12 oli 49,0 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Cityconin toiminta-alueita Pohjoismaissa ja Baltiassa johdetaan operatiivisista liiketoimintatulosyksiköistä. Liiketoimintayksiköiden johto on paikallinen eli kunkin maan kansalainen. Paikallisuus taloudellisesta näkökulmasta määritellään Cityconissa liiketoimintayksiköiden mukaan.

Cityconissa tuotettua ja jaettua taloudellista arvoa on käsitelty Perustietoa ja avainlukuja osiossa sivulla 76.

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, tavarantoimittajiin ja aliurakoitsijoihin. Taloudellista vaikutusta kuhunkin sidosryhmään on arvioitu seuraavassa kuvassa Cityconin ja sidosryhmien välisen rahavirtojen avulla.

Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 65,6 miljoonaa euroa (62,8 milj. euroa). Suomessa Citycon jatkoedellisen vuoden tapaan keskitettyä kumppanuussopimusmallia, jossa kiinteistöhuolto, vartiointi ja siivous sisältyvät palve-

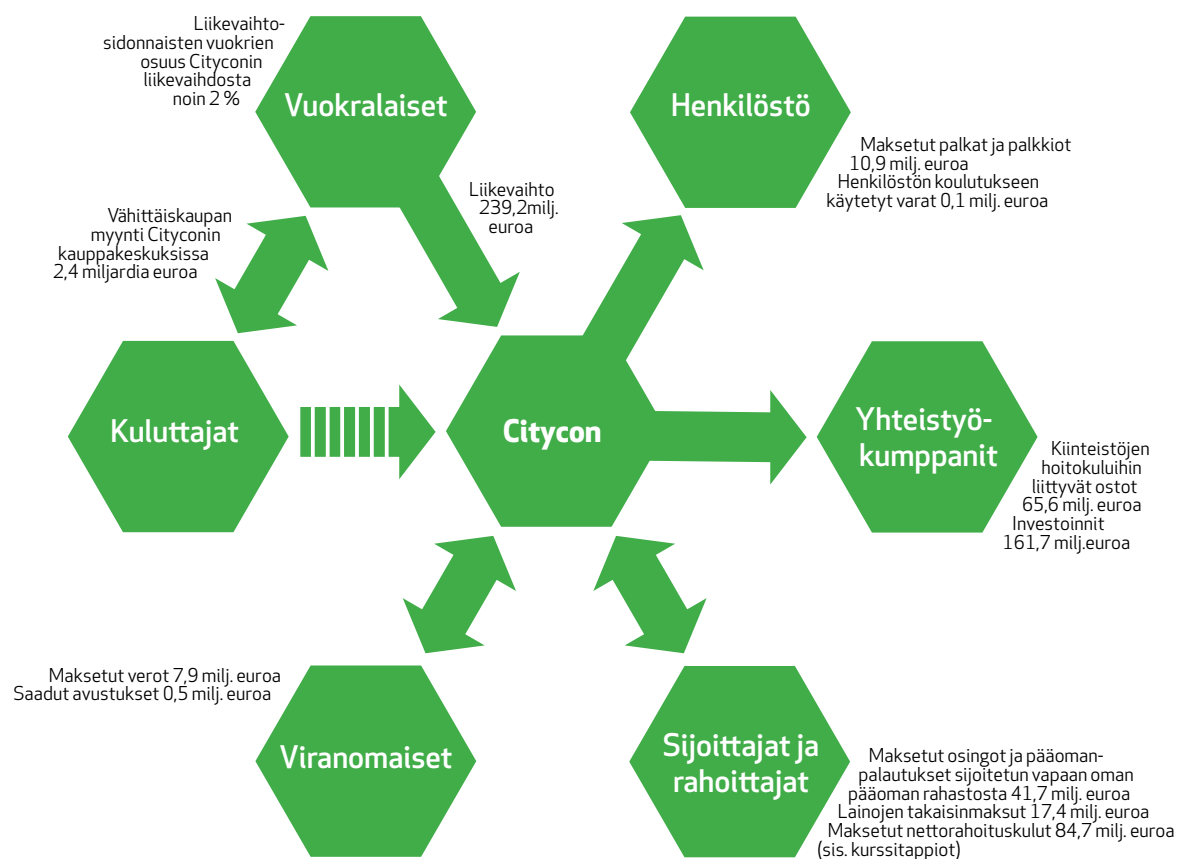
lukkonaaisuuteen. Kiinteistöhuollon, vartiointin, siivouksen ja ympäristöhuollon palvelukokonaisuudet kilpailutettiin syksyllä. Tarjouskilpailu kohdistettiin kotimaisten toimijoiden lisäksi myös eurooppalaisille. Kilpailutuksen tuloksena palvelukokonaisuudet eriytettiin eri toimijoille, jotka kuitenkin säilyivät paikallisina. Ruotsissa ja Baltiassa kiinteistöjen hoitoon liittyviä palveluita ostetaan erikseen kiinteistöhuoltoon, vartiointiin ja siivoukseen.

Energia on kokonaaisuutena suurin hoitokuluihin liittyvä kuluerä. Vuoden 2012 aikana energian tuottajille ja toimittajille maksettiin 25,1 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa). Lämmitystapana on pääosin kaukolämpö ja sen hankinta tapahtuu aina paikallisesti kunkin alueen kaukolämpöyhtiöltä. Vain yhdessä kauppakeskuksessa lämmitys hoidetaan kaasulla ja muutamassa kiinteistössä on lisäksi sähkölämmitys. Sähkön osalta Suomessa ja Ruotsissa on keskitetyt sähkönhankintasopimukset, jotka kilpailutettiin vuoden 2012 aikana. Viron kohteissa on myös keskitetty sähkönhankinta. Baltiassa sähkömarkkinat ovat muuttumassa, mikä mahdollistaa jatkossa läpinäkyvämmän kilpailutuksen.

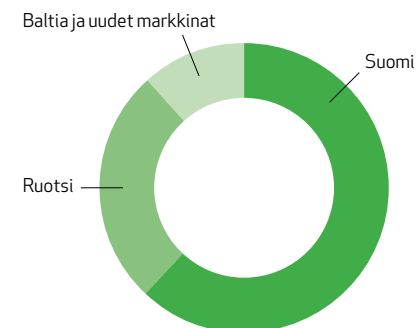
Cityconin liiketoimintayksiköt kilpailuttavat kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 161,7 miljoonaa euroa (216,7 milj. euroa). Investoinneista 101,5 miljoonaa euroa (75,0 milj. euroa) kohdistui kiinteistökehitykseen, 58,8 miljoonaa euroa (140,0 milj. euroa) uusien kiinteistöjen hankintaan sekä aiemmin tehtyjen kiinteistökehityshankintojen sopimusten mukaisesti kauppahinnan tarkistuksiin. Lisäksi 1,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) kohdistui muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Cityconilla on kansainvälisiä sijoittajakumppaneita Ilossa Omenassa ja 2013 alkaen myös Kista Galleriassa. Kauppakeskus

SIDOSRYHMIEN VÄLISET RAHAVIRRAT



LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN OSUUS KIINTEISTÖN HOITAMISEEN LIITTYVISTÄ OSTOISTA



Suomen osuus kiinteistön hoitamiseen liittyvistä ostoista oli noin 62,0 prosenttia, Ruotsin osuus oli 26,4 prosenttia ja Baltian ja uusien markkinoiden 11,6 prosenttia.

Ison Omenan sijoittajakumppani on GIC Real Estate, joka on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösi-joitusyksikkö. Citycon omistaa kauppakeskuksesta 60 prosenttia ja GIC Real Estate 40 prosenttia. Citycon ilmoitti joulukuussa 2012 Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen ostopaikka yhdessä Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) kanssa. CPPIB on sijoitusorganisaatio, joka sijoittaa kanadalaisen eläkejärjestelmän Canada Pension Planin (CPP) varoja.

Alansa ainutlaatuinen asiantuntijayhteisö

Cityconin henkilöstö yhdistää työssään kauppapaikkajohtamisen, liikelavuokrauksen, markkinoinnin ja kiinteistökehittämisen sekä rahoituksen ja kiinteistötransaktioiden osaamisensa ainutlaatuisiksi voimavaraksi alalla. 129 oman työntekijänsä lisäksi Citycon työllistää merkittävän määrän työntekijöitä välillisesti ostamalla erilaisia palveluita.

Suurin osa Cityconin henkilöstöstä toimii joko johto- tai vaativissa asiantuntijatehtävissä. Ammattitaidon perustana on useimmiten kaupallinen tai tekninen koulutus. Osaamista kasvatetaan monipuolisten työtehtävien ja työtehtävien vaihdosten lisäksi tukemalla pidempikestoista itsensä kehittämistä esimerkiksi syventävien tai jatko-opintojen muodossa.

Toiminnan kehittäminen ja uudistaminen jatkuivat

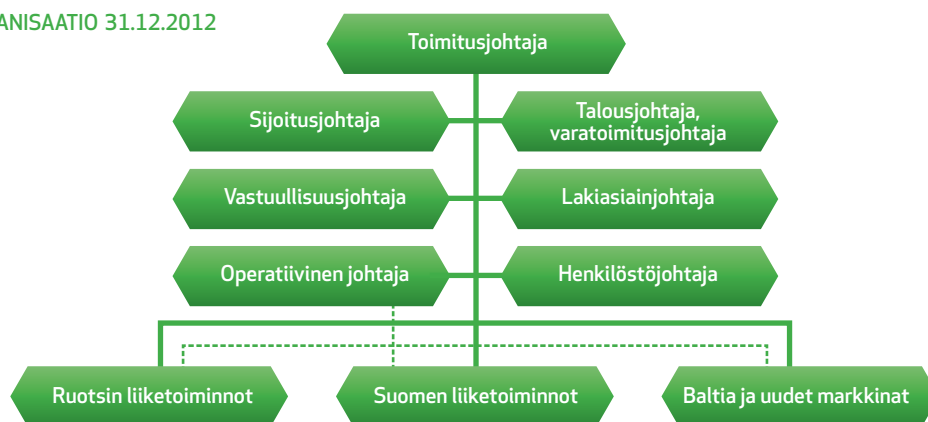
Henkilöstöstrategian yksi painopistealueista on yhden yhtenäisen Cityconin rakentaminen sisäistä yhteistyötä ja vuorovaikutusta vahvistamalla niin toimintojen kuin maidenkin välillä. Näkyvimpänä yhteistyötä kehittävä hankkeena Cityconissa järjestettiin koko vuoden kestänyt Pinkest Act –kilpailu, jossa Cityconin kauppakeskushenkilöstö kilpaili innovatiivisimmista toimenpiteistä kauppakeskuksissa. Yksi kriteereistä voittajaa valittaessa oli sisäisen yhteistyön kehittäminen.

Osana yhtenäisen Cityconin rakentamista organisaatiota uudistettiin vuoden aikana sisältäen sekä roolimuuksia että henkilövaihdoksia. Yhtiön ylin johto uudistui vuoden aikana siten,

että joulukuussa nimitettiin operatiivisesta toiminnasta vastaava johtaja, Harri Holmström, jonka tärkeänä tehtävänä on kehittää edelleen asiakaslähtöistä toimintamallia, tehostaa toimintaa ja saavuttaa synergiaetuja, sekä kasvattaa liiketoimintaa kaikissa liiketoimintayksiköissä. Vuoden aikana vaihtuivat myös Suomen ja Ruotsin liiketoimintojen maajohtajat. Lisäksi Suomen liiketoimintayksikössä aloitettiin joulukuussa yhteistoimintaneuvottelut toimintojen uudelleen organisoimiseksi.

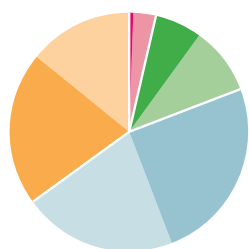
Mielekkäiden ja samalla haastavien tavoitteiden asettaminen sekä suorituksen johtaminen ovat kulmakivi Cityconin toiminnassa. Yhtiössä käydäänkin säännöllisesti kehityskeskustelut, joissa arvioidaan menneen tarkastelukauden tavoitteiden saavuttamis-

ORGANISAATIO 31.12.2012



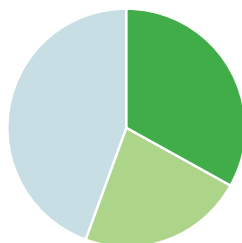
Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät

- Johtamista Cityconissa ohjaa liiketoimintastrategia. Strategian toteuttamisen keskeisenä välineenä on tavoite- ja kehityskeskustelu.
- Henkilöstöjohtamista ja esimiestyötä ohjaavat ja tukevat Cityconin henkilöstöstrategia ja konsernin yhtenäiset HR-prosessit. Käytännössä henkilöstövastuu toteutuu esimiestyössä organisaatiovastuun mukaisesti.
- Cityconin Code of Conduct toimii perustana suhteissa työntekijöihimme ja ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa.
- Whistleblowing-politiikka.

HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA
SUKUPUOLEN MUKAAN

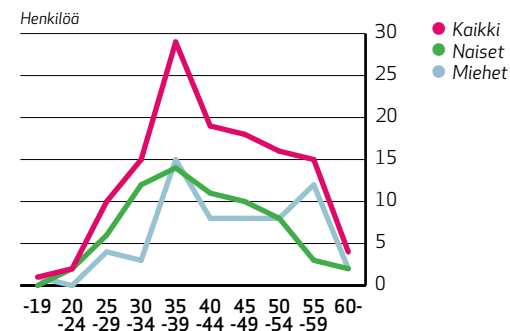
Johtoryhmä: 3,9 %, joista
 • naisia 20 %
 • miehiä 80 %
 Muut johtajat: 15,5 %, joista
 • naisia 40 %
 • miehiä 60 %
 Päälliköt: 45,7 %, joista
 • naisia 54,2 %
 • miehiä 45,8 %
 Muut työntekijät: 34,9 %, joista
 • naisia 60 %
 • miehiä 40 %

TYÖSUHTEEN KESTO



• Alle 2 vuotta 33,3 %
 • 2-4 vuotta 22,5 %
 • yli 4 vuotta 44,2 %

IKÄJAKAUMA



ta ja asetetaan strategiaan pohjautuvat tavoitteet tulevalle kaudelle. Lisäksi kehityskeskusteluissa sovitaan kunkin työntekijän kehittämissuunnitelmasta niin tulevalle kaudelle kuin pidemmällekin aikavälille. Suorituksenjohtamisprosessia uudistettiin loppuvuonna toimimaan vielä vahvemmin johtamisen ja palkitsemisen apuvälineenä. Tavoitteena on, että jokaisen työntekijän kanssa käydään kehityskeskustelu kahdesti vuodessa. Kuluvana vuonna tavoitetta ei saavutettu esimies- ja tehtävämuutosten vuoksi.

Työhyvinvointia monin tavoin

Työterveydenhuollon pääpaino on ennalta ehkäisevässä toiminnassa kuten työergonomiassa ja työkyvyn ylläpidossa. Citycon tarjoaa myös sairaudenhoidon palveluita kattavasti. Henkilöstön fyysistä kuntoa pidettiin yllä tukemalla henkilöstön liikuntaharastuksia muun muassa liikuntaseteleillä ja maksamalla osallistumismaksuja erilaisiin liikuntatapahtumiin. Vuosittaisten, koko henkilöstön pariksi päiväksi yhteen paikkaan kokoavien, Citycon-päivien teemana oli stressinhallinta ja henkinen hyvinvointi. Cityconlaisten tekemän työn luonteen vuoksi tapaturmat

ovat melko vähäisiä ja vuoden aikana ei sattunut poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia.

Henkilöstötutkimus on yksi keskeinen henkisen työhyvinvoinnin mittari Cityconissa. Kuluvana vuonna henkilöstötutkimusta ei toteutettu organisaatiossa tehtyjen muutosten vuoksi. Seuraava henkilöstötutkimus tehdään keväällä 2013.

Cityconissa pidetään tärkeänä tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä työyhteisössä. Jokaista yksilöä tulee arvostaa riippumatta sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai vastaavasta syystä lähtökohtana yksilön oikeudenmu-

Tarkempaa tietoa
henkilöstöluvuista sivulla 75

kainen kohtelu. Cityconissa ylläpidetään yhdessä henkilöstön edustajien kanssa tasa-arvosuunnitelmaa, jossa tarkastellaan kunkin tasa-arvon toteutumiseksi määritellyn osa-alueen nykytilaa ja mahdollisia toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi erityisesti sukupuolten välisen tasa-arvon näkökulmasta. Yhtiön tasa-arvosuunnitelma on luettavissa intranetissä ja se esitellään kaikille uusille työntekijöille osana perehdytystä. Vuoden aikana Cityconissa ei tullut esille syrjintätapauksia.

Citycon pyrkii edistämään avointa keskustelua yrityksen johdon ja työntekijöiden välillä

Työntekijöiden ja työnantajan lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu tarvittaessa kokoon kutsuttavassa yhteistoimintaryhmässä. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita kuten uusia toimintapolitiikkoja ja -ohjeita.

Toinen säännönmukaisesti kokoontuva yhteistoimintaelin Suomessa on työsuojelutoimikunta. Työsuojelutoimikunnan käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyvät aiheet.



CITYCON-PÄIVÄT 2012 – SUKELLUSVENEITÄ TALLINNASSA

Perinteikkäät Citycon-päivät kokoavat yhteen koko Cityconin henkilökunnan kerran vuodessa. Päivien aikana tarjotaan ajankohtaista, kaikkia koskettavaa asiaa yhtiöstä yhteishenkeä lisäävällä tavalla. Vuoden 2012 Tallinnassa vietetty kaksipäiväinen tapahtuma järjestettiin 22.–23. toukokuuta Tallink Spa and Conference -hotellissa. Päivien teema oli "Own your own power – Omista oma voimasasi".

Päivien ohjelmasta ja sisällöstä vastasivat yhdessä Cityconin henkilöstöosaston ja viestinnän kanssa liikkeenjohdon valmentajat Emilia Vasko ja Tommi Kujala. Ensimmäisenä päivänä henkilökunta haastettiin miettimään stressinhallintaa ja itseään työntekijänä. Johdon haastattelujen jälkeen kaikki saivat kokeilla erilaisia rentoutumisharjoituksia ja harjoitella aktiivista kuuntelemista pienryhmissä. Ikimuistoinen

illallinen nautittiin sukellusveneiden keskellä Tallinnan uudessa merimuseossa, Sea Plane Harbourissa.

Citycon-päivien toisena päivänä keskityttiin Cityconin sisäisen "The Pinkest Act" -kilpailun tuottamiin hedelmiin kauppakeskuspäälliköiden puheenvuorojen johdolla. Lisäksi keskusteltiin toimitusjohtajan alustamana kauppakeskusten kävijämääristä ja niiden kehittämisestä. Lopuksi vierailtiin kaikissa Cityconin kolmessa kauppakeskusta Tallinnassa.

Henkilökunta piti Citycon-päiviä onnistuneina, erityisesti iltaohjelmasta ja oman väen esityksistä pidettiin hyvin paljon. Kokonaisarvosanaksi Citycon-päivät saivat 3,1 (asteikolla 1-4). Vuonna 2013 Citycon-päiviä juhliitaan yhtiön 25-vuotisjuhlavuoden merkeissä.

Cityconin Code of Conduct on yksi toiminnan kulmakivistä

Cityconin toimintaohjeet (Code of Conduct) ovat yksi yhtiön hallinnointiperiaatteiden perusasiakirjoista, jossa määritellään Cityconin eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit.

Toimintaohjeet antavat perustan sille, miten Cityconissa toimitaan liiketoiminnassa, ympäristöasioissa, ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa ja suhteissa työntekijöihin ja sidosryhmiin. Niissä ohjeistetaan sekä Cityconin johtoa että muuta henkilöstöä harjoittamaan liiketoimintaa eettisesti sekä noudattamaan kunkin yhtiön toimintamaan voimassa olevia lakeja ja määräyksiä. Toimintaohjeiden mukaisesti Citycon kantaa sille kuuluvan vastuun määräysvallassaan olevissa asioissa kaikilla toiminta-alueillaan.

Toimintaohjeita sovelletaan poikkeuksetta kaikissa maissa, joissa Citycon toimii. Toimintaohjeissa määriteltyjen periaatteiden omaksumista ja noudattamista edesautetaan sisäisellä viestinnällä ja koulutuksella. Lisäksi Cityconin työntekijöitä kannustetaan jatkuvasti ottamaan esille toimintaohjeisiin liittyviä kysymyksiä sekä ilmoittamaan havaitsemistaan mahdollisista ongelmista ohjeiden noudattamisen suhteen. Lahjontaan, korruption tai petokseen liittyvien havaintojen ilmiannolle on luotu erillinen menettely, jonka periaatteet on kirjattu Cityconin Whistleblowing-politiikkaan.

Citycon käy keskustelua eettisistä periaatteistaan myös sidosryhmiensä kanssa. Citycon pyrkii vaikutuspiirinsä rajoissa varmistamaan, että yhtiön yhteistyökumppanit ja alihankkijat noudattavat Cityconin eettisiä periaatteita. Tämä lähtökohta on kaikkien liikesuhteiden solmimisen ja ylläpidon perusta.

Cityconin toimintaohjeisiin kirjattujen periaatteiden mukaiset periaatteet:

- avoimuus ja rehellisyys liiketoiminnassa
- lainsäädännön noudattaminen
- kielteinen suhtautuminen korruptioon ja lahjontaan
- kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen
- ympäristönäkökohtien huomioiminen päivittäisissä toiminnossa
- ihmisoikeuksien kunnioittaminen
- yhdistymisvapauden ja kollektiivisen neuvotteluoikeuden tunnustaminen
- lapsi- ja pakkotyövoiman käytön kieltäminen
- työmarkkinoilla ja ammatinharjoittamisessa tapahtuvan syrjinnän poistaminen
- turvallisen ja terveellisen työympäristön tarjoaminen työntekijöille.

Lue lisää: www.citycon.fi/vastuullisuus/code_of_conduct/

Korruptiolle ja lahjonnalle ehdoton ei

Osana liiketoimintansa eettisiä periaatteita Citycon suhtautuu korruptioon ja lahjontaan yksiselitteisen kielteisesti. Cityconin työntekijöiden tulee välttää joutumasta eturistiriitatilanteeseen. Lukuun ottamatta liikelahjoja, joilla ei ole vähäistä suurempaa rahallista arvoa tai normaaliin liiketoimintaan liittyvää kohtuullista vieraanvaraisuutta, Citycon tai sen puolesta toimivat henkilöt eivät saa tarjota eivätkä ottaa vastaan sellaisia etuisuuksia, lahjoja tai kestitystä, eivätkä muullakaan tavoin ryhtyä sellaisiin toimiin, jotka voisivat vaikuttaa yhtiön tai sen puolesta toimivan

henkilön kykyyn tehdä objektiivisia ja rehellisiä päätöksiä tai joilla pyrittäisiin vaikuttamaan viranomaisen, asiakkaan, yhteistyökumppanin tai muun osapuolen objektiiviseen ja rehelliseen päätöksentekoon. Sopiva edustamiskäytäntö on määritelty koko Cityconin henkilökuntaa koskevassa matkustus- ja edustamisohjesäännössä, joka on luettavissa yhtiön sisäisessä intranetissä. Matkustus- ja edustamisohjesääntö on osa koko henkilöstön perehdytysaineistoa.

Korruption ja lahjonnan estämistä käsitellään osana Cityconin riskienhallintaa ja kaikki Cityconin toiminta-alueet kuuluvat sen piiriin. Vuoden 2012 aikana Cityconissa ei tullut esille korruption tai lahjontatapauksia.

Suhteet poliittisiin puolueisiin ja julkisyhteisöihin

Citycon ei osallistu poliittisten puolueiden tai ryhmittymien toiminnan tukemiseen. Citycon pyrkii kuitenkin rakentamaan hyvän ja avoimen keskusteluyhteyden toiminta-alueidensa virkamiehiin ja poliittisiin päättäjiin. Vuonna 2012 Cityconin edustajia on osallistunut sen omien kehityshankkeiden kaavoitus- tai suunnittelu- vaiheessa kuntien kunnallispoliittisten toimielinten kokouksiin. Tavoitteena on ollut lisätä vuorovaikutusta ja tarjota Cityconin kehityshankkeiden suunnitelmia koskevia tietoja päättäjille ja saada tietoa siitä, miten kunnallis päättäjät haluavat paikallisyhteisöä kehittää.

Cityconin kauppakeskuksissa voidaan järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjailaisuuksia kauppakeskuksen normaalien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Keskeiset riskit liittyvät liiketoiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen

Cityconin riskienhallinta perustuu kokonaisvaltaiseen riskienhallintaohjelmaan (Enterprise Risk Management, ERM). Riskienhallinnan tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen. Onnistuneessa riskienhallinnassa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan luotettavasti riskien vaikutuksia ennen niiden toteutumista ja toteutetaan ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joilla pienennetään tunnistettujen riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja toteutuneen riskin vaikutuksia.

Cityconin riskienhallintaohjelmassa otetaan huomioon riskienhallinnan tavoitteet ja yhtiön riskinottohalukkuus. Ohjelman tavoitteena on tuottaa yhtiön ylimmälle johdolle ja hallitukselle ajantasaista ja yhtenäistä tietoa liiketoiminnan tavoitteita uhkaavista riskeistä ja niiden arvioiduista vaikutuksista.

Seuraavassa kuvataan merkittävimmät riskit, jotka voisivat toteutuessaan vaarantaa Cityconin vuodelle 2013 asettamien liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamisen. Riskienhallintaa käsitellään myös Cityconin tilinpäätöksen sivuilla 43-45.

Talouden epävarmuus vaikuttaa liiketilojen kysyntään

Taluskriisin vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi olleet vähäisiä Cityconin liiketoiminta-alueilla, mutta paikoin markkinatilanne on haastavampi kuin ennen kriisin puhkeamista. Toisaalta halutuimpien kohteiden vuokrataso on jopa noussut. Talouden kehitys, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttaa myös liiketilojen kysyntään. Paikallisilla kiinteistömarkkinoilla kiinteistöjen tuottavuuteen vaikuttavat muun muassa vaihtoehtoisten liiketilojen saatavuus,

kilpailu vuokralaisista, kaavoituspäätökset, merkittävät uudisrakennushankkeet ja tilojen markkinakysyntä. Citycon seuraa jatkuvasti talouden, markkinoiden ja vuokratason kehitystä voidakseen tarvittaessa ryhtyä tarpeelliseksi katsomiinsa toimenpiteisiin. Heikon talouskasvun aikana on tavallista, että liiketilojen vuokrataso laskee ja vajaakäyttöaste nousee, koska vähittäiskaupan hidastuminen vähentää liiketilojen kysyntää. Useimmissa Cityconin kaupakeskuksissa on kuitenkin ankkurivuokralaisina ruokakauppoja sekä runsaasti pienempiä, muihin päivittäistavaroihin ja -palveluihin keskittyviä liikkeitä. Tämä on osoittautunut hyväksi konseptiksi, joka takaa suhteellisen tasaisen myynnin myös vaikeassa taloudellisessa tilanteessa. Pitkään jatkunut kasvu vähittäiskaupassa on muiden tekijöiden ohella pitänyt Cityconin kiinteistöjen vajaakäyttöasteen erittäin kohtuullisena viime vuosina. Vuoden 2012 lopussa Cityconin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,5 prosenttia vuoden 2011 lopussa). Suomessa vuokrausaste oli 95,3 prosenttia, Ruotsissa 94,7 prosenttia ja Baltiassa 99,6 prosenttia. Kasvukeskusten ulkopuolisten kiinteistöjen sekä market- ja myymäläkiinteistöjen vuokrausasteet ovat alttiimpia vaihteluille kuin suurten kaupunkien kaupakeskusten vuokrausasteet, joissa ei juuri tapahdu muutoksia.

Hitaan talouskasvun aikana keskeiset riskit liittyvät liiketilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja markkinoiden vuokratasoon. Ei ole mitään keinoa taata, että Citycon pystyy tavoitteidensa mukaisesti nostamaan tai edes säilyttämään kiinteistöjensä nykyisen, korkean vuokrausasteen ja säilyttämään nykyisen vuokratason. Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen voi vähentää liiketilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja nostaa yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöastetta.

Citycon on yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin (CPPIB) kanssa ostanut Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian noin 530 miljoonalla eurolla (noin 4 600 miljoonalla Ruotsin kruunulla). Kauppa on yksi Cityconin historian suurimmista, ja se tehtiin yhdessä vahvan yhteistyökumppanin kanssa suuren omaisuuserän aiheuttaman taseriskin pienentämiseksi. Paikalliseen kilpailuun liittyvät riskit on myös arvioitu perusteellisesti. Kaupakeskuksen sijainnin ansiosta sen päivittäinen kävijämäärä on 50 000, ja keskusta kehitetään tulevaisuudessa edelleen sen houkuttelevuuden säilyttämiseksi.

Lainamarginaalien nousu lisää rahoituskustannuksia

Cityconin kasvustrategia perustuu liikekiinteistöjen uudistamiseen ja kehittämiseen sekä vuokratuottojen kasvattamiseen kiinteistökauppojen avulla. Strategian toteuttaminen vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoista rahoitusta, minkä vuoksi rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit ovat Cityconille erittäin merkittäviä. Taluskriisin seurauksena pankkien lainamarginaalit nousivat jyrkästi vuosina 2008 ja 2009. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille lisääntyi vuonna 2010, mutta vuoden 2011 jälkipuoliskolla rahoituksen saatavuus heikkeni jälleen ja lainamarginaalit lähtivät nousuun. Vuonna 2012 useimmat pankit olivat suhteellisen halukkaita myöntämään rahoitusta vakaille yrityksille, mutta lainamarginaalit pysyivät korkeina verrattuna kriisiä edeltäneeseen aikaan.

Cityconin korollisten velkojen keskiporko on laskenut vuodesta 2008 vuoteen 2011 johtuen markkinakorkojen huomattavasta laskusta joka on riittänyt kompensoimaan lainamarginaalien nousun. Luottomarginaalien noususta johtuen keskiporko on vuonna 2012 taas noussut jonkin verran 4,07 prosenttiin verrattuna vuoteen 2011 jolloin se oli 4,03 prosenttia.

Tuottovaatimus	+5%	→	Käypä arvo	2 575,4 miljoonaa euroa
Markkinavuokra	+5%	→	Käypä arvo	2 890,3 miljoonaa euroa
Vajaakäyttö	+2%-yksikköä	→	Käypä arvo	2 619,5 miljoonaa euroa
Hoitokulut	+5%	→	Käypä arvo	2 648,6 miljoonaa euroa

Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutusalan sääntely (Basel III ja Solvency II -säännökset) nostaa todennäköisesti velkarahoituksen kustannuksia ja rajoittaa pitkäaikaisten pankkilainojen saatavuutta. Tämä saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Yhtiöllä ei ole merkittäviä jälleenrahoitustarpeita vuonna 2013, koska se sai syksyllä 2012 jälleenrahoitettua suuren lainan, joka olisi erääntynyt vuonna 2013, ja maksoi lainan takaisin. Ennen rahoituskriisiä Citycon solmi lainasopimuksia alhaisilla marginaaleilla, ja näiden lainojen jälleenrahoituksen luottomarginaalit tulevat olemaan korkeammat. Korkeammat luottomarginaalit ja nousevat markkinakorot johtanee tulevaisuudessa Cityconin keskikorkotason kohoamiseen.

Cityconin tämänhetkinen rahoitusasema on hyvä, ja se on oikeassa suhteessa yhtiön liiketoimintaan. Yhtiöllä oli 31.12.2012 yhteensä 268,4 miljoonaa euroa käyttämättömiä sitovia luottolimiittejä ja rahavaroja. Tarvittaessa Citycon voi nykyisillä rahoituslähteillään kattaa kaikki vuonna 2013 erääntyvät lainat. Kasvustrategiansa toteuttamiseksi Citycon tarvitsee kuitenkin lisärahoitusta, jonka saatavuutta talouskriisi on heikentänyt. Osa-kekurssit ovat edelleen alhaisemmalla tasolla kuin ennen kriisiä, mikä on vähentänyt oman pääoman ehtoisen rahoituksen houkuttelevuutta. Pankkirahoituksen huono saatavuus on puolestaan johtanut siihen, että yhä suurempi osa Cityconin rahoituksesta pyritään hakemaan joukkolainamarkkinoilta. Tämän vuoksi Citycon harkitsee myös ulkopuolisen luottoluokituksen hankkimista.

Lisäksi Citycon jatkaa edelleen ydinliiketoimintaansa kuulumatomien kiinteistöjen myymistä ja harkitsee myös muiden kiinteistörahoituslähteiden käyttöä varmistaakseen kasvustrategiansa edellyttämän rahoituksen.

Taloustilanne vaikeuttaa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehityksen ennustamista

Cityconin omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöaste, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailuympäristö. Vallitseva epävarmuus heijastuu voimakkaimmin isojen kaupunkien ulkopuolisiin liikekiinteistöihin ja muista syistä vähemmän houkutteleviin kohteisiin, koska nämä kiinteistöt eivät tällä hetkellä kiinnosta sijoittajia eivätkä pankit ole erityisen halukkaita rahoittamaan tällaisia hankkeita. Toisaalta parhaat kauppakeskukset kiinnostavat sijoittajia epävarmoina aikoina, ja niiden käyvät arvot ovatkin pysyneet ennallaan tai jopa nousseet vuoden 2012 aikana.

Talouskriisin puhkeamisen jälkeen liikekiinteistöjen käyvät arvot laskivat, ja vuosina 2008 ja 2009 Citycon kirjasi tappioita käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä. Vuonna 2010 Citycon kirjasi voittoa käypään arvoon arvostetuista kiinteistöistä, mutta vuonna 2011 jälleen tappiota. Vuonna 2012 käypään arvoon arvostamisesta seurasi 23,6 miljoonaa euroa

voittoa lähinnä kauppakeskuskiinteistöjen ansiosta. Toisaalta market- ja myymäläkiinteistöjen käyvät arvot laskivat yhteensä 11,5 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä vaikutusta kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointiin käytetyn 10 vuoden kassavirta-analyysin keskeisiä muuttujia ovat kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset, vuokratuotot, vajaakäyttöaste ja käyttökustannukset. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosherkyyttä, eli riskiä, voidaan testata muuttamalla näitä muuttujia yksi kerrallaan. Tämän herkkyyshanalyysin (vasemmalta) lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan 31.12.2012 määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, joka oli 2 704,1 miljoonaa euroa.

Citycon ei voi vaikuttaa tuottovaatimuksiin, mutta se pyrkii vaikuttamaan muihin käyvän arvon muuttujiin aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on yksi yhtiön toiminnan kulmakivistä. Käyttämällä omia työntekijöitään koko liiketoimintaprosessin toteuttamiseen Citycon pyrkii optimoimaan kauppakeskusten kannattavuuden.

Energiakustannukset muodostavat huomattavan osan kiinteistöjen ylläpitokustannuksista. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi hinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti, ja lisäksi on toteutettu energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Näihin toimenpiteisiin liittyy säästöpotentialin virhearvioinnin ja väärinajoitettujen vaikutusten riski. Riskien toteutuessa osa säästöistä jää saavuttamatta, mikä vaikuttaa ylläpitokustannuksiin ja kannattavuuteen.



LILJEHOLMSTORGET GALLERIA – LUOTU PALVELEMAAN

Citycon avasi Tukholmassa uuden Liljeholmstorget Galleria -kauppakeskuksen olemassa olleen, uudistetun, toimistorakennuksen yhteyteen vuonna 2009. Liljeholmstorget Galleria on kehitetty vastaamaan alueen asukkaiden ja keskuksen kävijöiden tarpeisiin monipuolisesti. Keskus pitää sisällään kattavan liikevalikoiman lisäksi kunnallisia ja yksityisiä palveluita kuten kuntosalin, terveyskeskuksen ja neuvolan. "Pidämme erityisen paljon keskuksesta sen palveluiden, keskeisen sijainnin ja tunnelman vuoksi. Löydämme täältä kaiken kotiin ja perheellemme," kertoo Jaime Lindh (kuvassa poikansa kanssa).



Corporate Governance

Hallinnointiperiaatteet

Citycon Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin arvopaperipörssissä). Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomen lakeihin, emoyhtiö Citycon Oyj:n yhtiöjärjestykseen, Helsingin arvopaperipörssin ja Suomen Finanssivalvonnan sääntöihin ja määräyksiin, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin (Corporate Governance Code 2010) sekä yhtiön omaan hallinnointiohjesääntöön. Citycon Oyj:n tytäryhtiöiden hallinnointia määräävät lisäksi näiden kotipaikan lait ja tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset. Yhtiö julkaisee vuosittain tilinpäätöksen kanssa yhtä aikaa selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästään.

Cityconin liiketoiminnasta ja hallinnosta vastaavat Suomen osakeyhtiölain mukaiset toimeilimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, ja hallitus valitsee toimitusjohtajan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa. Hallituksen ja sen valiokuntien, toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa hallituksen hyväksymä hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset, ohjeet päätöksentekovelvoitteen välisestä työnjaosta sekä periaatteet sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Governance-asioiden seuranta on osa Citycon Oyj:n hallituksen ja hallituksen nimitys- ja hallinnointivaliokunnan normaalia työskentelyä. Vuoden 2012 aikana yhtiön hallitus muun muassa päivitti yhtiön tiedonantopolitiikan vastaamaan paremmin yhtiön liiketoimintaa ja strategiaa. Myös Helsingin pörssin sisäpiiriohjetta täydentävä, yhtiössä käytössä oleva yhtiön oma sisäpiiriläisten velvollisuuksia, ilmoitusvelvollisuutta ja sisäpiirirekistereitä koskeva sisäpiiriohje päivitettiin vuoden 2012 aikana. Päivityksessä huomioitiin osaltaan 1.1.2013 voimaan tul-

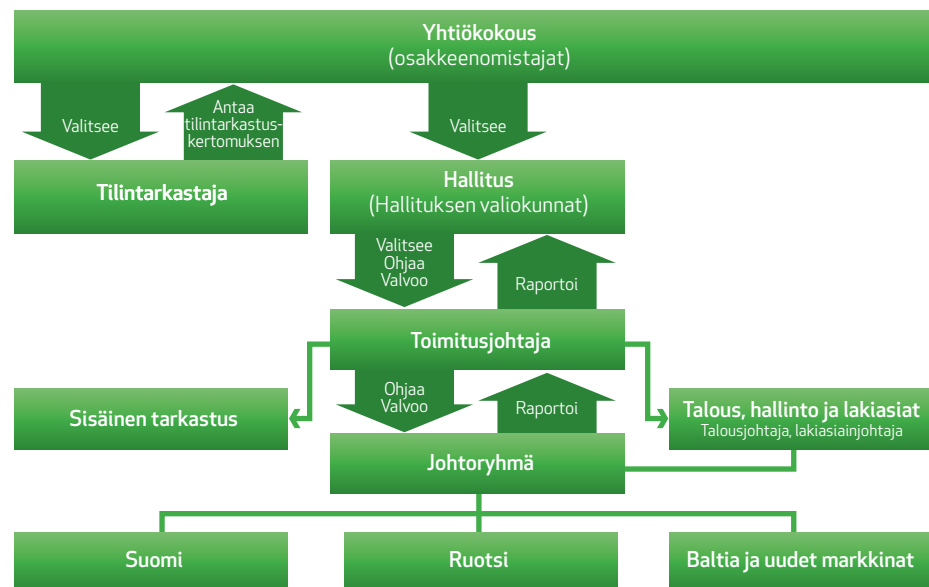
leen Suomen uuden arvopaperimarkkinalain säännökset. Yhtiön tiedonantopolitiikan ja sisäpiiriohjeen pääkohdat on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.

Yhtiökokous

Citycon Oyj:llä oli vuonna 2012 kaksi yhtiökokousta. Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Kutsu tähän kokoukseen julkaistiin 21.2.2012. Kokoukseen osallistui 234 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 73,67 prosenttia (204 656 747 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 11.10.2012 Helsingissä. Kutsu ylimääräisen yhtiökokoukseen julkaistiin 7.9.2012. Kokouksessa oli läsnä 228 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana edustaen 15,05 prosenttia (41 826 662 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiö julkisti yhtiökokousten tekemät päätökset pörssitiedotteina ja verkkosivuillaan. Yhtiökokousten pöytäkirjat olivat saatavilla yhtiön verkkosivuilla kahden viikon kuluessa yhtiökokouksista. Lisätietoja yhtiökokouksista ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavilla osoitteesta www.citycon.fi/yhtiokokous sekä yhtiön tilinpäätöksen sivulta 14. Verkkosivuilla löytyvät myös yhteenvedot yhtiökokousten päätöksistä kokouksittain vuodesta 2008 alkaen ja yhtiökokousten pöytäkirjat vuodesta 2009 alkaen.

CITYCONIN HALLINNOINTIRAKENNE



Hallitus

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2012 päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Chaim Katzmanin, Roger Kempen, Kirsi Komin, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin, Jorma Sonnisen, Per-Håkan Westinin ja Ariella Zochovitzkyn. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa Bernd Knobloch hallituksesta pois jääneen Thomas W. Werninkin tilalle. Dor J. Segal ilmoitti 7.9.2012 eroavansa yhtiön hallituksesta 11.10.2012 alkaen. Tämän johdosta hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, joka valitsi 11.10.2012 Dor J. Segalin tilalle Yuval Yanain.

Hallituksen jäsenten henkilö- ja osakeomistustiedot on esitetty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehdänsä yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Vuonna 2012 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink 21.3.2012 saakka.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai sopimussuhteessa yhtiöön. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Roger Kempe, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Jorma Sonninen, Per-

Håkan Westin ja Yuval Yanai ovat riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Myös Thomas W. Werninkin on arvioitu olleen riippumaton yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista hallituksen jäsenyytensä aikana. Ronen Ashkenazi ja Chaim Katzman ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd:n taisen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Dor J. Segal, joka erosi 11.10.2012 hallituksesta, työskentelee Gazit-Globe Ltd:n tytäryhtiössä First Capital Realty Inc:ssä. Lisäksi hallituksen jäsen Ariella Zochovitzky toimi vuoden 2012 maaliskuuhun asti Gazit-Globe Ltd:n edustajana (hallituksen puheenjohtaja) U. Dori

CITYCON OYJ:N HALLITUS 31.12.2012



Group Ltd –nimisessä yhtiössä, jonka määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd on. Aiemmista perhesuhteista johtuen ja kokonaisarvioinnin perusteella myöskään Claes Ottossonia ei pidetä riippumattomana Gazit-Globe Ltd:stä tai sen konserniyhtiöistä.

Hallituksen työskentely

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun kokousaikataulun mukaisesti sekä lisäksi tarvittaessa. Kokousaikataulun perustan muodostavat yhtiön raportointiaikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset oheisesta hallituksen vuosikellosta ilmi käyvässä tavalla.

Vuonna 2012 Citycon Oyj:n hallitus piti 7 alkuperäisen kokousaikataulunsa ulkopuolista kokousta ja kokoontui 14 kertaa. Ylimääräiset hallituksen kokoukset liittyivät pääasiallisesti muutoksiin yhtiön johdossa, vuonna 2006 liikkeellelasketun vaihtovelkakirjalainan takaisinostoihin, syys-lokakuussa toteutettuun merkintätuoikeusantiin sekä 19.12.2012 pörssitiedotteella julkaistun Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria –kauppakeskuksen hankintaan. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 92,9.

HALLITUKSEN VUOSIKELLO

Ajankohta	Päätettävät asiat
Helmikuu	Tilinpäätös ja toimintakertomus, voitonjakoehdotus ja muut mahdolliset ehdotukset yhtiökokoukselle, suorituspalkkiot edelliseltä vuodelta, palkitsemiskriteerit ja -tavoitteet kuluvalle vuodelle
Maaliskuu	Hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tai varapuheenjohtajien valinta, valiokuntien puheenjohtajien ja jäsenten valinta, hallituksen jäsenten riippumattomuuden arviointi
Huhtikuu	Osavuusikatsaus
Heinäkuu	Osavuusikatsaus
Lokakuu	Osavuusikatsaus, strategiapäivä
Marraskuu	Perusasetteen hyväksyminen
Joulukuu	Budjetti, riskienhallinta, hallituksen itsearviointi

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa: tarkastusvaliokunta, nimitys- ja hallinnointivaliokunta, palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Tiedot valiokuntien kokoonpanosta, kokousten lukumäärästä ja kokouksiin osallistumisesta vuonna 2012 käyvät ilmi sivulla 57 olevasta taulukosta.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN 2012

EUR	Vuosipalkkio	Kokouspalkkiot	Yhteensä
Chaim Katzman	160 000	14 900	174 900
Ronen Ashkenazi	60 000	9 000	69 000
Thom Wernink	0	2 000	2 000
Roger Kempe	40 000	12 500	52 500
Bernd Knobloch	40 000	8 500	48 500
Kirsi Komi	40 000	14 900	54 900
Claes Ottosson	40 000	13 000	53 000
Dori Segal	21 205	5 000	26 205
Jorma Sonninen	40 000	12 000	52 000
Per-Håkan Westin	40 000	11 000	51 000
Yuval Yanai	18 795	2 500	21 295
Ariella Zochovitzky	40 000	16 700	56 700
Yhteensä	540 000	122 000	662 000

Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajille 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 40 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron ja varapuheenjohtajille ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset. Palkkiot pysyivät samana kuin neljänä edellisenä vuonna.

Vuonna 2012 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosijäsenpalkkiot käyvät ilmi yllä olevasta taulukosta. Palkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot.

Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta yhtiön osakkeita toimikautensa aikana. Hallituksen jäsenten osakeomistustiedot vuoden 2012 lopussa on kerrottu oheissa. Ajantasaiset omistustiedot ja omistuksissa tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (MA, Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin



Jorma Sonninen

Hallituksen jäsen vuodesta 2011
Dipl. EMC (European Diploma in Marketing)
Suomen kansalainen, s. 1962
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Realone Oy, omistaja ja toimitusjohtaja vuodesta 1997
Cityconin osakkeita: 11 767 (lähipiiriin kautta)



Yuval Yanai

Hallituksen jäsen vuodesta 2012
B.A. (Economic and Accounting)
Israelin kansalainen, s. 1952
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Given Imaging Ltd, talousjohtaja vuodesta 2005
Ei Cityconin osakkeita



Per-Håkan Westin

Hallituksen jäsen vuodesta 2008
Civilingenjör
Ruotsin kansalainen, s. 1946
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: hallitusammattilainen
Cityconin osakkeita: 11 764



Ariella Zochovitzky

Hallituksen jäsen vuodesta 2009
B.A. (Economics and Accounting), CPA (Israel), MBA
Israelin kansalainen, s. 1957
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: C.I.G. Consultants / Capital Investments Group Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2001
Ei Cityconin osakkeita

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2012

	Tarkastusvaliokunta	Nimitys- ja hallintovaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
Valiokuntien jäsenet 1.1.-21.3.2012				
Jäsenet	Ariella Zochovitzky (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Kirsi Komi	Chaim Katzman	Roger Kempe	Dori Segal
	Jorma Sonninen	Roger Kempe	Claes Ottosson	Jorma Sonninen
	Thom Wernink	Claes Ottosson	Per-Håkan Westin	Thom Wernink
		Ariella Zochovitzky	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin
Valiokuntien jäsenet 21.3.-11.10.2012				
Jäsenet	Ariella Zochovitzky (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Bernd Knobloch	Chaim Katzman	Roger Kempe	Bernd Knobloch
	Kirsi Komi	Roger Kempe	Claes Ottosson	Dori Segal
	Jorma Sonninen	Claes Ottosson	Per-Håkan Westin	Jorma Sonninen
		Ariella Zochovitzky	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin
Valiokuntien jäsenet 11.10.-31.12.2012				
Jäsenet	Ariella Zochovitzky (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Bernd Knobloch	Chaim Katzman	Claes Ottosson	Roger Kempe
	Kirsi Komi	Roger Kempe	Per-Håkan Westin	Bernd Knobloch
	Jorma Sonninen	Claes Ottosson	Ariella Zochovitzky	Jorma Sonninen
	Yuval Yanai	Ariella Zochovitzky	Yuval Yanai	Per-Håkan Westin
Kokousten lukumäärä	6	7	5	4
Osallistumisprosentti	100	97	96	85

varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa on esitetty ohessa ja työhistoriansa sekä luottamustoimet yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan toimisopimus on määräaikainen ja päättyi helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä päättymään aiemmin kuin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimisuhteen päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena.

Johtoryhmä

Vuoden aikana yhtiön johtoryhmässä tapahtui useita muutoksia. Uusina jäseninä johtoryhmässä aloittivat sijoitusjohtaja Nils Styf 11.6.2012 ja Suomen liiketoimintojen maajohtaja Marko Juhokas 16.7.2012. Joulukuussa yhtiö tiedotti suunnitelmistaan uudel-

leen organisoida yhtiön liiketoimintoja ja virtaviivaistaa päätöksentekoprosessejaan yhtiön johtoryhmässä. Tässä yhteydessä johtoryhmästä jäivät pois Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius, joka jätti tehtävänsä yhtiössä 12.12.2012 lukien. Marko Juhokas jäi pois johtoryhmästä 19.12.2012 lukien ja hänet nimitettiin Konsernin kehitys- ja vastuullisuusjohtajaksi 1.2.2013 alkaen. Yhtiön johtoryhmän jäsenenä jatkava, Baltian ja uusien markkinoiden sekä vuokrauksen johtaja, Harri Holmström nimitettiin 19.12.2012 alkaen yhtiön operatiivisista toiminnoista vastaavaksi johtajaksi. Vuoden 2012 lopussa yhtiön johtoryhmään kuului siten viisi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasiaintojohtaja, operatiivisista toiminnoista vastaava johtaja sekä sijoitusjohtaja.

Johtoryhmä kokoontuu yleensä kerran kuukaudessa. Vuonna 2012 johtoryhmä kokoontui 13 kertaa.

Johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä heidän osake- ja optio-omistustietonsa on esitetty seuraavalla sivulla. Johtoryhmän

TOIMITUSJOHTAJAN JA MUIDEN JOHTORYHMÄN JÄSENTEN PALKITSEMINEN 1.1.-31.12.2012

EUR	Vuosipalkka	Luontoisedut	Suorituspalkkio vuodelta 2011	Osakepohjaiset tulot ¹⁾	Yhteensä
Marcel Kokkeel ²⁾	681 575,84	29 292,20	246 908,32	-	957 776,36
Muut johtoryhmän jäsenet ³⁾	1 167 016,88	54 750,59	407 960,36	23 703,12	1 653 430,95
Yhteensä	1 848 592,72	84 042,79	654 868,68	23 703,12	2 611 207,31

- 1) Osakepohjaisilla tuloilla tarkoitetaan yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyvää rahaosuutta, joka maksetaan järjestelmään osallistujille annetuista kannustinosakkeista menevän veron kattamiseksi. Järjestelmään osallistujia voi valita tuloveroja varten maksettavan rahaosuuden myös osakkeina.
- 2) Vuosipalkka sisältää toimisopimukseen perustuvan vuosipalkan nettotarkistuksen kertakorvauksen, 91 844,41 euroa. Kokkeelille maksettiin lisäksi toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2011 osakebonuksena 79 151 yhtiön osaketta.
- 3) Luvut eivät sisällä työsuhteen päättymisen vuoksi maksettuihin korvauksiin niille johtoryhmän jäsenille, joiden työsuhte yhtiöön päättyi vuoden 2012 aikana.

jäsenten työhistoria sekä luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä vuosi- tai kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ovat mukana konsernin avainhenkilöille suunnatussa optio-ohjelmassa 2011. Yhtiön johtoryhmän jäsenistä varatoimitus- ja talousjohtaja sekä operatiivisista toiminnoista vastaava johtaja ovat mukana myös vuosina 2007–2010 voimassa olleessa, konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä, jonka mukaisia palkkioita on maksettu vuosina 2008–2012. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Toimitusjohtajan toimisopimuksen mukainen vuosittainen peruspalkka vuonna 2012 oli 589 731,43 euroa. Toimitusjohtajan toimisopimuksen mukainen peruspalkka on sidottu kuluttajain-taindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta peruspalkastaan. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina. Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin työeläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2011 Marcel Kokkeelille maksettiin heinäkuussa 2012 käteisbonuksena 246 908,32 euroa sekä lokakuussa 2012 osakebonuksena 79 151 yhtiön osaketta.

Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille vuonna 2012 maksetut palkat, luontoisedut ja suorituspalkkiot käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella johtoryhmän jäsenille annettiin yhteensä 15 470 yhtiön osaketta ansaintavuosilta 2009–2010. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet on esitetty alla. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten optio-oikeuksilla 2011 voi merkitä yhteensä 3 258 905 yhtiön osaketta (merkintäsuhde 1,1765) vuosina 2012–2018.

Sisäpiirihallinto

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja päävastuullinen tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt Suomen arvopaperimarkkinalain tarkoitamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Ajantasaiset omistustiedot

ja omistuksissa tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella on merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen. Hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä perustetaan ja ylläpidetään tarvittaessa.

Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillään kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla

eivätkä Cityconin osakkeisiin tai osakkeisiin oikeuttaviin instrumentteihin kohdistuvilla johdannaisilla tai muilla arvopapereilla tai rahoitusvälineillä 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän lisäksi koko muu henkilökunta. Cityconin sisäisen valvonnan viitekehyksenä käytetään kansainvälisesti tunnettua Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission -viitekehystä (COSO).

CITYCON OYJ:N JOHTORYHMÄ 31.12.2012



Marcel Kokkeel

Toimitusjohtaja
M.A. (Notary Law)
Alankomaiden kansalainen, s. 1958
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
Cityconin osakkeita: 79 151
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 1 000 000



Anu Tuomola

Lakiasiaintoimittaja
OTK, varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1974
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
Ei Cityconin osakkeita
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 300,000



Nils Styf

Sijoitusjohtaja (1.1.2012 alkaen)
KTM (M.Sc. in Business Administration and Economics)
Ruotsin kansalainen, s. 1976
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012
Ei Cityconin osakkeita
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 300,000



Eero Sihvonen

Varatoimitus- ja talousjohtaja
KTM
Suomen kansalainen, s. 1957
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005
Cityconin osakkeita: 48 516
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 750 000



Harri Holmström

Operatiivisten toimintojen johtaja
(19.12.2012 alkaen), Johtaja, konserni-
vuokraus ja Baltia ja Uudet Markkinat
(19.12.2012 asti)
Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1956
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005
Cityconin osakkeita: 20 029
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 420 000

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen, käytettävissä olevien voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö, toimintaan liittyvien riskien riittävä hallinta sekä yhtiön toiminnan, tietojen ja omaisuuden turvaaminen. Taloudelliseen raportointiin kohdistuvan sisäisen valvonnan tarkoitus on taata taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus. Sisäisen valvonnan tarkoitus on myös varmistaa, että yhtiössä noudatetaan Suomen lainsäädäntöä, sovit-
tuja sisäisiä menettelytapoja ja ohjeita ja että yhtiöllä on riittävät ja asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatiokennettä, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että yhtiön jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassa olevia lakeja ja niiden nojalla annettuja sääddöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan koko konsernin kattavalla suunnittelu- ja raportointijärjestelmällä, jonka avulla voidaan seurata sekä toteuttaa ennustetta. Järjestelmä toimii myös budjetoinnin apuvälineenä.

Riskienhallinta

Yhtiön riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Yhtiössä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi, ja tämän prosessin yhteydessä yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita ja ne esitellään hallitukselle budjettikokouksessa joulukuussa.

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan sisältyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä ja antaa niistä arvionsa toimintakertomuksessa sekä osavuositarkastuksissa.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty laajemmin oheisen tilinpäätöksen sivuilla 43–45 sekä yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja järjestelmällisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen toimintaa ohjaa mm. yhtiön hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset ja ohjeet hallituksen, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän välisestä työnjaosta, päätösvaltuudet sisältäen euromääräiset hyväksymisrajat, Cityconin laskentaperiaatteet ja raportointiohjeet ja riskienhallinnan periaatteet, rahoituspolitiikka sekä yksityiskohtaiset prosessitasoiset kontrollitaulukot. Tarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle, joiden tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi tarkastusvaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Sisäistä tarkastusta teki vuonna 2012 PricewaterhouseCoopers Oy yhtiön oman henkilökunnan lisäksi. Tarkastuksen kohteena vuonna 2012 olivat erityisesti yhtiön vuokratuottojen prosessit.

Tilintarkastaja

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen. Tuija Korpelainen on toiminut Cityconin päävastuullisena tilintarkastajana samasta vuodesta lukien ja sitä ennen yhtiön toisena tilintarkastajana tilikaudella 2005.

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu hallituksen tarkastusvaliokunnan kokoukseen vuosittain päätöksen käsittelyn

yhteydessä raportoidakseen tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Tilintarkastaja osallistuu myös tarkastusvaliokunnan kaikkiin muihin kokouksiin tarkastusvaliokunnan tekemän päätöksen mukaisesti.

Vuonna 2012 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta asiantuntijapalveluita yhteensä 0,1 miljoonalla eurolla.

Tiedottaminen

Citycon Oyj:n tiedottamisperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä tiedonantopolitiikassa, jossa on määritelty myös tiedottamisen ja viestinnän tavoitteet, toimintatavat ja vastuhenkilöt.

Cityconin hallitus hyväksyi joulukuussa yhtiön tiedonantopolitiikan päivityksen vastaamaan paremmin yhtiön liiketoimintaa ja strategiaa. Päivityksessä tehtyjen teknisuondeisten täsmennysten lisäksi merkittävin muutos tiedonantopolitiikkaan oli se, että jatkossa Citycon tiedottaa pörssitiedotteena lähtökohtaisesti vain yli 150 miljoonan euron investoinnit, myynnit ja kiinteistökehityshankkeet. Pienemmistä investoinneista, myynneistä ja kiinteistökehityshankkeista tiedotetaan pääosin sijoittajauutisena tai lehdistötiedotteena. Pienemmistä kiinteistökaupoista, kehityshankkeista tai yhteisyrityksistä (joint venture) voidaan tiedottaa myös ainoastaan osavuositarkastusten tai tilinpäätöksen yhteydessä.

Citycon Oyj:n tiedonantopolitiikka on saatavilla yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.

Cityconilla on nyt entistä vahvempi rahoitusasema

2012 oli Cityconille paitsi vakaan kehityksen myös merkittävien rahoitusjärjestelyiden vuosi. Onnistuimme jälleenrahoittamaan käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät lainat, laajentamaan rahoituslähteitämme velkakirjalainamarkkinoille ja vahvistamaan tasetta merkintäoikeusannin kautta. Olen erittäin ylpeä näistä transaktioista. Mielestäni tämä on todistus siitä, että vakaat yhtiöt, kuten Citycon, joilla on hyvät suhteet pankkeihin ja muihin sijoittajiin saavat haastavasta markkinatilanteesta huolimatta sekä velkarahoitusta että oman pääoman ehtoista rahoitusta.

Vuoden 2013 tavoitteet rahoituksen osalta ovat jatkumoa näille saavutuksille: taseen vahvistaminen ja vakaa rahoitusrakenne mm. pidempien laina-aikojen kautta ovat meille tärkeitä. Lisäksi haemme jatkossakin rahoitusta suoraan pääomamarkkinoilta.

Tavoitteenamme raportoinnissa on kuunnella sijoittajien toiveita ja lisätä tuloksen ennustettavuutta. Olemme linjanneet tiedonantopolitiikassamme, että ohjeistamme neljää taloudellista tunnuslukua, jotka ovat liikevaihto, operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), operatiivinen tulos (EPRA earnings) ja operatiivinen osakekohtainen tulos (EPRA EPS). Olemme tarkentaneet ennusteiden vaihteluväliä vuoden aikana näkymien tarkentuessa.

Rahoitusta yhteensä noin 600 miljoonaa euroa

Vuosi 2012 oli vilkasta aikaa rahoitusrintamalla:

- Keväällä laskimme liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen maturiteetiltaan viiden vuoden mittaisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan.
- Syyskuussa sovimme Pohjoismaisista pankeista koostuvan ryhmän kanssa vuonna 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoituksesta. Sovittu vakuudeton luottosopimus on 360 miljoonan euron suuruisen ja keskimäärin viiden vuoden mittainen.
- Keräsimme noin 90,7 miljoonaa euroa ja laskimme liikkeeseen 49 032 002 uutta osaketta syys - lokakuussa järjestetyllä merkintäoikeusannilla.

Näillä transaktioilla hankimme vuoden rahoitusta yhteensä noin 600 miljoonalla eurolla.

Kruunun jalokivi Ruotsin kuningaskunnasta

Juuri ennen joulua tiedotimme Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Kista Gallerian hankinnasta yhdessä Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) kanssa. Kista Galleria on erittäin laadukas ja vilkas ykkösluokan kauppakeskus liikenteen solmukohdassa keskellä vilkasta toimisto- ja asuinalueita. Globaalin ja arvostetun joint venture -partnerin CPPIB:n mukaantulo toi laatuleiman sekä itse hankintaan että meidän asemaamme ammattimaisena kauppakeskusten hallinnoijana Pohjoismaissa.

Strategiamme mukaisesti tämä investointi tasapainottaa eri liiketoiminta-alueittemme painoa kiinteistösalkussamme ja vahvistaa asemaamme nopeasti kasvavassa Tukholmassa. Hankinta nostaa Cityconin Ruotsissa kauppakeskusomistajien kärki-kolmikkoon. Hankinnasta osa rahoitetaan yhdessä CPPIB:n kanssa kiinteistövakuudellisella 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisella lainalla ja myös osakeannilla. Vuonna 2013 panostamme Ruotsissa erityisesti Kista Gallerian haltuunottoon.

Eero Sihvonen
Varatoimitus- ja talousjohtaja



Jälleenrahoituksen ja nettovuokratuottojen kasvun vuosi

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Vuonna 2012 bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,4 prosenttia. Yhtiön liikevaihto kasvoi 10,2 prosenttia ja oli 239,2 miljoonaa euroa (2011: 217,1 milj. euroa). Suomen liiketoiminnot ovat suurin yksikkö ja sen osuus bruttovuokratuotoista oli 60,6 prosenttia.

Yhtiön tunnusluvusta seurataan ehkä eniten nettovuokratuottoja ja sen kasvua eli vuokratuottoa, josta on kiinteistöjen hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut on poistettu. Nettovuokratuotot olivat yhteensä 162,0 miljoonaa euroa (144,3 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden, eli kohteiden, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (kaksi vuotta) eikä niissä ole käynnissä kehitys- tai laajennushankkeita, nettovuokratuotto kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia. Kasvu johtui etenkin Liljeholms-torget Gallerian, Rocca al Mare ja Ison Omenan parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Luottotappiot olivat 1,1 miljoonaa euroa. Määräaikaista vuokranalennuksia vertailukelpoisissa kohteissa myönnettiin vuoden aikana yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa), lähes kaikki Baltiassa.

Hallinnon kulut olivat 26,5 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa). Kaikkien kulujen leikkaaminen on ollut yhtiö fokuksessa pidemmän aikaa, sen takia mm. organisaatiota on uudistettu. Kulujen lasku 1,2 miljoonalla eurolla eli 4,3 prosentilla johtui pääasiassa markkinointi- ja hallintokuluissa saavutetuista säästöistä (0,8 milj. euroa) sekä alhaisemmista uudelleenjärjestelykuluista (0,4 milj. euroa).

Vuoden 2012 tulosoheistus

Yhtiö ohjeistaa liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa (EPRA operating profit), operatiivista tulosta (EPRA earnings) ja operatiivista osakekohtaista tulosta (EPRA EPS) tiedonantopolitiikkansa mukaisesti tuloksen ennustettavuuden lisäämiseksi. Kuten aiempinakin vuosina yhtiö antoi alkuvuodesta kohtuullisen laajan vaihteluvälin tunnuslukujen kasvusta ja tarkensi sitä vuoden aikana näkymien tarkentuessa sekä osakeannin myötä lisääntyneen osakemäärän vuoksi (vaikutus osakekohtaiseen tulokseen).

Valmistuneet kehityshankkeet sekä hankinnat kasvattivat liikevaihtoa yhteensä 19,5 miljoonalla eurolla, kiinteistöjen myynnit puolestaan vähensivät sitä 4,6 miljoonalla eurolla. Operatiivisen liikevoiton ja operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta, operatiivista tulosta laski kasvaneet rahoituskustannukset.

Hyvä rahoitusasema ja vahva likviditeetti

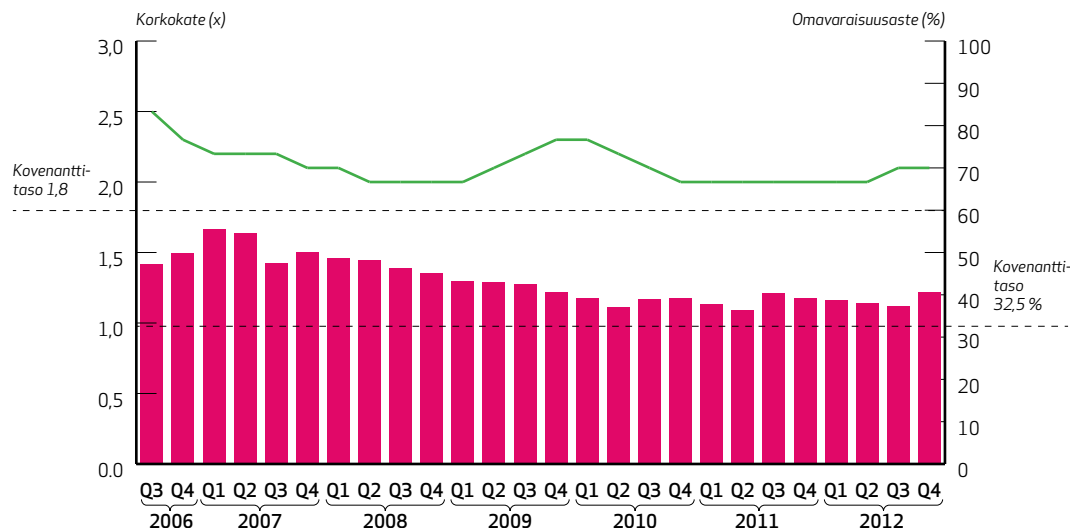
Citycon omisti vuoden lopussa 78 kiinteistökohteita: 37 kaupakeskusta, 40 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa ja nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,0 %). Vuoden aikana käyvän arvon voittoa kirjattiin 54,4 miljoonaa euroa ja tappiota -30,8 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 818,5 miljoonaa euroa (2 677,7 milj. euroa). Korolliset velat olivat yhteensä 1 533,0 miljoonaa euroa (1 547,9 milj. euroa). Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 268,4 miljoonaa euroa, joista 217,4 miljoonaa euroa oli nostamattomia, sitovia, pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 51,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisäämisia. Epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Citycon jälleenrahoitti käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät merkittävät pankkilainat.

KASVUENNUSTEET JA TOTEUTUNUT KASVU

Avainluku	Kasvuennuste	Toteutunut kasvu	2012	2011
Liikevaihto, Me	16–21	22,2	239,2	217,1
Operatiivinen liikevoitto, Me	14–19	18,3	135,7	117,4
Operatiivinen tulos, Me	6–11	10,6	63,9	53,3
Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,195–0,215	N/A	0,214	0,197

KOVENANTTIKEHITYS, KORKOKATE & OMAVARAISUUSASTE



Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko oli 4,07 prosenttia (4,03 %). Yhtiön omavaraisuusaste oli 37,8 prosenttia (36,0 %) ja nettovelkaantumisaste 139,8 prosenttia (151,4 %). Nettorahoituskulut olivat 68,1 miljoonaa euroa (62,4 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisesta ja lisääntyneestä korollisen velan määrästä sekä kertaluonteisesta kirjanpidollisesta tappiosta johtuen vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta.

Kasvua turvataan pitkäaikaisella rahoituksella**Merkintäetuoikeusanti**

Yhtiö vahvisti tasettaan ja likviditeettiään, sekä hankki varoja kehityshankkeiden ja potentiaalisten hankintojen rahoittamiseen ja olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun syys - lokakuussa järjestetyllä merkintäetuoikeusannilla. Yhtiö keräsi noin 90,7 miljoonaa euroa omaa pääomaa laskemalla liikkeeseen 49 032 002 uutta osaketta. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut

osakkeet. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 17,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja noin 15,0 prosenttia osakeannin jälkeen. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

Luottosopimus

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

Joukkovelkakirjalaina

Yhtiö laski toukokuussa liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan

maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuisia korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä noin 40 sijoittajaa, laina yllmerkittiin ja se on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. Lainasta saatavat varat käytetään olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Lainasitoumukset eli kovenantit

Vuoden vaihteessa lähes kaikki Cityconin korolliset velat olivat vakuudettomia. Näin ollen yhtiön omistamat kiinteistöt eivät pääsääntöisesti ole velkojen vakuutena. Reaalivakuuden sijaan Cityconin pankkilainojen ehdoissa vakuudeksi on annettu lainasitoumus eli nk. kovenantti, jonka mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 prosenttia ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Lainasitoumusten määrittelemä omavaraisuusaste poikkeaa yleisesti esitettävästä omavaraisuusasteesta. Molempien kovenanttien laskentatavat on esitetty tilinpäätöksen sivulla 45.

Citycon on sekä omavaraisuusasteeltaan että korkokatteeltaan ollut aina, myös vuonna 2012, selvästi kovenanttien vaatimien tasojen yläpuolella. Yhtiö julkaisee lainasitoumuslaskelmat vuosineljänneksittäin sijoittajaesityksissään.

TUNNUSLUKUTAULUKOT

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON JAKAUTUMINEN 31.12.2012

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me *)	Osuus koko kiinteistö- kannan arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	55 %	8
80-100	6 %	2
60-80	8 %	3
40-60	8 %	4
20-40	12 %	12
10-20	7 %	14
5-10	2 %	9
0-5	2 %	24

*) Ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyjä kohteita

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2012

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2012

Koko kiinteistöomaisuus	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me 31.12.2012	Käypä arvo, Me 31.12.2011	Arvon nousu	Käyvän arvon muutos vuoden 2012 aikana, Me Arvonlennus Muutos yhteensä	Keskimääräinen tuottovaatimus, % 31.12.2012	Keskimääräinen tuottovaatimus, % 31.12.2011	Keskimääräinen markkina- vuokra, eur/m²/kk 31.12.2012	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m²/kk 31.12.2012	Keski- määräinen alku- tuotto, (%) 31.12.2012	Keskimääräinen tuotto markkina- vuokrilta, (%) 31.12.2012	
Suomi												
Kauppakeskukset	23	1 462,2	1 340,1	24,1	-13,9	10,2	6,0	6,0	27,4	6,6	6,0	6,4
Muut kauppapaikat*	36	196,9	207,3	1,9	-13,0	-11,1	7,8	7,9	14,8	4,2	7,9	9,1
Suomi yhteensä	59	1 659,0	1 547,4	26,0	-26,9	-0,9	6,2	6,3	25,9	6,3	6,2	6,8
Ruotsi												
Kauppakeskukset	9	703,5	662,6	12,7	-3,3	9,4	5,9	5,9	26,1	7,6	5,6	6,5
Muut kauppapaikat	5	35,7	34,5	0,3	-0,6	-0,4	7,3	7,2	14,4	4,7	6,0	8,3
Ruotsi yhteensä	14	739,2	697,1	13,0	-3,9	9,0	6,0	5,9	25,6	7,4	5,6	6,6
Baltia ja uudet markkinat												
Kauppakeskukset	5	316,0	277,6	15,4	-	15,4	7,7	8,0	20,0	3,4	7,9	8,2
Kaikki yhteensä*	78	2 714,2	2 522,1	54,4	-30,8	23,6	6,3	6,4	25,1	6,3	6,2	6,9

* Ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyjä kohteita

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2012, VERTAILUKELPOISET KOHTEET

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2012, VERTAILUKELPOISET KOHTEET								Keskimääräinen markkina- vuokra, eur/m²/kk 31.12.2012	Keskimääräi- nen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m²/kk 31.12.2012	Keski- määräinen alku- tuotto, (%) 31.12.2012	Keskimääräi- nen tuotto markkina- vuokrilta, (%) 31.12.2012
Vertailukelpoiset kohteet	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me 31.12.2012	Käypä arvo, Me 31.12.2011	Arvon nousu	Käyvän arvon muutos vuoden 2012 aikana, Me Arvonlennus Muutos yhteensä	Keskimääräinen tuottovaatimus, % 31.12.2012	Keskimääräinen tuottovaatimus, % 31.12.2011	Keskimääräinen markkina- vuokra, eur/m²/kk 31.12.2012	Keskimääräi- nen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m²/kk 31.12.2012	Keski- määräinen alku- tuotto, (%) 31.12.2012	Keskimääräi- nen tuotto markkina- vuokrilta, (%) 31.12.2012
Suomi											
Kauppakeskukset	17	992,1	946,4	20,7	-6,4 14,3	6,0	6,0	26,9	6,7	6,0	6,4
Muut kauppapaikat	34	190,6	195,8	1,9	-12,8 -10,9	7,8	7,9	14,7	4,1	7,9	9,1
Suomi yhteensä	51	1182,6	1142,2	22,6	-19,2 3,4	6,3	6,3	25,0	6,3	6,3	6,9
Ruotsi											
Kauppakeskukset	6	565,1	537,2	12,2	-1,5 10,6	5,8	5,7	27,2	7,9	5,5	6,3
Muut kauppapaikat	5	35,7	34,5	0,3	-0,6 -0,4	7,3	7,2	14,4	4,7	6,0	8,3
Ruotsi yhteensä	11	600,8	571,6	12,4	-2,1 10,3	5,9	5,8	26,5	7,7	5,6	6,4
Baltia ja uudet markkinat											
Kauppakeskukset	2	162,0	156,9	4,8	- 4,8	7,7	8,0	19,5	2,5	8,0	8,0
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	64	1945,4	1870,8	39,8	-21,3 18,5	6,3	6,3	25,0	6,4	6,2	6,8

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2012

YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA 31.12.2012		Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta			31.12.2012	31.12.2011	Taloudellinen, eur 31.12.2012	Tekninen, m² 31.12.2012
Suomi							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu							
Arabia	Helsinki	14 000	81	19,7	-	92,7	89,3
Columbus	Helsinki	20 900	73	82,5	80,8	97,5	97,3
Espoonatori	Espoo	17 100	48	48,3	48,6	86,7	84,6
Heikintori	Espoo	6 300	34	6,3	7,3	82,4	70,0
Isomyyri	Vantaa	10 800	18	13,0	13,2	86,3	84,6
Iso Omena	Espoo	63 000	204	373,8	339,5	99,8	99,7
Lippulaiva	Espoo	19 000	48	66,6	65,6	99,0	98,4
Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 400	27	27,7	23,7	96,8	94,8
Myllypuron Ostari	Helsinki	7 400	24	20,3	19,4	85,3	83,8
Myyrmanini	Vantaa	39 700	108	161,3	156,2	96,4	94,4
Tikkuri	Vantaa	13 300	80	33,0	33,5	97,1	93,1
Kauppakeskukset, muu Suomi							
Duo	Tampere	13 500	50	34,8	33,8	99,1	98,6
Forum	Jyväskylä	16 700	78	77,1	76,7	99,5	98,1
Galleria	Oulu	6 400	46	21,4	8,6	98,3	96,4
IsoKarhu	Pori	14 900	56	46,9	47,2	99,4	97,3
IsoKristiina	Lappeenranta	19 400	55	36,7	36,9	92,2	89,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	63	13,8	13,7	94,3	90,2
Koskikara	Valkeakoski	5 800	33	4,2	4,4	89,2	85,1
Koskikeskus	Tampere	34 300	147	175,9	138,6	100,0	100,0
Linjuri	Salo	9 200	14	14,6	14,7	100,0	100,0
Sampokeskus	Rovaniemi	13 800	80	20,7	21,0	92,0	85,4
Torikeskus	Seinäjoki	11 700	56	13,3	10,3	95,9	93,8
Trio	Lahti	45 700	149	150,2	144,3	92,2	91,9
Kauppakeskukset, Suomi yhteensä		416 100	1 572	1 462,2	1 340,1*	96,4	94,1
Muut kauppapaikat yhteensä		179 570	230	196,9	207,3	90,3	85,4
Suomi yhteensä		595 670	1 802	1 659,0	1 547,4	95,3	91,5
Ruotsi							
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 900	96	22,5	21,6	92,8	91,4
Högdalen Centrum	Tukholma	19 300	98	31,5	30,0	98,0	95,9
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	45 400	351	106,5	106,3	96,9	95,9
Liljeholmstorget	Tukholma	40 900	159	260,2	241,5	97,9	98,6
Strömpilen	Uumaja	26 700	36	50,2	48,0	98,3	98,3
Tumba Centrum	Tukholma	25 500	226	58,8	58,9	97,5	97,4
Åkermyntan Centrum	Hässelby	9 500	31	19,8	14,0	96,0	94,0
Åkersberga Centrum	Österåker	27 500	139	87,1	81,4	86,9	81,7
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	300	66,8	60,9	95,7	94,8
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		246 100	1 436	703,5	662,6	95,8	94,7
Muut kauppapaikat yhteensä		28 200	38	35,7	34,5	79,1	74,8
Ruotsi yhteensä		274 300	1 474	739,2	697,1	94,7	92,6
Baltia ja uudet markkinat							
Viro							
Kristiine	Tallinna	42 700	182	112,8	105,9	100,0	100,0
Magistral	Tallinna	11 700	65	23,1	14,8	100,0	100,0
Rocca al Mare	Tallinna	53 300	193	151,5	147,0	100,0	100,0
Liettua							
Mandarin	Vilna	7 900	61	10,5	9,9	100,0	100,0
Tanska							
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	14 700	69	18,1	-	95,5	95,2
Baltia ja uudet markkinat yhteensä		130 300	570	316,0	277,6	99,6	99,5
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		1 000 270	3 846	2 714,2	2 522,1	95,7	92,8

*) Sisältää kauppakeskus Valtarin, joka myytiin 2012.

YHTENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2012

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokratava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me 31.12.2012	31.12.2011	Vuokrausaste, % Taloudellinen, eur 31.12.2012	Tekninen, m ² 31.12.2012
Suomi						
Kauppakeskukset	290 500	1 090	992,1	946,4	96,9	94,4
Muut kauppapaikat	173 870	209	190,6	195,8	90,5	85,7
Suomi yhteensä	464 370	1 299	1 182,6	1 142,2	95,3	91,2
Ruotsi						
Kauppakeskukset	189 800	1 168	565,1	537,2	97,0	96,5
Muut kauppapaikat	28 200	38	35,7	34,5	79,1	74,8
Ruotsi yhteensä	218 000	1 206	600,8	571,6	95,5	93,7
Baltia ja uudet markkinat						
Kauppakeskukset	61 200	254	162,0	156,9	100,0	100,0
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	743 570	2 759	1 945,4	1 870,8	95,8	92,6

YHTENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2012

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2012	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2012	Bruttovuokratuotot, Me Vuosi 2012	Nettovuokratuotot, Me Vuosi 2012
Suomi				
Kauppakeskukset	3,7	297	113,5	82,8
Muut kauppapaikat	3,6	158	23,4	15,4
Suomi yhteensä	3,7	257	137,0	98,2
Ruotsi				
Kauppakeskukset	3,0	238	56,5	37,0
Muut kauppapaikat	3,5	166	3,9	2,3
Ruotsi yhteensä	3,0	232	60,3	39,2
Baltia ja uudet markkinat				
	3,7	245	28,6	24,6
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä	3,5	249	225,9	162,0

YHTENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖOMAISUUDESTA 31.12.2012

Vertailukelpoiset kohteet	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2012	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2012	Bruttovuokratuotot, Me Vuosi 2012	Nettovuokratuotot, Me Vuosi 2012
Suomi				
Kauppakeskukset	3,7	290	79,0	57,5
Muut kauppapaikat	3,6	156	22,6	14,9
Suomi yhteensä	3,7	242	101,6	72,4
Ruotsi				
Kauppakeskukset	2,8	240	44,3	29,9
Muut kauppapaikat	3,5	166	3,7	2,3
Ruotsi yhteensä	2,8	232	48,0	32,1
Baltia ja uudet markkinat	3,3	244	14,4	12,7
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	3,4	239	163,9	117,3

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ MARKKINA-ARVOLLA MITATTUNA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2012	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /vuodessa 31.12.2012	Bruttovuokratuotot, Me Vuosi 2012	Nettovuokratuotot, Me Vuosi 2012	Käypä arvo, Me 31.12.2012	Käyvän arvon muutos, Me 31.12.2012	Nettotuotto, % Vuosi 2012	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2012
Iso Omena	4,7	32,0	23,7	18,4	373,8	18,8	5,3	99,8
Liljeholmstorget	3,5	29,5	14,4	10,3	260,2	6,0	4,2	97,9
Koskikeskus	4,3	30,4	11,0	8,6	175,9	0,6	5,5	100,0
Myyrman	2,5	26,8	12,4	9,0	161,3	-1,7	5,8	96,4
Rocca al Mare	3,3	21,4	13,3	11,8	151,5	4,2	8,2	100,0
Viisi suurinta kohdetta yhteensä	3,8	28,0	74,7	58,1	1 122,7	27,9	5,5	98,9

VUOKRAUSTOIMINTA

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omista- ma vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / kuukaudessa
Tilanne 1.1.2012	3 955	994 730	886 681	19,7
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	670	3 200	117 924	20,0
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokra- sopimukset	122	5 090	23 243	23,3
Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä	792	8 290	141 167	20,5
Ostot	163	35 900	33 724	18,5
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	705		109 574	20,3
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokra- sopimukset	35		7 722	33,2
Myynnit	324	38 650	32 677	9,4
Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä	1 064	38 650	149 972	18,6
Tilanne 31.12.2012	3 846	1 000 270	911 599	20,7

VUOKRAUSTOIMINTA, RUOTSI

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omista- ma vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / kuukaudessa
Tilanne 1.1.2012	1 818	303 700	283 324	17,2
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	230	200	30 605	19,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokra- sopimukset	1	1 000	2 859	18,9
Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä	231	1 200	33 464	19,4
Ostot				
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	268		35 808	16,5
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokra- sopimukset	1		1 982	22,6
Myynnit	306	30 600	26 839	10,2
Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä	575	30 600	64 629	14,1
Tilanne 31.12.2012	1 474	274 300	252 159	19,3

VUOKRASOPIMUSKANTA LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	453	231	108	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	89 689	33 464	18 014	141 167
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,3	94,7	99,6	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,7	3,0	3,7	3,5

VUOKRAUSTOIMINTA, SUOMI

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omista- ma vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / kuukaudessa
Tilanne 1.1.2012	1 699	577 630	499 504	21,0
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	397	3 000	81 015	20,0
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokra- sopimukset	56	1 890	8 674	37,6
Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä	453	4 890	89 689	21,7
Ostot	94	21 200	19 843	20,7
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	392		67 471	22,0
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokra- sopimukset	34		5 740	36,8
Myynnit	18	8 050	5 838	5,7
Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä	444	8 050	79 049	21,9
Tilanne 31.12.2012	1 802	595 670	529 986	21,4

VUOKRAUSTOIMINTA, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omista- ma vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² / kuukaudessa
Tilanne 1.1.2012	438	113 400	103 853	20,2
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	43		6 304	21,9
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokra- sopimukset	65	2 200	11 710	13,7
Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä	108	2 200	18 014	16,5
Ostot	69	14 700	13 881	15,2
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Päättyneet vuokrasopimukset	45		6 294	23,3
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokra- sopimukset				
Myynnit				
Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä	45		6 294	23,3
Tilanne 31.12.2012	570	130 300	129 454	20,5

KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2012

	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet mark- kinat	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	595 670	274 300	130 300	1 000 270
Bruttovuokratuotot, Me	137,0	60,3	28,6	225,9
Nettovuokratuotot, Me	98,2	39,2	24,6	162,0
Nettotuotto-%	6,3	5,6	8,6	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	5,7	8,3	6,4

CITYCONIN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2012 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljel- lä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	16,9 %	4,2
S-ryhmä	5,7 %	7,7
ICA	3,4 %	4,0
Stockmann	3,0 %	2,2
H&M	1,7 %	4,2
5 suurinta yhteensä	30,6 %	4,7

RUOTSI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2012 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljel- lä oleva voimassaoloaika, vuotta
ICA	11,6 %	3,8
Coop	4,1 %	5,6
Axfood	4,1 %	2,3
Stockholms Läns Landsting	3,3 %	3,0
Systembolaget	2,8 %	2,6
5 suurinta yhteensä	25,9 %	3,6

SUOMI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2012 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljel- lä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	28,2 %	4,2
S-ryhmä	7,1 %	7,4
Stockmann	3,4 %	2,2
Tokmanni	2,7 %	4,4
H&M	2,0 %	3,9
5 suurinta yhteensä	43,4 %	4,6

BALTIA JA UUDET MARKKINAT, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2012 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljel- lä oleva voimassaoloaika, vuotta
S-Ryhmä (Prisma)	10,3 %	8,5
ICA Group (RIMI)	3,0 %	5,0
Kaubamaja	3,0 %	3,6
Stockmann	2,7 %	1,9
Marks & Spencer	2,4 %	10,3
5 suurinta yhteensä	21,4 %	6,7

CITYCONIN OMISTAMAT KAUPPAKESKUKSET 31.12.2012

		Myynti, Me			Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja ⁴⁾	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuk sessa liiketilaa yhteensä, m²	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
Kohde	Paikkakunta	2012	2011	Muutos, %	2012	2011	muutos, %				
Suomi											
Pääkaupunkiseutu											
Arabia	Helsinki	50,9	48,2	6 %	3,1	2,6	17 %	13 000	14 000	13 000	14 000
Columbus	Helsinki	99,6	98,4	1 %	6,8	7,0	-3 %	95 800	20 900	19 300	20 900
Espoon tori ¹⁾	Espoo	40,6	32,2	26 %	3,6	3,5	4 %	58 000	23 600	11 900	17 100
Heikintori	Espoo	18,6	19,5	-5 %	1,8	1,9	-5 %	138 700	9 500	7 000	6 300
Isomyyri	Vantaa	21,9	22,2	-1 %	2,1	2,0	4 %	54 100	15 000	12 700	10 800
Iso Omena	Espoo	260,4	246,9	5 %	8,8	8,6	3 %	148 000	63 000	50 900	63 000
Lippulaiva	Espoo	94,9	91,5	4 %	3,8	4,0	-5 %	45 300	19 000	16 900	19 000
Martinlaakson Ostari	Vantaa	35,1	2,9	-	1,8	n/a	-	22 000	7 400	7 300	7 400
Myllypuron Ostari	Helsinki	19,8	9,3	-	n/a	n/a	-	19 000	7 400	7 200	7 400
Myyrmanni	Vantaa	158,3	160,3	-1 %	7,0	7,3	-4 %	97 600	39 700	31 200	39 700
Tikkuri ²⁾	Vantaa	31,5	31,2	1 %	2,9	3,0	-4 %	133 700	15 100	8 000	10 500
Muu Suomi											
Duo	Tampere	57,8	54,2	7 %	4,2	4,1	1 %	38 500	15 200	11 900	13 500
Forum	Jyväskylä	62,4	60,3	3 %	6,1	5,9	4 %	142 200	23 200	20 700	16 700
Galleria ³⁾	Oulu	7,9	7,7	3 %	1,1	1,0	11 %	188 300	6 400	2 600	6 400
IsoKarhu	Pori	36,1	35,7	1 %	3,2	3,4	-5 %	111 000	14 900	12 600	14 900
IsoKristiina	Lappeenranta	44,1	47,7	-7 %	2,9	2,7	5 %	58 000	19 800	14 100	19 400
Jyväskeskus	Jyväskylä	20,5	19,5	5 %	3,9	4,0	-2 %	141 700	12 200	7 800	5 800
Koskikara	Valkeakoski	34,5	33,7	3 %	2,1	2,1	-2 %	19 900	10 400	9 800	5 800
Koskikeskus	Tampere	111,3	116,7	-5 %	5,3	5,8	-8 %	342 000	34 300	28 800	34 300
Linjuri	Salo	36,5	36,4	0 %	2,9	2,9	1 %	40 200	10 500	9 400	9 200
Sampokeskus	Rovaniemi	18,7	17,1	10 %	2,0	2,1	-1 %	53 900	13 800	8 000	13 800
Torikeskus	Seinäjo ki	17,8	19,3	-8 %	1,3	1,3	-1 %	117 600	11 700	7 300	11 700
Trio	Lahti	75,9	78,8	-4 %	6,5	6,7	-2 %	123 900	48 900	34 900	45 700
Kauppakeskukset, Suomi yhteensä		1355,0	1289,6	5 %	83,2	81,7	2 %	-	455 900	353 300	413 300
Ruotsi											
Tukholman alue ja Uumaja											
Fruängen Centrum	Tukholma	31,2	30,6	2 %	n/a	n/a	-	60 700	14 900	6 600	14 900
Högdalen Centrum	Tukholma	59,4	57,4	3 %	n/a	n/a	-	45 600	19 300	16 000	19 300
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	97,8	93,8	4 %	5,7	5,3	8 %	419 000	45 400	27 100	45 400
Liljeholmstorget	Tukholma	166,3	146,7	13 %	9,4	8,3	14 %	975 000	40 900	27 700	40 900
Strömpilen	Uumaja	125,5	121,3	4 %	4,4	4,2	4 %	91 600	26 700	23 600	26 700
Tumba Centrum	Tukholma	61,3	60,7	1 %	3,6	3,7	-1 %	198 200	25 500	14 000	25 500
Åkermyn tan Centrum	Hässelby	30,2	30,0	1 %	1,8	1,7	1 %	34 500	9 500	7 600	9 500
Åkersberga Centrum	Österåker	92,8	87,2	6 %	6,1	6,0	2 %	86 800	27 500	23 800	27 500
Göteborgin alue											
Stenungs Torg	Stenungsund	71,2	71,4	0 %	3,4	3,4	2 %	257 900	36 400	17 900	36 400
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		735,6	699,0	5 %	34,4	32,5	6 %	-	246 100	164 300	246 100
Baltia ja uudet markkinat											
Viro											
Kristiine	Tallinna	119,1	102,9	16 %	7,6	7,1	6 %	270 000	42 700	42 600	42 700
Magistral	Tallinna	15,6	10,4	50 %	2,7	2,0	35 %	64 000	11 700	11 700	11 700
Rocca al Mare	Tallinna	136,6	122,4	12 %	6,4	6,4	0 %	340 000	53 300	51 800	53 300
Liettua											
Mandarinas	Vilna	18,9	18,8	1 %	2,4	2,4	-2 %	50 000	7 900	7 900	7 900
Tanska											
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	-	14 700	9 400	14 700
Baltia ja uudet markkinat yhteensä		290,2	254,5	14 %	19,1	18,0	6 %	-	130 300	123 400	130 300
Kauppakeskukset, yhteensä		2380,9	2243,1	6 %	136,6	132,2	3 %	-	832 300	641 000	789 700

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan ja Espoon Asematorin

2) Ei sisällä Asematie 3:a eikä Kassataloa

3) Myynnit ja kävijämäärät eivät sisällä Citytaloa

4) Arvio. Perustuu Suomessa lähinnä haastattelututkimuksiin ja Ruotsissa ja Virossa ajoaika-arvioihin (5-15 min.)

CITYCONIN JOHTAMAT KAUPPAKESKUKSET 31.12.2012

Kohde	Paikkakunta	Myynti, Me			Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja *)	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m²	Keskuksesta liiketilaa yhteensä, m²	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²
		2012	2011	Muutos, %	2012	2011	muutos, %				
Suomi											
Galleria Esplanad	Helsinki	51,0	41,9	22%	3,0	2,2	34%	130 000	11 700	11 000	-
Tullintori	Tampere	20,3	16,3	24%	2,3	2,4	-2%	133 000	23 400	9 000	-

*) Arvio

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2011-2012 ¹⁾

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo, Me 31.12. 2012	Pinta-ala ennen hanketta, m² ²⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m²	Arvioitu kokonais- investointi (milj. euroa) ³⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa (milj. euroa)	Vuokrausaste, %	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ⁴⁾	Lisätietoa
Koskikeskus	Tampere, Suomi	175,9	27 700	28 600	37,9	40,5	90,5	6,6	Tampereen keskustassa sijaitsevan kauppakeskuksen mittava uudistushanke, jossa kauppakeskuksen tarjontaa on vahvistettu. Hanke kattaa kaikki Cityconin omistamat vähittäiskaupan tilat. Kauppakeskuksen sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät on uudistettu perusteellisesti. Koskikeskukseen on asennettu mm. ympäristöystävällinen jäähdytysjärjestelmä, joka perustuu viereisestä Tammerkoskesta saatavaan jäähdytykseen. Koskikeskus oli avoinna koko hankkeen ajan ja avajaiset pidettiin marraskuussa. Ankkurivuokralaiset: Intersport Megastore, Stadium, Lindex, Gina Tricot, Seppälä, Moda Aukia
Iso Omena	Espoo, Suomi	373,8	60 600	63 300	7,6	7,5	100	---	Kauppakeskus Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otettiin liiketilakäyttöön. Ankkurivuokralaiset: H&M, Intersport, Partioaitta
Magistral	Tallinna, Viro	23,1	9 500	11 700	7,0	7,0	100	8,3	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Magistralin sisätilat uudistettiin kokonaisuudessaan, kauppakeskusta laajennettiin ja pysäköinti uudistettiin. Kauppakeskus oli kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu. Ankkurivuokralaiset: Rimi, Rademar, Koduextra, Tiimari
Myllypuro	Helsinki, Suomi	20,3	7 700	7 300	21,3	21,3	85,5	7,4	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen vanhan tilalle Myllypuron metroaseman viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan maanalaisten pysäköintihalli. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, jotka Citycon on myynyt. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa. Ankkurivuokralaiset: S-market, Aptekki, Hesburger, Helsingin kaupungin Mediatila, HOK-ravintolat
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	87,1	20 000	27 500	53,2	53,2	86,9	7,3	Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella, Tukholman koillispuolella. Olemassa oleva osa kauppakeskuksesta uudistettiin ja sen yhteyteen rakennettiin lisäosa. Ankkurivuokralaiset: ICA, H&M, Kirjasto, Systembolaget
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	27,7	3 800	7 300	22,9	24,4	96,8	7,4	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen vanhan tilalle Martinlaakson rautatieaseman ja bussiterminaalin viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen on rakennettu myös asuntoja, jotka Citycon on myynyt. Ankkurivuokralaiset: S-market, Lidl, Sampo Pankki, HOK-ravintolat
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	150,2 ⁵⁾	11 000	11 000	8	7,0	82,4	--	Trion yhteydessä olevan Hansa-keskuksen uudistushanke, jonka avulla kiinteistö on tarkoitus saada liitettävä paremmin ja kaupallisemmin kauppakeskus Trioon. Ankkurivuokralaiset: Tokmanni (Robinhood), Manhattan Steakhouse
Myymanni	Vantaa, Suomi	161,3	8 400	8 400	6,5	6,5	100	6,5	Toisen kerroksen muodin maailma. Anttilan muutettua pienempiin tiloihin siltä vapautuvat tilat uudistettiin. Samanaikaisesti ensimmäisessä kerroksessa tehdään vuokralaismuutostöitä. Ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: Stadium, Clas Ohlson, H&M, Veikonkone, Suomalainen kirjakauppa, Anttila, Cubus
Kirkkonummen liikekeskus (Aseman Ostari)	Kirkkonummi, Suomi	6,3	5 000	4 000	4	3,7	92,3	--	Kirkkonummen keskustan vanha market-kiinteistö uudistettiin paikallisostariksi, joka tarjoaa erilaisia arjen asiointiin liittyviä palveluita. Ankkurivuokralaiset: Posti, Nordea, Huoneistokeskus

- 1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.
- 2) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta.
- 3) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma.
- 4) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö/kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)
- 5) Viittaa koko Trioon

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET, 31.12.2012

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo, Me 31.12. 2012	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonais-investointi-arvio, Me ²⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistuminen, tavoite	Esi-vuokraus-aste, % ³⁾	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ⁴⁾	Lisätietoa
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	19,8	8 500	10 100	6,9	6,7	Q2/2013	93	6,9	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Hanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokraisten kanssa ovat venyneet suunnitellusta. Ankkurivuokralaiset: ICA, Lidl
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	151,5	4 000	57 500	5,3	0,2	Q3/2013	100	10,0	Kauppakeskuksen laajennushanke, jossa vuokrattavaa pinta-alaa lisätään pääosin uudisrakentamisella ja osin tilojen uudelleen järjestelyllä. Uudet vuokralaiset ovat Viron ensimmäiset H&M ja Debenhams
Kristiine Keskus	Tallinna, Viro	112,8	2 500	45 200	3,3	0,1	Q3/2013	100	9,0	Kauppakeskuksen laajennushanke, jossa vuokrattavaa pinta-alaa lisätään rakentamalla lisää lattia-alaa kauppakeskuksen sisälle. Edelleen kauppakeskuksen pääsisäänkäynti ja pääsisäänkäynnin julkisivut saavat uuden ilmeen. Uusi ankkurivuokralainen on H&M

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala.

2) Cityconin osuus hankkeeseen sitoutuvasta uudesta pääomasta.

3) Allekirjoitetut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste.

4) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö/kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET, 31.12.2012

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä ja/tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivara.

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo 31.12.2012, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista, Me ²⁾	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoja
Iso Omena ³⁾	Espoo, Suomi	373,8	27 000 ⁴⁾	80-90 (yht. 170)	2013 ⁵⁾	2016	Cityconin ja NCC Property Developmentin yhteishanke koskien tulevan Länsimetron Matinkylän metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Rakennuslupahankemus jätetty loppuvuodesta 2012. Koko hankkeen tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät laajat kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Aiesopimus LOI Debenhamsin kanssa tavaratalon avaamisesta laajennusosaan allekirjoitettu. GIC omistaa 40% Ison Omenasta
Lippulaiva	Espoo, Suomi	66,6	15 000-20 000 ⁴⁾	40-50	2014	2016	Kauppakeskuksen laajennushanke. Ankkurivuokralaiseksi on suunnitteilla Espoon kaupungin kirjasto.
Myyrmanin	Vantaa, Suomi	161,3	16 000 ⁴⁾	55	2014 ⁵⁾	2016	Kauppakeskuksen laajennushanke keskuksen kahdelle eri puolelle. Tonttivara kauppakeskuksen vieressä oleville nk. terveystalon ja Paalutorin tonteille. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Myyrmanin yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket sekä asuntoja. Rautatiasemalta on jo rakennettu katettu yhteys suoraan kauppakeskukseen.
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	36,7	32 000 ⁶⁾	55	2013	2015	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Kaupunki suunnittelee kaupunginteatterin sijoittamista kauppakeskuksen laajennusosaan. Kauppakeskuksen vuokrasopimuksista on jo noin 50 % allekirjoitettu tai sovittu.
Tumba Centrum	Botkyrka, Ruotsi	58,8	6 000-8 000 ⁴⁾	18-20	2014	2015/2016	Kauppakeskuksen laajennushanke. Yhteistoimintasopimus Botkyrkan kaupungin kanssa ja asuntorakentamisesta yhteistyösopimus rakennusyhtiön kanssa.
Stenungs Torg	Stenungsund, Ruotsi	66,8	5 000	21	2013	2014/2015	Nykyisen kauppakeskuksen laajennus ja kehityshanke.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Osamisteinen kohde.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski.

6) Koko hankkeen pinta-ala.

MARKET- JA MYYMÄLÄKOhteiden SUUNNITELLUT HANKKEET, 31.12.2012

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo 31.12.2012, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi- tarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Sinikalliontie	Espoo, Suomi	25,6	7 000	10	2013	2013	Kohteen peruskorjaushanke.
Hämeentie 3	Forssa, Suomi	1,2	4 000	6	2013	2013	Kohteen peruskorjaushanke uusille vuokralaisille.
							Citycon valmistelee Porin keskustassa rautatieaseman vieressä sijaitsevaan entisen Citymarketin kiinteis- töön merkittävää kehityshanketta. Tarkoituksena on saneerata osa Asema-aukion kiinteistöstä, purkaa rakennus osittain sekä rakentaa tilalle uutta tilaa. Perusteellisesti remontoituihin ja kokonaan uusiin tiloihin sijoittuisi Satakunnan ammattikorkeakoulun ja Porissa sijaitsevan yliopistokeskuksen uusi yhteiskampus. Tontille voidaan rakentaa myöhemmin tai samassa yhteydessä myös suunnitteilla oleva Porin Matkakeskus.
Asema-aukio	Pori, Suomi	8,6	25 000	50	2013	2016	

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

POTENTIAALISET KEHITYSHANKKEET, 31.12.2012

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo 31.12.2012, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Columbus	Helsinki, Suomi	82,5	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Forum	Jyväskylä, Suomi	77,1	17 500	Viereisen, Osuuspankin omistuksessa olevan, kiinteistön parempaa kaupallista yhdistämistä kauppakeskus Forumiin selvitetään.
Espoontori	Espoo, Suomi	48,3	17 100	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Högdalen Centrum	Tukholma, Ruotsi	31,5	5 000	Kauppakeskuksen laajennusmahdollisuuksia tutkitaan.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla, Ruotsi	106,5	12 000	Laajennus- ja uudistushankkeen mahdollisuutta tutkitaan, suunnitteilla hakea rakennusoikeutta asuinrakentamiselle.

YMPÄRISTÖVASTUUN TAULUKOT

VÄLILLINEN ENERGIANKULUTUS ¹⁾ (EN4)

	2012	2011	2010	2009	GRI	EPRA Sustainability BPR
Kiinteistösähkönkulutus (MWh)	109 659	113 710	104 853	108 409	EN4	BPR 3.1
Kiinteistön omistajan ostama vuokralaisten sähkönkulutus (MWh) ²⁾	73 729	67 984	62 200	67 123	EN4	BPR 3.1
Sähkönkulutus yhteensä (MWh)	183 388	181 693	167 052	175 533	EN4	BPR 3.1
Cityconin toimipisteiden ja toimistojen sähkönkulutus (MWh)	73	86	41	58		BPR 3.1
Uusiutumaton sähkö (MWh)	169 030	176 737	161 085	165 989	EN4	BPR 3.1
Uusiutuva sähkö (MWh)	14 358	4 956	5 967	9 544	EN4	BPR 3.1
Kaukolämpö (MWh) ³⁾	143 395	138 163	171 342	139 495	EN4	BPR 3.2
Kaukokylmä (MWh) ³⁾	1 511	1 799	1 606	243	EN4	BPR 3.2
Välitön energian kulutus (EN3)						
Polttoaineet (MWh)	2 718	936	0	0	EN3	BPR 3.3
Primäärienergia (TJ)	1 956	1 910	1 927	1 844	EN3-EN4	BPR 3.1-3.3
Ominaiskulutus ⁴⁾						
Energian ominaiskulutus (kWh/m ²)	268	263	321	275	CRE1	BPR 3.4
Energian ominaiskulutus (kWh/kävijä)	1,53	1,55	1,86	1,74	CRE2	BPR 3.4

- 1) Cityconin raportointi energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistus osuus on vähintään 50 prosenttia.
- 2) Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.
- 3) Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.
- 4) Ominaiskulutuksen osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötöknisten järjestelmien sähkönkulutuksen.

ENERGIANKULUTUS

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾
2009	108 409	139 495	248 147
2010	104 853	171 342	277 801
2011	113 710	138 163	254 608
2012	109 659	143 395	257 284
Muutos-% 2012/2011	-3,6 %	3,8 %	1,1 %
Muutos-% 2012/2009	1,2 %	2,8 %	3,7 %

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN ENERGIANKULUTUS

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾
2011	68 773	83 088	153 600
2012	65 213	84 300	151 007
Muutos-% 2012/2011	-5,2 %	1,5 %	-1,7 %

ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ²⁾
Baltia ja uudet markkinat				
2009	5 830	5 058	10 888	
2010	6 044	5 575	11 619	
2011	8 783	3 912	13 631	8 513
2012	11 487	4 082	18 287	8 532
Muutos-% 2012/2011	30,8 %	4,3 %	34,2 %	0,2 %
Muutos-% 2012/2009	97,0 %	-19,3 %	68,0 %	
Suomi				
2009	76 854	104 797	181 652	
2010	73 156	127 478	200 634	
2011	79 227	99 320	178 548	100 238
2012	75 304	106 966	182 270	100 392
Muutos-% 2012/2011	-5,0 %	7,7 %	2,1 %	0,2 %
Muutos-% 2012/2009	-2,0 %	2,1 %	0,3 %	
Ruotsi				
2009	25 725	29 640	55 608	
2010	25 653	38 289	65 548	
2011	25 699	34 931	62 429	44 849
2012	22 868	32 347	56 726	42 083
Muutos-% 2012/2011	0,2 %	-8,8 %	-4,8 %	-6,2 %
Muutos-% 2012/2009	-0,1 %	17,9 %	12,3 %	

(*) Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen

ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN

MWh	Kiinteistösähkön kulutus	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ^(*)
2009			
Kauppakeskukset	92 217	108 966	201 378
Muut kauppapaikat	16 193	30 529	46 769
2010			
Kauppakeskukset	91 596	136 142	229 217
Muut kauppapaikat	13 256	35 200	48 584
2011			
Kauppakeskukset	92 520	109 665	204 862
Muut kauppapaikat	21 189	28 498	49 746
2012			
Kauppakeskukset	90 657	115 285	210 155
Muut kauppapaikat	19 002	28 110	47 129
Muutos-% Kauppakeskukset 2012/2011	-2,0 %	5,1 %	2,6 %
Muutos-% Muut kauppapaikat 2012/2011	-10,3 %	-1,4 %	-5,3 %
Muutos-% Kauppakeskukset 2012/2009	-1,7 %	5,8 %	4,4 %
Muutos-% Muut kauppapaikat 2012/2009	17,3 %	-7,9 %	0,8 %

(*) Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen

KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

tnCO ₂ e	2012	2011	2010	2009
Scope 1, suora	539	185	0	0
Scope 2, epäsuora	73 043	69 490	67 567	62 615
Scope 3, epäsuora	627	672	871	652
Yhteensä	74 208	70 348	68 438	63 267

SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT
EN 16, EN17, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.4-3.5

tnCO ₂ e	2012	2011	2010	2009
Kiinteistösähkö	20 744	21 079	17 180	18 106
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö ^{*)}	25 506	23 222	18 001	17 705
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	27 269	25 314	32 335	26 754
Omien toimitilojen sähkö ja lämmitys	63	61	51	50
Kiinteistöjen jätevedet	234	239	210	202
Kiinteistöjen jätteet	74	77	68	60
Liikematkustaminen	239	275	473	282
Työpaikan ja kodin väliset matkat	76	78	117	106
Muut omaan toimintaan liittyvät päästöt	3	4	2	3
Yhteensä	74 208	70 348	68 438	63 267

^{*)} Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähköhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMAISPÄÄSTÖT CRE3^{*)}

	2012	2011	2010	2009
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO ₂ e/m ²)	50	47	53	47
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO ₂ e/kävijä)	0,35	0,35	0,40	0,39

^{*)} Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistösähköstä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä.

VEDEN KOKONAISKULUTUS

m ³	Veden kokonais- kulutus	Kauppakeskusten vedenkulutus	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus	Veden ominais- kulutus vertailu- kelpoisissa kauppakes- kuksissa l/kävijä	Veden ominais- kulutus vertailu- kelpoisissa kauppakes- kuksissa l/kävijä
2009	541 130	484 583	373 559	4,2	4,2
2010	562 604	487 275	392 711	4,0	4,1
2011	639 457	573 626	425 060	4,3	4,4
2012	626 953	576 637	382 533	4,2	3,9
Muutos-% 2012/2011	-2,0 %	0,5 %	-10,0 %		
Muutos-% 2012/2009	15,9 %	19,0 %	2,4 %		

VEDEN KOKONAISKULUTUS
LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

m ³	Veden kokonais- kulutus	Kauppakeskusten vedenkulutus	Vertailu- kelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus	Veden ominais- kulutus vertailu- kelpoisissa kauppakes- kuksissa l/kävijä
Baltia ja uudet markkinat				
2009	32 640	32 640	27 398	2,5
2010	39 582	39 582	34 451	2,9
2011	56 761	56 761	35 928	2,0
2012	66 744	66 744	36 273	1,8
Muutos-% 2012/2011	17,6 %	17,6 %	1,0 %	
Muutos-% 2012/2009	104,5 %	104,5 %	32,4 %	
Suomi				
2009	264 840	223 402	155 891	1,9
2010	277 188	226 221	159 488	2,0
2011	295 336	253 101	168 425	2,1
2012	301 130	261 484	155 453	1,9
Muutos-% 2012/2011	2,0 %	3,3 %	-7,7 %	
Muutos-% 2012/2009	13,7 %	17,0 %	-0,3 %	
Ruotsi^{*)}				
2009	243 650	228 541	190 270	7,6
2010	245 834	221 472	198 772	6,0
2011	287 360	263 764	220 707	5,5
2012	259 079	248 409	190 807	3,8
Muutos-% 2012/2011	-9,8 %	-5,8 %	-13,5 %	
Muutos-% 2012/2009	6,3 %	8,7 %	0,3 %	

^{*)} pl. Fruängen ja Högdalen, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa

KOKONAI SJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTAYKSIÖITTÄIN

	tn
Suomi	
2009	8 830
2010	9 314
2011	10 143
2012	9 834
Ruotsi	
2009	2 598
2010	3 734
2011	4 379
2012	4 067
Baltia ja uudet markkinat	
2009	491
2010	596
2011	839
2012	994

KOKONAI SJÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	11 920
2010	13 644
2011	15 361
2012	14 896
Muutos-% 2012/2011	-3,0 %
Muutos-% 2012/2009	25,0 %

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2011	11 218
2012	10 293
Muutos-% 2012/2011	-8,2 %

KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	11 382
2010	12 973
2011	14 596
2012	14 118
Muutos-% 2012/2011	-3,3 %
Muutos-% 2012/2009	24,0 %

KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE

%	Yhteensä	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat
2009	73,6 %	69,4 %	95,7 %	34,5 %
2010	77,1 %	71,4 %	98,6 %	34,3 %
2011	77,6 %	69,8 %	94,8 %	82,1 %
2012	83,2 %	77,5 %	95,5 %	86,4 %

KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	tn	2012 %	tn	2011 %	tn	2010 %	tn	2009 %
Tavanomainen jäte								
Kaatopaikkajäte	2 150	15,2 %	3 033	20,8 %	2 917	22,5 %	2 948	25,9 %
Energiajäte	3 909	27,7 %	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Paperi	683	4,8 %	671	4,6 %	440	3,4 %	446	3,9 %
Muovi	56	0,4 %	54	0,4 %	44	0,3 %	66	0,6 %
Pahvi	3 588	25,4 %	3 604	24,7 %	3 679	28,4 %	3 318	29,2 %
Biojäte	2 711	19,2 %	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Metalli	145	1,0 %	159	1,1 %	128	1,0 %	125	1,1 %
Lasi	287	2,0 %	384	2,6 %	378	2,9 %	286	2,5 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	338	2,4 %	370	2,5 %	236	1,8 %	125	1,1 %
Muut sekalaiset jätteet	225	1,6 %	230	1,6 %	51	0,4 %	54	0,5 %
Vaarallinen jäte	26	0,2 %	24	0,2 %	3	0,0 %	29	0,3 %
Yhteensä	14 118	100,0 %	14 596	100,0 %	12 973	100,0 %	11 382	100,0 %

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	tn	2012 %	tn	2011 %
Tavanomainen jäte				
Kaatopaikkajäte	1 650	16,0 %	2 263	20,2 %
Energiajäte	2 890	28,1 %	3 150	28,1 %
Paperi	410	4,0 %	422	3,8 %
Muovi	46	0,5 %	44	0,4 %
Pahvi	2 566	24,9 %	2 648	23,6 %
Biojäte	2 106	20,5 %	1 792	16,0 %
Metalli	100	1,0 %	117	1,0 %
Lasi	222	2,2 %	343	3,1 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	231	2,2 %	263	2,3 %
Muut sekalaiset jätteet	65	0,6 %	168	1,5 %
Vaarallinen jäte	8	0,1 %	8	0,1 %
Yhteensä	10 293	100,0 %	11 218	100,0 %

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA KAUPPAKESKUKSISSA
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.10

	tn	2012 %	tn	2011 %	tn	2010 %	tn	2009 %
Kaatopaikkajäte	2 375	16,8 %	3 263	22,4 %	2 968	22,9 %	3 002	26,4 %
Poltettu jäte	3 909	27,7 %	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Kompostoitu jäte	2 711	19,2 %	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Kierrätetty jäte	4 759	33,7 %	4 872	33,4 %	4 669	36,0 %	4 241	37,3 %
Uusiokäytetty jäte	364	2,6 %	394	2,7 %	240	1,8 %	153	1,3 %
Yhteensä	14 118	100,0 %	14 596	100,0 %	12 973	100,0 %	11 382	100,0 %

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISISSA KAUPPAKESKUKSISSA
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.9**

	2012	%	2011	%
tn			tn	
Kaatopaikkajäte	1 714	16,7 %	2 432	21,7 %
Poltettu jäte	2 890	28,1 %	3 150	28,1 %
Kompostoitu jäte	2 106	20,5 %	1 792	16,0 %
Kierrätetty jäte	3 344	32,5 %	3 574	31,9 %
Uusiokäytetty jäte	238	2,3 %	271	2,4 %
Yhteensä	10 293	100,0 %	11 218	100,0 %

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.11**

%	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat
Kaatopaikkajäte	22,5 %	4,5 %	13,6 %
Poltettu jäte	16,0 %	51,3 %	41,3 %
Kompostoitu jäte	24,0 %	11,9 %	3,8 %
Kierrätetty jäte	34,3 %	30,5 %	41,1 %
Uusiokäytetty jäte	3,1 %	1,9 %	0,2 %
Yhteensä	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sosiaalisen vastuun osiossa on käytetty seuraavia laskukaavoja:

Poissaoloprosentti =

$$\frac{\text{Sairauspoissaolopäivät (1.1.-31.12.)}}{\text{Teoreettinen säännöllinen työaika päivinä (1.1.-31.12.)}} \times 100 \%$$

Koulutuspäivien lukumäärä per henkilö =

$$\frac{\text{Koulutuspäivien lukumäärä (1.1.-31.12.)}}{\text{Henkilöstön määrä keskimäärin (1.1.-31.12.)}}$$

HENKILÖSTÖLUKUJA

HENKILÖSTÖLUKUJA

	2012	2011	2010	2009
Henkilöstömäärä 31.12. (LA1)				
Henkilöstömäärä, yhteensä	129	136	129	119
Henkilöstömäärä, Suomi	86 (66,7 %)	90 (66,2 %)	84 (65,1 %)	78 (65,5 %)
Henkilöstömäärä, Ruotsi	32 (24,8 %)	35 (25,7 %)	37 (28,7 %)	33 (27,7 %)
Henkilöstömäärä, Viro	9 (7,0 %)	9 (6,6 %)	7 (5,4 %)	7 (5,9 %)
Henkilöstömäärä, Liettua	1 (0,8 %)	1 (0,7 %)	1 (0,8 %)	1 (0,8 %)
Henkilöstömäärä, Hollanti	1 (0,8 %)	1 (0,7 %)	-	-
Henkilöstö liiketoiminta-alueittain 31.12. (LA1)				
Suomen liiketoiminnot	60 (46,5 %)	58 (42,6 %)	54 (41,9 %)	48 (40,3 %)
Ruotsin liiketoiminnot	31 (24,0 %)	35 (25,7 %)	37 (28,7 %)	33 (27,7 %)
Baltia ja uudet markkinat	10 (7,8 %)	10 (7,4 %)	10 (7,8 %)	11 (9,2 %)
Konsernihallinto	28 (21,7 %)	33 (24,3 %)	28 (21,7 %)	27 (22,7 %)
Työsuhtemuodot 31.12. (LA1)				
Vakituiset työntekijät/Määräaikaiset työntekijät	122/7 (94,6/5,4 %)	130/6 (95,6/4,4 %)	122/7 (94,6/5,4 %)	115/4 (96,6/3,4 %)
Kokoaikaiset työntekijät/Osa-aikaiset työntekijät	125/4 (96,9/3,1 %)	134/2 (98,5/1,5 %)	129/0 (100/0 %)	119/0 (100/0 %)
Henkilöstön keski-ikä ja sukupuolijakauma (LA1)				
Keski-ikä, vuotta 31.12.	42	42	43	43
Alle 18-vuotiaat työntekijät vuoden aikana	0	0	0	0
Naisten/miesten prosenttiosuus henkilöstöstä 31.12.	52,7/47,3	50,0/50,0	48,1/51,9	46,2/53,8
Vaihtuvuus vuoden aikana (LA1 ja LA15)				
Uudet työsopimukset sisältäen lyhyet sijaisuudet	28	26	29	16
Vakituisesta työsuhteesta palveluksesta poistuneet henkilöt	28	18	13	7
Paluu työhön vanhempainvapaalta, %	100	100	100	100
Kehityskeskustelut (LA12)				
Kaksi kertaa vuodessa (tavoite), %	26,7	42,1	48,4	*
Kerran vuodessa, %	62,9	77,2	92,6	*
Koulutuspäivät (LA10)				
Päiviä yhteensä vuoden aikana	469	563	437	810
Päiviä kutakin työntekijää kohden	3,6	4,3	3,6	6,9
Sairauspoissaolot ja tapaturmat (LA7)				
Sairauspäiviä yhteensä vuoden aikana	424	409	296	422
Sairauspäiviä kutakin työntekijää kohden	3,2	3,1	2,4	3,6
Sairauspoissaoloprosentti	1,3	1,2**	1,0**	1,4
Poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia työssä	0	2	1	0
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0	0

* Lukua ei ole raportoitu

** Luku tarkistettu

Kaikki työsuhteet perustuvat lainmukaisiin työsopimuksiin.

TALOUDELLINEN VASTUU

TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN ARVO (EC1)

	2012	2011
Tuotettu suora taloudellinen arvo		
a) Tulot		
Suomi	143,2	132,5
Ruotsi	63,1	60,1
Baltia ja uudet markkinat	32,8	24,5
Liikevaihto	239,2	217,1
Tulot sijoituskiinteistöjen myynnistä ^{*)}	31,1	18,3
Jaettu taloudellinen arvo		
b) Liiketoiminnan kulut		
Suomi	-40,7	-38,1
Ruotsi	-17,3	-18,9
Baltia ja uudet markkinat	-7,6	-5,8
Kiinteistöjen hoitokuluihin liittyvät ostot	-65,6	-62,8
Suomi	-119,9	-62,5
Ruotsi	-18,1	-45,5
Baltia ja uudet markkinat	-23,0	-108,1
Pääkonttori	-0,7	-0,6
Investoinnit	-161,7	-216,7
c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot		
Suomi	-4,3	-4,2
Ruotsi	-2,5	-2,7
Baltia ja uudet markkinat	-0,6	-0,6
Pääkonttori	-3,5	-3,0
Palkat ja palkkiot	-10,9	-10,5
Suomi	0,0	-0,1
Ruotsi	-0,1	0,0
Baltia ja uudet markkinat	0,0	0,0
Pääkonttori	0,0	0,0
Henkilöstön koulutukseen käytety varat	-0,1	-0,1
d) Maksut rahoittajille^{*)}		
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-41,7	-34,3
Lainojen takaisinmaksut ja nostot	-17,4	143,4
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-84,7	-61,4
e) Maksut valtiolle		
Tuloverot (valtiolle/valtiolta) ^{*)}	-0,8	7,2
Suomi	-3,1	-3,1
Ruotsi	-3,6	-3,3
Baltia ja uudet markkinat	-0,3	-0,1
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-7,1	-6,4

^{*)} Erät rahavirtalaskelmasta.

Ympäristövastuun tunnuslukujen raportointi sisältää kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 prosenttia ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Tämä vastaa 96,8 prosenttia Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta alasta.

Vaikka vuosittaiset muutokset kiinteistökannassa, kuten kohteiden ostot, myynnit ja kehityshankkeet, eivät luo järkevää vertailupohjaa vuosille, raportoi Citycon silti koko kiinteistökan-
nan suoriutumista yllä mainituin rajoituksin. Citycon noudattaa ympäristövastuun laskennassa EPRA:n taloudellisten tunnuslu-
kujen suosituksia vertailukelpoisten kiinteistöjen määrittelyssä. Kiinteistöt, jotka on ostettu tai joita on kehitetty, siirtyvät ver-
tailukelpoisten kiinteistöjen joukkoon vasta kun ne ovat olleet toiminnassaan kaksi täyttä vuotta. Myytyt kohteet poistetaan vertailukelpoisten kiinteistöjen joukosta.

Energia

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauk-
sissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuk-
sissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömit-
tarit ja –sopimukset eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten
kulutusta. Kahdessakymmenessä (20/71) kiinteistössä vuokra-
laisten sähkönkulutus jälleenlaskutetaan osittain tai kokonaan.
Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle,
sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytys-
energia raportoidaan kaikilta osin.

Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteis-
tösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa.
Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilman-
vaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiin-
teistötekniisten järjestelmien sähkönkulutuksen.

Tehtyjen vertailulaskelmien perusteella kiinteistösähkön osuus
on 25 – 70 prosenttia kokonaiskulutuksesta riippuen lämmitys- ja
valaistus- ym. teknisistä ratkaisuista sekä järjestelmien ohjatta-
vuuden tasosta. Ominaiskulutuksen laskennassa (kWh/m²) nimit-
täjänä käytetään vuokrattavaa pinta-alaa, vaikka se ei ole täysin
yhteensopiva energiankulutuksen kanssa. Se on kuitenkin vertai-
lu- ja toteutuskelpoisiin jakaja eri vaihtoehtoista. Ominaiskulutus
lasketaan myös kävijämäärille.

Primäärienergian määrä on arvioitu IEA:n maakohtaisten energi-
antuotannon alkuperätietojen perusteella. Arviossa on käytetty
vuoden 2009 alkuperätietoja.

Kasvihuonekaasupäästöt

Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudatetaan Maailman
luonnonvarojen tutkimussäätiön (World Resources Institute) ja
kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for
Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol
-ohjeistusta. Päästökertoimina energialle käytetään IEA:n tilas-
toimia maakohtaisia sähkön- ja lämmöntuotannon ominaispääs-
töjä (viiden vuoden keskiarvo 2005–2009).

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen lasken-
nassa noudetaan samaa laskentaperiaatetta kuin energian omi-
naiskulutuksessakin.

Ydinpolttoaineen ominaiskertymän laskennassa on suhteutet-
tu ydinpolttoaineen käyttö Ruotsin ja Suomen ydinvoimaloissa
sähkön kokonaistuotantoon Pohjoismaissa. Ydinpolttoaineen
määrät on saatu Energiategollisuus ry:ltä ja sähkön kokonaistu-
tantotiedot Nord Pool Spot AS:ltä.

Happamoittavien päästöjen (SO₂-ekv.) ominaiskertoimet pe-
rustuvat maakohtaisiin historiatietoihin energiantuotannon pääs-
töistä.

Vesi

Raportoitu määrä sisältää kiinteistön yleisten alueiden lisäksi
myös vuokralaisten vedenkulutuksen. Kaikki vesi tulee kunnallisil-
ta vesilaitoksilta.

Jäte

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusio-
käyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjä-
temäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin.

Kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on
rajattu raportoinnin ulkopuolelle jätemäärätietojen puuttuessa.

RAPORTIN VERTAILU GRI:N MUKAISEEN SISÄLTÖÖN

✓ = Raportoitu, ○ = Osittain raportoitu, — = Ei raportoitu, Pääindikaattori

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Strategia ja analyysi			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	✓ 2-3, 7-9, 36-37, 43, 50-51	
Organisaatio			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	✓ 3, 9, 14-15, 20-33, 46-47, 54-59	
2.10	Saadut palkinnot	✓ 4-5 www.citycon.fi/Vastuullisuus	
Raportointiperiaatteet			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	✓ 6, 77	
3.12	GRI sisältöindeksin esittäminen	✓ 78-80	
Hallintotapa, sitoumukset ja vuorovaikutus			
Hallintotapa			
4.1-4.10	Hallintotapa	✓ 6, 48-49, 54-59	
Ulkopuoliset sitoumukset			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	✓ 50-51, 59	
4.12	Sitoutuminen ulkoisiin aloitteisiin ja periaatteisiin	✓ <i>Kiinteistöalan Energiatohokkuus-sopimus Suomessa.</i>	
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	✓ 83 www.citycon.fi/Vastuullisuus	
Sidosryhmätoiminta			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätoiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat teemat	✓ 38-39 www.citycon.fi/Vastuullisuus	
Johtamistavat ja menetelmät			
	Taloudellinen vastuu	✓ 7-8, 44-45 www.citycon.fi/Vastuullisuus	
	Ympäristövastuu	✓ 40 www.citycon.fi/Vastuullisuus	
	Sosiaalinen vastuu	✓ 46 www.citycon.fi/Vastuullisuus	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Taloudellisen toiminnan indikaattorit			
Taloudellinen toiminta			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	✓ 44-45, 76 <i>Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.</i>	
EC2	Ilmastonmuutoksen ja muiden kestävä kehityksen tekijöiden aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä niistä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	✓ 43, 50-51	
EC3	Eläkesitoumusten kattavuus organisaatiossa	✓ <i>Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.</i>	
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	✓ 45, 76	
Markkina-asema			
EC5	Alku- ja paikallisen minimipalkkojen suhde organisaation keskeisissä toimipaikoissa	—	
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	✓ 44-45	
EC7	Menettelytavat ja suhteelliset osuudet paikallisen työvoiman käytössä	— <i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>	
Epäsuorat taloudelliset vaikutukset			
EC8	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit (infra, pro-bono, luontaisuuorityöt)	—	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset	—	
Ympäristövastuun indikaattorit			
Materiaalit			
EN1-EN2	Käytetty materiaali painon, arvon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn ja uudelleen käytetyn materiaalin käyttö	— <i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>	
Energia			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	✓ 41-42, 72-73	
CRE1	Rakennusten energian ominaiskulutus	✓ 42, 72-73	
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatua energiansäästöä	○ 72	
EN6	Energiatohokkaisuuden tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuvat tuotteet ja palvelut ja näiden vaikutukset energiankäyttöön	○ 72-73	
EN7	Toimenpiteet epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavutetut säästöt	—	
Vesi			
EN8	Veden kokonaiskulutus	✓ 42, 73	
EN9	Vesilähteet, joihin organisaation vedenotolla on merkittävä vaikutus	✓ <i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>	
EN10	Kierrätetyn ja uudelleen käytetyn veden kokonaismäärä ja prosenttiosuus	✓ <i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>	
CRE2	Vedenkäytön ominaiskulutus	✓ 42, 73	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Luonnon monimuotoisuus			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	✓ 43	
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	✓ 43	
EN13	Suojellut tai entisöidyt elinympäristöt	—	
EN14	Biodiversiteettiin kohdistuvien vaikutusten hallintastrategiat, nykyiset toimenpiteet ja -suunnitelmat	—	
EN15	Uhanalaiset lajit organisaation vaikutusalueella	—	
Päästöt ja jätteet			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	✓ 41	
CRE3	Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	✓ 41, 73	
CRE4	Kiinteistökemikaalishankkeista aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	O 40-41	
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt	—	
EN20	Typpi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	✓ 41	
EN21	Kokonaispäästöt veteen	✓	Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	✓ 42, 74-75	
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön	✓	Ei raportoituja vuotoja 2012.
Maaperän puhtauteen liittyvät toiminnot			
CRE5	Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	—	
Tuotteet ja palvelut			
EN26	Toimenpiteet tehokkuuden parantamiseksi ja tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	O 40-43	
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalinen suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoteryhmittäin	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
Määräystenmukaisuus			
EN28	Ympäristömääräysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä	✓	Ei rikkomuksia vuoden 2012 aikana.
Liikenne			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	✓ 73	Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustuksen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.
Yleiset			
EN30	Ympäristönsuojelun kokonaiskustannukset ja investoinnit tyypeittäin	—	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Sosiaalisen vastuun indikaattorit			
Työllistäminen			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	✓ 46-48, 75	
LA3	Kokopäiväisille työntekijöille tarjotut merkittävät edut, joita ei ole tarjottu määrä- tai osa-aikaisille työntekijöille	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA15	Työhönpaluuaste vanhempainvapaalta	✓ 75	
Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet			
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus	—	
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle	✓ 48	Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti.
Työterveys ja -turvallisuus			
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselimityksissä	✓ 48	
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	✓ 47, 75	
CRE6	Kansainvälisten työterveys- ja -turvallisuusjärjestelmien noudattaminen	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA9	Ammattiliittojen kanssa solmittujen sopimusten sisältämät terveys- ja turvallisuusteemat	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
Koulutus ja osaamisen kehittäminen			
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	✓ 75	
LA11	Elämäikäisen oppimisen ohjelmat työkyvyn tueksi ja uran päättymisen hallitsemiseksi	—	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	✓ 46-47, 75	Periaatteena on, että työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet			
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupuolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	✓ 47-48, 75	
Tasavertainen palkitseminen			
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin	—	
Hankintapolitiikka			
HR1-HR2	Keskeisten alihankkijoiden ja toimittajien prosenttiosuus ja kokonaislukumäärä, joiden osalta on tehty ihmisoikeusarviointi, sekä tästä seuranneet toimenpiteet	O 49	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus .
HR3	Työntekijöille tarjottu ihmisoikeuskoulutus	—	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
Syrjinnän torjunta			
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Yhdistymisvapaus ja työehtosopimukset			
HR5	Yhdistymisvapauden ja työehtosopimusten riskit ja uhat sekä toimenpiteet niiden estämiseksi	✓	Ei tunnistettuja riskejä toiminta-alueella. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
Lapsityövoima			
HR6	Toiminnot, joihin liittyy lapsityövoiman riski sekä toimenpiteet lapsityövoiman estämiseksi	✓	43, 48-49 Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
Pakkotyövoima			
HR7	Toiminnot, joihin liittyy pakkotyövoiman riski sekä toimenpiteet pakkotyövoiman estämiseksi	✓	43, 48-49 Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
Turvallisuuskäytännöt			
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	—	Cityconin palkkalistoilla ei ole turvallisuushenkilöitä.
Alkuperäiskansojen oikeudet			
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset	—	Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
Ihmisoikeusarviointi			
HR10	Ihmisoikeusarvioinnin laajuus	—	
Epäkohtien korjaaminen			
HR11	Käsiteltyjen ihmisoikeusloukkauksien määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Yhteisöt			
S01	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	○	1, 18, 37-38
S09	Toimintojen vaikutukset paikallisyhteisöihin	○	1, 18, 37-38
S010	Paikallisyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten ehkäisy- ja vähentämistoimenpiteet	○	1, 18, 37-38
CRE7	Hankkeiden vuoksi uudelleensijoitettujen henkilöiden määrä	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
Korruptio			
S02	Korruptioriskin hallinta	✓	49 Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	✓	49 Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
S04	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet	✓	49 Ei tapauksia vuonna 2012.
Poliittinen vaikuttaminen			
S05	Organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen	✓	49
S06	Poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille annettu taloudellinen tuki ja luontaisuu-ritukset	✓	49
Kilpailunrajoitukset			
S07	Kilpailun rajoittamiseen ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvien oikeudenkäyntien määrä sekä niihin liittyvät toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Määräystenmukaisuus			
S08	Merkittäviin laki- ja sääntörikkomuksiin liittyvien sakkojen ja muiden sanktioiden määrä ja muut seuraamukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus			
PR1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset	—	
PR2	Tuotteita ja palveluita koskevien terveys- ja turvallisuusmääräysten ja sääntöjen rikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Tuote- ja palvelutiedot			
PR3	Tuotteiden ja palveluiden pakollinen informaatio	—	
CRE8	Kestävän kehityksen sertifoinnit ja luokitukset	✓	42
PR4	Tuote- ja palvelutietojen merkintöjä koskevien määräysten ja sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
PR5	Asiakastytytyväisyyteen liittyvät käytännöt	✓	17, 26, 30, 32-33, 38-39
Markkinointiviestintä			
PR6	Markkinointiviestintään liittyvien lakien, normien ja vapaaehtoisten sääntöjen noudattamista tukevat toiminnot	✓	Cityconin markkinointiviestintä on lakien ja hyvien tapojen mukaista. Citycon kohdistaa markkinointinsa sekä vuokralais-että kuluttaja-asiakkaille.
PR7	Markkinointiviestintää koskevien määräysten ja vapaaehtoisten sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Asiakkaiden yksityisyyden suoja			
PR8	Asiakkaan yksityisyyttä loukkaavien rikkomusten ja valitusten määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.
Määräystenmukaisuus			
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästösten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2012.

Yhtiöanalyysit

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat Citycon Oyj:tä yhtiön saaman tiedon mukaan. Oheinen lista ei välttämättä sisällä kaikkia sijoitustutkimusta tarjoavia tahoja. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan ja voivat myös lopettaa milloin tahansa. Analyytikkojen antamiin suosituksiin voi tutustua tarkemmin Cityconin verkkosivulla "Konsensusennusteet"-palvelussa. Yhtiö ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

ABG Sundal Collier

Puhelin +46 8 566 294 78
Box 7269
SE-103 89 Stockholm
Ruotsi

ABN Amro

Puhelin +31 20 383 7728
Gustav Mahlerlaan 10
NL-1082 PP Amsterdam
Alankomaat

Aurel

Puhelin +33 1 53 89 53 75
15-17 rue Vivienne
F-75002 Paris
Ranska

Danske Bank A/S, Helsinki

Puhelin 010 236 4867
Hiililaiturinkuja 2
00180 Helsinki

DnB NOR

Puhelin +47 22 94 88 45
Stranden Aker Brygge
NO-0021 Oslo
Norja

Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690
Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs
00101 Helsinki

Goldman Sachs

Puhelin +44 207 552 5986
Peterborough Court
133 Fleet Street
London EC4A 2BB
Iso-Britannia

Handelsbanken

Puhelin +46 8 701 80 16
Blasieholmstorg 11
SE-106 70 Stockholm
Ruotsi

Inderes Oy

Independent Equity Research
Puhelin 050 3738027
Itälahdenkatu 21
00210 Helsinki

Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000
Beethovenstraat 300
NL-1070 AR Amsterdam
Alankomaat

Nordea Pankki Oyj

Puhelin (09) 1651
Aleksis Kiven katu 9, Helsinki
00020 Nordea

Pohjola Pankki Oyj

Puhelin 010 252 7390
Teollisuuskatu 1b, PL 362
00101 Helsinki

SEB Enskilda Equities

Puhelin (09) 616 28726
Unioninkatu 30
00101 Helsinki

Swedbank AB, Finnish Branch

Puhelin 020 746 9158
Mannerheimintie 14 B
00101 Helsinki

UBS Investment Research

Puhelin +44 20 7568 4415
1 Finsbury Avenue
London EC2M 2PP
Iso-Britannia

Yhteystiedot

Varatoimitus- ja talousjohtaja

Eero Sihvonen

Puhelin 020 766 4459

tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja

Hanna Jaakkola

Puhelin 020 766 4421

tai 040 566 6070

hanna.jaakkola@citycon.fi

Vastuullisuusjohtaja

Kirsi Borg

Puhelin 020 766 4408

tai 040 557 6526

kirsi.borg@citycon.fi

Sanasto

Tunnuslukuja

Alkutuotto: Kiinteistön annualisoitu nettovuokratuotto arvopäivänä jaettuna kohteen markkina-arvolla josta on vähennetty käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Bruttovuokratuotto: Kokonaisvuokratuotto, pääomavuokratuotto, ylläpitokorvaus sekä muut mahdolliset vuokratuotot.

Käyvän arvon muutos: Kiinteistökannan markkina-arvojen muutosten investoinneilla vähennettynä ja valuuttakurssierot pois lukien.

NAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 19.

Nettotuottovaatimus: Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta ja kiinteistökohtaisesta sekä markkinaehtoisesta riskistä. Nettotuottovaatimus on alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita.

Nettotuotto%: Netto(vuokra)tuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon: nettotuotto prosentti lasketaan 12 edeltävän kuukauden nettotuotoista ja laskennallisesta markkina-arvosta siten, että kuukausituotoista ja kuukausittaisista markkina-arvoista muodostetaan indeksi, ja indeksistä lasketaan vuosituotto.

Nettovuokratuotto: Bruttovuokratuotto, johon on lisätty käyttökorvaukset ja palvelutuotot sekä josta on vähennetty kiinteistön hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut.

NNNAV: EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 19.

Tuotto markkinavuokrilte: Kiinteistön arvioitu markkinavuokratuotto, josta vähennetään kiinteistön hoitokulut ilmaistuna prosenttina kohteen markkina-arvosta josta on vähennetty käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Vuokrausmääritelmiä

Ankkurivuokralainen: Liike- tai kauppakeskuksen merkittävä vuokralainen, usein liikeketju, jolla on vahva taloudellinen asema ja jonka vuokraama liikepinta-ala on huomattava. Ankkurivuokralaisen kanssa tehdään yleensä pitkät vuokrasopimukset.

Investoinnit/Bruttoinvestoinnit: Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestoinneilla tarkoitetaan sijoituskiinteistöjen ja aineellisten sekä aineettomien hyödykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankintameno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transaktiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varainsiirtoverosta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin ja kiinteistöjen perusparannukset sekä vuokratilan muutostyöt.

Kauppakeskuksen vaikutusalue: Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä- ja ajoikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsissa ja Virossa vaikutusalueen väestö on määriteltä 5-15 minuutin ajoajan perusteella. Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon.

Kiinteistön hoitokulut tai käytön ja ylläpidon kustannukset: Kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut, esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, vartiointista ja yleisten alueiden siivouksesta.

Liikevaihtoperusteinen vuokra tai liikevaihtosidonnainen vuokra: Vuokra, joka on jaettu liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääosassa liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos minimivuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan.

Taloudellinen vuokrausaste: Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto jaettuna vapaiden tilojen markkinahintaisella arviovuokralla, johon on lisätty vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto. Vuosikertomuksessa vuokrausasteella viitataan taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Vertailukelpoinen kohde: Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24kk). Vertailukelpoiisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

Vuokrausaste (m²)/ Tekninen vuokrausaste: Vuokratun pinta-alan osuus vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta (Occupancy cost ratio, OCR): Vuokralaisen Cityconille maksaman vuotuisen bruttovuokran osuus vuokralaisen vuotuisesta arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron osuus on arvio. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

Vuokrattavissa oleva pinta-ala: Pinta-ala, jonka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa, ja josta vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa.

Ympäristövastuutermejä

CO₂e: Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmiön voimistumiseen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaikutus muutetaan vastaamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

Ekosysteemi: Toiminnallinen kokonaisuus, johon sisältyvät niin luonnon elolliset kuin elottomatkin kohteet tietyllä rajatulla alueella.

G3.1-ohjeisto: GRI-raportointiin liittyvä raportointiohjeiston päivitys, joka on julkaistu vuonna 2011.

GHG: Greenhouse gas, kasvihuonekaasu (ks. tarkemmin Kasvihuonekaasut).

GHG-protokolla: Kasvihuonekaasuprotokolla; laskentamenetelmä, jonka avulla lasketaan hiilijalanjäljen kokoa.

Hiilidioksidi, CO₂: Kasvihuonekaasu, jota syntyy orgaanisen aineen palaessa (esim. fossiilisia polttoaineita käyttävissä voimaloissa, auton moottoreissa jne.). Hiilidioksidi lämmittää merkittävästi ilmastoa, koska sitä on ilmakehässä yli sata kertaa enemmän kuin muita kasvihuonekaasuja yhteensä.

Hiilijalanjälki: Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan yksittäisen ihmisen, organisaation, tapahtuman tai tuotteen vaikutusta ilmastoon lämpenemiseen. Lähes kaikella ihmisen toiminnalla on hiilijalanjälki, joka kertoo kuinka paljon kasvihuonekaasupäästöjä kustakin toiminnasta syntyy. Ilmoitetaan massana (g, kg, tn).

Ilmastomuutos: Maapallon keskilämpötilan kohoaminen, merenpinnan nouseminen ja jää- sekä lumipeitteiden kaventuminen. Myös sadannassa tapahtuu muutoksia. Lämpeneminen johtuu hyvin todennäköisesti pääosin maapallon kasvihuoneilmiön voimistumisesta. Kasvihuoneilmiö on voimistunut, koska ihmisen toiminta on lisännyt hiilidioksidin ja muiden kasvihuonekaasujen määrää ilmakehässä.

Kasvihuonekaasut: Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka lämmitävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasvihuonetta. Kasvihuonekaasut päästävät lävitseen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pidättävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaaltois-

ta lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasvihuoneilmiötä ylläpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksidi, metaani, otsoni, typpioksiduuli (ilokaasu) ja freonit.

Kestävä kehitys: Kestävä kehitys on jatkuvaa, ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestävä kehitys voidaan jakaa kolmeen ulottuvuuteen: taloudelliseen, ekologiseen ja sosiaaliseen.

Primäärienergia: Primäärienergia on luonnossa esiintyvää jalostamatonta energiaa, joka jaetaan uusiutuvaan (esim. vesivoima) ja uusiutumattomaan (esim. öljy) energiaan.

Vaarallinen jäte: Vaarallisia jätteitä ovat jätelain mukaan sellaiset jätteet, jotka kemiallisen tai muun ominaisuutensa vuoksi voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Esimerkiksi erilaiset liuottimet, maalit, raskasmetalliparistot, loisteputket, kylmälaitteet, TV- ja ATK-näytöt sekä jäteöljy luokitellaan vaarallisiksi jätteiksi.

Ympäristövaikutus: Mikä tahansa muutos ympäristössä, joka on kokonaan tai osittain organisaation toimintojen, tuotteiden tai palvelujen seurausta. Muutos voi olla haitallinen tai hyödyllinen.

Järjestöjä ja ohjelmia

CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement): GRI:n julkaisema raportointiohjeistus, jonka tavoitteena on luoda yhteinen ja läpinäkyvä vastuullisuuden raportointikäytäntö rakennus- ja kiinteistöalalle.

EPRA: Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö ("The European Public Real Estate Association"), joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.

GRESB (The Global Real Estate Sustainability Benchmark): Globaali tutkimus kiinteistörahastojen ja -sijoitusyhtiöiden ympäristöjohtamisen tavoitteista ja saavutuksista. Tutkimuksen aloite on lähtöisin institutionaalisten sijoittajien yhteenliittymältä. Tutkimuksen on toteuttanut CRESB Foundation.

GRI, Global Reporting Initiative: Kansainvälinen aloite luoda tilinpäätösraportointia vastaava toimintamalli yritysten ja organisaatioiden yhteiskuntavastuun raportointiin.

ICSC: Kansainvälinen kauppakeskusyhdistys.

IEA: Kansainvälinen energiajärjestö.

NCSC: Pohjoismainen kauppakeskusyhdistys.

RAKLI ry: Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.

SIPA: Scandinavian International Property Association, Pohjoismaisten kiinteistönomistajien järjestö.

UNEP: United Nations Environment Programme, YK:n ympäristö-ohjelma, joka seuraa maailman ympäristön tilaa ja käynnistää toimia ympäristöuhkien torjumiseksi sekä haittojen lieventämiseksi tai poistamiseksi.

UNEP SBCI Sustainable Buildings and Climate Initiative: YK:n ympäristöohjelman kestävää rakentamista koskeva aloite.

WBCSD: World Business Council for Sustainable Development, Kestävän kehityksen yritysneuvosto.

WRI: World Resources Institute, Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiö.

Lyhenteitä:

kWh = kilowattitunti

MWh = megawattitunti

MJ = megajoule

TJ = terajoule

t = tonni

m³ = kuutiometri



CITYCON OYJ TILINPÄÄTÖS 2012

TILINPÄÄTÖS 2012

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus.....	3	14. Rahoituskulut (netto).....	35	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	57
EPRA:n tunnusluvut.....	17	15. Tuloverot.....	36	1. Laadintaperiaatteet.....	57
CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS		16. Osakekohtainen tulos.....	36	2. Liikevaihto.....	57
1.1-31.12.2012.....	22	17. Sijoituskiinteistöt.....	36	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	57
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	22	18. Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä.....	38	4. Henkilöstökulut.....	57
Konsernitase, IFRS.....	23	19. Aineettomat hyödykkeet.....	38	5. Poistot ja arvonalentumiset.....	57
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	24	20. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	38	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	57
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	25	21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	38	7. Rahoituskulut (netto).....	58
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	26	22. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	39	8. Tuloverot.....	58
1. Yrityksen perustiedot.....	26	23. Johdannaissopimukset.....	40	9. Aineettomat hyödykkeet.....	58
2. Tilinpäätöksen laatimisperusta.....	26	24. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	41	10. Aineelliset hyödykkeet.....	58
3. Muutokset IFRS-standardissa ja laskentaperiaatteissa.....	26	25. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	41	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	59
4. Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista.....	27	26. Rahavarat.....	41	12. Osakkuusyhtiöosakkeet.....	59
5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet.....	31	27. Oma pääoma.....	41	13. Muut sijoitukset.....	59
6. Bruttovuokratuotto.....	32	28. Lainat.....	42	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteyseritykset.....	59
7. Segmentti-informaatio.....	33	29. Ostovelat ja muut velat.....	46	15. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset.....	59
8. Hoitokulut.....	34	30. Työsuhde-etuudet.....	46	16. Oma pääoma.....	59
9. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	35	31. Liiketoiminnan rahavirta.....	48	17. Vieras pääoma.....	59
10. Hallinnon kulut.....	35	33. Lähipiiritapahtumat.....	49	18. Vastuusitoumukset.....	60
11. Henkilöstökulut.....	35	34. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2012.....	51		
12. Poistot.....	35	35. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	51	Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	61
13. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	35			Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	62
		Tunnusluvut.....	52	Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	63
		1) Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	52	Tilintarkastuskertomus.....	64
		2) Viiden vuoden segmentti-informaatiota.....	53	Kiinteistölista.....	65
		Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	54	Arviointilausunto.....	69
		Emoyhtiön tase, FAS.....	55		
		Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	56		

TOIMINTAKERTOMUS

Vuonna 2012 Citycon jälleenrahoitti suuren osan vuosina 2013 ja 2014 erääntyvistä pankkilainoistansa, laajensi kesällä Tanskaan ja sopi Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian -kauppakeskuksen ostamisesta yhdessä Canada Pension Plan Investment Board:in (CPPIB) kanssa.

Vuokraus kehittyi positiivisesti; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,9 prosenttia.

Yhteenveto vuodesta 2012 verrattuna vuoteen 2011

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

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

AVAINLUVUT

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

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2012 ja 2011 väliseen muutokseen.

2) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.

- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,21 euroon (0,25 euroa) johtuen eroista ajoituksessa ja vertailukauden kerta-luonteisista eristä.

Toimitusjohtajan kommentti

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

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

Cityconin strategiaan kuuluvat myös joint venture -yhteisomistussopimukset kauppakeskusinvestoinneissa. Esimerkkinä tästä

strategiasta on yhteistyömme maailmanlaajuisesti toimivan, arvostetun yhteisyrityskumppani CPPIB:n kanssa. Puolet Kista Gallerian hankinnasta on rahoitettu yhdessä CPPIB:n kanssa kiinteistövakuudellisella lainalla. Osakeantia suunnitellaan parhaillaan.

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

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

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

Vuonna 2013 Citycon täyttää 25 vuotta. Tämän vuoden aikana Citycon vahvistaa laadukasta brändiään ja profiiliaan osakkeenomistajien, vuokralaisten, asiakkaiden ja

muiden sidosryhmien suuntaan. Uskomme, että paikallisen kaupakeskusbrändin teho tulee yhdistää Cityconin voimaan ja osamiseen alan johtavana pohjoismaisena toimijana.”

Vuoden 2012 tärkeimmät tapahtumat

Rahoitus

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

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

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

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

Vuokraustoiminta

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

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

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

Hankinnat ja myynnit

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

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

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

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

Citycon osti 2. heinäkuuta 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen

AB:ltä. Citycon hankki kiinteistöistä 75 prosentin omistusosuuden kesäkuussa 2007. Myyjä Balticgruppen AB jäi tuolloin vähemmistöosakkaaksi 25 prosentin osuudella. Alkuperäisen kaupan yhteydessä solmitun osakassopimuksen mukaisesti vähemmistöosakkaalla oli oikeus myydä omistuksensa Cityconille tietyn ajan kuluessa. Toteutunut kauppa perustuu tähän sopimukseen. Kauppahinta on määritelty kyseisen sopimuksen mukaisesti ja se on linjassa kiinteistöjen tuoreimman käyvän arvon kanssa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin kokonaisuudessaan.

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

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

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

Yhtiö osti huhtikuussa myös loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla. Kyseinen yhtiö oli yksi Koskikeskuksen kiinteistöyhtiöistä. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen koko-

naisuudessaan, mikä edesauttoi keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

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

Kehityshankkeet

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

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

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

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

Organisaatiomuutokset ja muut tapahtumat

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

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

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

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

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

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

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

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

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

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, valikoi uihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon.

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

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

korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Ennusteissa Citycon on oletanut, että Kista Galleria yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Pääomaosuusmenetelmän mukaan Cityconin osuus (50%) Kista Gallerian tilikauden tuloksesta esitetään laajan konsernituloslaskelman rivillä Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden voitoista ja konsernitaseessa Cityconin osuus Kista Galleriasa esitetään rivillä Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä.

Toimintaympäristön kehitys

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

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

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

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

keskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania.)

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

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

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

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

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

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa vuoden aikana kasvoi 6 prosenttia ja kävijämäärät 3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 5 prosenttia, Ruotsissa 5 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 14 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 2 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia sekä Baltiassa ja uusilla markkinoilla 6 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskushmyynti kasvoi 4 prosenttia ja kävijämäärä 2 prosenttia. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pohjoismaisten pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on pysynyt maltillisena joten rahoituksen saatavuus on rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II -säännökset) tullee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkira-

hoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotaso ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan ja johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa. Vuoden 2013 jälleenrahoitusriskiä pienentää merkittävästi yhtiön syyskuussa allekirjoittama EUR 360 miljoonan suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa jolla sovittiin tärkeimpien 2012 ja 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoituksesta.

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

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

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

Kiinteistöomaisuus

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

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa (2 522,1 milj. euroa) ja yhtiö omis-

ti 37 (36) kauppakeskusta ja 41 (44) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9), Virossa 3 (3), Liettuaassa 1 (1) ja Tanskassa 1 (0).

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

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

Ostot

Kauden aikana

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

Näiden kauppajen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi yhteensä 35 900 neliometrillä.

Myynnit

Kauden aikana

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

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

Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin 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 kauden lopussa käynnissä yksi kehityshanke, Åkermynatan Centrum Tukholmassa. Uudistushanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokralaisten kanssa ovat venyneet ja sen arvioidaan valmistuvan vuonna 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

VUONNA 2011 JA 2012 VALMISTUNEET JA 31.12.2012 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen, m²	Hankkeen pinta-ala jälkeen, m²	Hankkeen arvioitu kokonais-investointi (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2012 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Äkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500	10 100	6,9	6,7	Q2/2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700	28 600	37,9	40,5	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600	63 000	7,6	7,5	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700	7 300	21,3	21,3 ²⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500	11 900	7,0	7,0	valmis 2012
Äkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000	27 500	53,2	53,2	valmis 2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800	7 400	22,9	24,4 ³⁾	valmis 2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000	11 000	8,0	7,0	valmis 2011
Myrmanini	Vantaa, Suomi	8 400	8 400	6,5	6,5	valmis 2011
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000	4 000	4,0	3,7	valmis 2011

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

3) Martinlaakson kehityshankkeen alkuperäinen investointiarvio ylitettiin 1,5 milj. eurolla suunniteltua laajempien kaupallisen ilmeen kehittämis- ja vuokralaismuutostöiden vuoksi.

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

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

Konsernirakenteessa vuoden 2012 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 51.

Taloudellinen kehitys

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

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 239,2 miljoonaa euroa (217,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 22,2 miljoonaa euroa eli 10,2 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari, Myrmanini, Äkersberga Centrum ja Magistral kasvattivat liikevaihtoa 8,3 miljoonalla eurolla ja hankinnat 11,1 miljoonalla eurolla. Divestoinnit

(ks. vuoden 2012 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2011 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 4,6 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEEENVETO

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

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokran, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatua vuokratuottoa (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

toa 5,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

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

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

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, lämmityksestä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut

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

Vuokraustoiminnan muut kulut

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

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 162,0 miljoonaa euroa (144,3 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 17,7 miljoonaa euroa eli 12,3 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari, Myyrmanni, Åkersberga Centrum ja Magistral kasvattivat nettovuokratuottoja 5,8 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalenin, Arabian ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,5 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla

eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia johtuen kauppakeskusten selkeästi korkeammasta 6,0 prosentin nettovuokratuottojen kasvusta, kun taas market- ja myymäläkohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,6 prosenttia. Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta positiivisesta kehityksestä Liljeholmstorget Galleriassa, Rocca al Maressa, Isossa Omenassa ja Jakobsberg Centrumissa. Vertailukelpoisten market- ja myymäläkohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä muutamasta Suomessa ja yhdestä Ruotsissa sijaitsevasta market-kiinteistöstä.

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

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

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 26,5 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa). Kulujen lasku 1,2 miljoonalla eurolla eli 4,3 prosentilla johtui pääasias-

sa markkinointi ja hallintokuluissa saavutetuista säästöistä (0,8 milj. euroa) sekä alhaisemmista uudelleenjärjestelykuluista (0,4 milj. euroa). Hallinnon kulut olivat neljännen vuosineljänneksen aikana 2,5 miljoonaa euroa korkeammat vuoden 2012 kolmanteen vuosineljänneksen verrattuna johtuen pääasiassa korkeammista uudelleenjärjestelykuluista.

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

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkiota 11,6 miljoonaa euroa (11,2 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1,0 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkiota 5,8 miljoonaa euroa (10,0 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 1,0 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2012	2011	2010
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	132	131	123
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	11,6	11,2	8,7

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 23,6 miljoonaa euroa (-35,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto johtui kauppakeskuskohteiden arvonnoususta 35,0 miljoonalla eurolla, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden arvon lasku 11,5 miljoonalla eurolla. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa jonkin verran alemmista markkinavuokraoletuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 54,4 miljoonaa euroa (39,8 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 30,8 miljoonaa euroa (75,1 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2012 oli 6,3 prosenttia (30.9.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,7 prosenttia.

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

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
2010	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2	195,9
Hankinnat	0,1	0,8	6,0	-	7,0	10,3
Kehityshankkeet	4,2	1,4	-0,3	-	5,3	6,5
Divestoinnit	0,1	-0,9	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	-0,7	3,8	0,9	-	4,0	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6	3,0
2011	90,5	35,4	18,4	0,0	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	0,0	162,0	239,2

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

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

Liikevoitto

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

Rahoituskulut (netto)

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

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

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

Tuloverot

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

Katsauskauden voitto

Tilikauden voitto oli 87,7 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa). Kasvu johtui lähinnä kasvaneesta liikevoitosta, mikä oli

seurausta korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta tilikauden voittoa laski rahoituskulujen nousu.

Tase ja rahoitus**Sijoituskiinteistöt**

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

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 192,1 miljoonalla eurolla vuoden 2011 lopusta (31.12.2011: 2 522,1 milj. euroa) 160,3 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 1,4 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 17,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomen market ja myymälä-kiinteistöjen siirrosta. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt-kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 23,6 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 26,8 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

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

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

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja

niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöksen kohdasta Osakkeet ja osakkeenomistajat

Lainat

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

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

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

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

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

Citycon allekirjoitti 360 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa 4.9.2012. Järjestely koostuu 190 miljoonan euron suuruudesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 170 miljoonan eu-

ron suuruudesta luottolimiitistä. Laina-aika on keskimäärin viisi vuotta. Luottosopimuksen jälkeen käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät merkittävät pankkilainat on jälleenrahoitettu ja Cityconin keskimääräistä laina-aikaa on pidennetty.

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

Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöintiin seurauksena vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden määrä laski 9 827 160 osakkeeseen ja osakepääoman korotuksen määrä 13 266 666 euroon. Merkintäetu oikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon. Uusi vaihtohinta on ollut voimassa 5.10.2012 alkaen.

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

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

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

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

Investointien nettorahavirta

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

Rahoituksen nettorahavirta

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

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Vuonna 2011 SRV Rakennus Oy käynnisti välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Eri-

mielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,7 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

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

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinaohjajista Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 595 670 neliömetriä (577 630 m²). Vuokrattava pinta-ala nousi hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkei-

AVAINLUVUT, SUOMI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

den myötä. (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 150,6 miljoonaan euroon lähinnä hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 89 689 neliometriä (137 118 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala 79 049 neliometriä (138 435 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen neljännellä vuosineljänneksellä alkaneista yksittäisistä suurista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkiinteistöissä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,0 eurosta/neliometri 21,4 euroon/neliometri lähinnä divestointien, valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 prosenttiin (94,1 %). Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,8 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat tilikaudella 98,2 miljoonaa euroa (90,5 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 7,7 miljoonalla eurolla eli 8,5 prosentilla, mm. koska valmistuneet

kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Koskikeskus, Myllypuron Ostari ja Myyrmanni, ja kaupakeskus Arabian hankinta kasvattivat nettovuokratuottoa 6,1 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,2 miljoonalla eurolla eli 3,1 prosentilla johtuen pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,6 prosenttia (62,7 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 prosenttia (6,0 %).

Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja viisi muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 274 300 neliometriä (303 700 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien sekä kahden market-kiinteistön divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo nousi 63,4 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

AVAINLUVUT, RUOTSI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 33 464 neliometriä (37 006 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 64 629 neliometriä (35 816 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli huomattavasti päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen asuntojen ja market- ja myymäläkohteiden divestoinneista sekä korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

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

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 3,8 miljoonaa euroa eli 10,8 prosenttia 39,2 miljoonaan euroon (35,4 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,3 miljoonalla eurolla eli 7,6 prosenttia johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,2 prosenttia (24,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,2 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarin Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti heinäkuussa Albertslund Centrumin Tanskasta Albertslundista Suur-Kööpenhaminan alueelta ja liitti kauppakeskuksen Baltian keskusten kanssa samaan liiketoimintayksikköön. Vuoden lopussa näiden viiden kohteen vuokrattava pinta-ala oli 130 300 neliometriä (113 400 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 31,9 miljoonaan euroon pääasiassa edellä mainitun hankinnan ja Magistralin kehityshankkeen valmistumisen myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 20,2 eurosta/neliometri 20,5 euroon/neliometri indeksikorotusten ja vuokranalennusten vähenemisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18 014 neliometriä (2 882 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 6 294 neliometriä (11 869 m²). Alkaneiden vuok-

rasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen lähinnä kauppakeskus Magistralin valmistumisesta.

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

Yhtiön Baltian ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 6,2 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen ja Albertslundin hankinnan johdosta ja olivat 24,6 miljoonaa euroa (18,4 milj. euroa). Lisäksi liiketoimintayksikön vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 1,1 miljoonalla eurolla, eli 9,2 prosentilla, nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,2 prosenttia (12,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,6 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,7 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Rocca al Maren parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Ympäristövastuu

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

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

Ympäristövastuun tulokset 2012

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

Energia

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

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

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

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

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

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

Hiilijalanjälki

Vuoden 2012 hiilijalanjälki oli 74 208 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (70 348 tnCO₂e). Cityconin raporttoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 99,2 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki nousi edellisen vuoden tasosta 5,5 prosenttia. Kasvu johtui kiinteistökannan muutoksista. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 3,3 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2-3 prosentin vuositavoite toteutui.

Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2012 oli 626 953 kuutiometriä (639 457 m³). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna 2,0 prosenttia. Kulutuksen laskuun vaikutti Ruotsissa myytyjen asuntojen poistuminen kiinteistökannasta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 10,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 9,0 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Vuonna 2012 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,2 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,9 litraa. Vuodelle 2012 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

Jätteet

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

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Citycon on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövaastuun 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.

Ympäristösertifiointit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiö sai maaliskuussa 2012 kultatason LEED-sertifikaatin kauppakeskus Martinlaakson Ostarin uudishankkeelle.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2012

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen silloinen varapuheenjohtaja Thomas W. Wernink ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja, varatuomari Ari Keinänen. Kokoukseen osallistui 234 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 73,67 prosenttia (204 656 747 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

Yhtiökokouksen muut päätökset käyivät ilmi yhtiön internet-sivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2012. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2012

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

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Vuonna 2012 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Roger Kempe, Bernd Knobloch (21.3.2012 alkaen), Kirsi Komi, Claes Ottosson, Jorma Sonninen, Per-Håkan Westin, Yuval Yanai (11.10.2012 alkaen) ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäi pois 21.3.2012 Thomas W. Wernink sekä 11.10.2012 Dor J. Segal.

Vuonna 2012 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink 21.3.2012 asti.

Tilintarkastaja

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

Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (MA, Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 50.

Muutokset yhtiön johdossa

Vuoden aikana yhtiön johtoryhmässä tapahtui useita muutoksia. Uusina jäseninä johtoryhmässä aloittivat sijoitusjohtaja Nils Styf

11.6.2012 ja Suomen liiketoimintojen maajohtaja Marko Juhokas 16.7.2012. Joulukuussa yhtiö tiedotti suunnitelmistaan uudelleen organisoida yhtiön liiketoimintoja ja virtaviivaistaa päätöksentekoprosessejaan yhtiön johtoryhmässä. Tässä yhteydessä johtoryhmästä jäivät pois Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius, joka jätti tehtävänsä yhtiössä 12.12.2012 lukien sekä yhtiössä jatkava Marko Juhokas 19.12.2012 lukien. Yhtiön johtoryhmän jäsenenä jatkava Baltian ja Uusien Markkinoiden sekä vuokrauksen johtaja Harri Holmström nimitettiin 19.12.2012 alkaen yhtiön operatiivisista toiminnoista vastaavaksi johtajaksi. Vuoden 2012 lopussa yhtiön johtoryhmään kuului siten viisi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasiainjohtaja, operatiivisista toiminnoista vastaava johtaja sekä sijoitusjohtaja.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin arvopaperipörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskusuihin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY15 ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Omistus

Cityconilla oli joulukuun 2012 lopussa 7 177 (4 276) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 13 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 250,8 miljoonaa (230,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 76,7 prosenttia (82,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 61.

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi noin 49,0 miljoonalla osakkeella. Se nousi 36 713 osakkeella, jotka annettiin konsernin avainhenkilöille osana pitkäaikaista kannustinjärjestelmää toukuussa. Järjestelmän perusteella ei enää anneta osakkeita. Osak-

keiden lukumäärä nousi 49 032 002 osakkeella syys-lokakuussa järjestetyn merkintäetu oikeusannin seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2012	2011
Alin kurssi	2,12	2,02
Ylin kurssi	2,71	3,41
Keskikurssi	2,43	2,77
Päätöskurssi	2,57	2,31
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	840,1	641,7
Osakkeiden vaihdon kehitys		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	82,0	97,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	199,2	270,7
Osakepääoma ja osakkeet		
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl	277,8	244,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	326,9	277,8

Merkintäetu oikeusanti

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

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 50 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien

antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään jäljempänä mainittujen kannustinosakkeiden antamisesta toukokuussa sekä päättäessään merkintäetu oikeusannista syyskuussa. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

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

Hallituksella ei vuoden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmä jakautui neljään vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008, 2009 ja 2010. Citycon Oyj:n hallitus päätti 29.5.2012 jakaa kaikki yhtiön 26.4.2007 perustetun osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ohjelman perusteella vielä maksettavaksi tulevat osakepalkkiot eli viimeisen osan ansaintakauden 2009 palkkioista sekä toisen ja kolmannen eli viimeiset kaksi kolmasosaa ansaintakauden 2010 osakepalkkioista. Järjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Optio-ohjelma 2011

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

Tarkastelujakson lopussa optio-oikeuksia voitiin hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa jakaa enintään 6 890 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 106 085 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II)

ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakautua, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 2,5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

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

2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

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

Jaetut optio-oikeudet

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

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotu-

lostaa. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 46–47.

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

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2012 yhteensä 508 655 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 prosenttia.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 258 905 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2012

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

Helsinki, 5. helmikuuta 2013

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösihtousyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Vuonna 2011 Citycon otti EPRA:n raportointikäytäntöjä koskevat suositukset käyttöön myös vastuullisuusraportoinnissaan (ks. osio "Vastuullisuus"). Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA pyrkii edistämään eurooppalaisten kiinteistöalan yritysten toimintaa ja julkaisee parhaita raportointikäytäntöjä koskevia suosituksia. Lisäksi se julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Viite	2012	2011
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	63,9	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	1	0,214	0,197
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	3,49	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), EUR	2	3,08	3,29
EPRA:n alkunettotuotto-%	3	6,0	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	3	6,1	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4	4,3	4,5

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa, 1-4, on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 5-6 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta.

Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

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

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

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. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua. Cityconin maksoi 0,15 euroa osakekohtaista osinkoa ja oman pääoman palautusta vuoden 2011 tilinpäätöksen perusteella. Vuoden 2012 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ja oman pääoman palautusta maksetaan 0,15 euroa/osake.

	Me	2012 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾	/osake, euroa	Me	2011 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾	/osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	77,2	298 090,6	0,259	13,0	269 675,9	0,048
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-23,6	298 090,6	-0,079	35,3	269 675,9	0,131
-/+ Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ²⁾	-4,2	298 090,6	-0,014	-0,3	269 675,9	-0,001
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ²⁾	-	298 090,6	-	0,7	269 675,9	0,002
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista	-0,3	298 090,6	-0,001	-0,3	269 675,9	-0,001
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	298 090,6	-	0,5	269 675,9	0,002
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	6,4	298 090,6	0,022	-2,2	269 675,9	-0,008
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	8,3	298 090,6	0,028	6,7	269 675,9	0,025
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	63,9	298 090,6	0,214	53,3	269 675,9	0,197

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätietuoikeusannin seurauksena.

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

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	2012 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾	/osake, euroa	Me	2011 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾	/osake, euroa
Nettovuokratuotto	162,0	298 090,6	0,544	144,3	269 675,9	0,535
Operatiiviset hallinnon kulut	-26,5	298 090,6	-0,089	-27,1	269 675,9	-0,100
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	298 090,6	0,001	0,2	269 675,9	0,001
Operatiivinen liikevoitto	135,7	298 090,6	0,455	117,4	269 675,9	0,435
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-68,1	298 090,6	-0,229	-62,4	269 675,9	-0,232
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,0	298 090,6	0,000	0,0	269 675,9	0,000
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,4	298 090,6	-0,005	-0,4	269 675,9	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	298 090,6	0,000	0,3	269 675,9	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-2,2	298 090,6	-0,008	-1,7	269 675,9	-0,009
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	63,9	298 090,6	0,214	53,3	269 675,9	0,197

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätietuoikeusannin seurauksena.

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo oli 2,57 euroa 31.12.2012.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypä arvoja. Tulevista myynneistä aiheutuvat erät ovat laskennallisia veroja, jotka syntyisivät ainoastaan kiinteistöjen myynneistä. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti, jonka takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV- tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. Toisin sanoen, EPRA NNNAV heijastaa yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNNAV ei myös kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

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

	2012 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾			2011 Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾		
	Me		/ osake, euroa	Me		/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 015,7	326 880,0	3,11	902,6	277 811,3	3,25
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	64,0	326 880,0	0,20	57,5	277 811,3	0,21
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	59,8	326 880,0	0,18	45,7	277 811,3	0,16
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 139,5	326 880,0	3,49	1 005,9	277 811,3	3,62
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-64,0	326 880,0	-0,20	-57,5	277 811,3	-0,21
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-9,4	326 880,0	-0,03	11,4	277 811,3	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-59,8	326 880,0	-0,18	-45,7	277 811,3	-0,16
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 006,3	326 880,0	3,08	914,1	277 811,3	3,29

1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä valitsemaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 100,96% (82,90%), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 105,01% (101,85%) ja joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,68% per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2012 oli -9,4 miljoonaa euroa (11,4 miljoonaa euroa).

Talousjohtaja kommentoi tunnuslukujen EPRA NIY ja EPRA "TOPPED-UP" NIY kehitystä:

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

Talousjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui Suomen kiinteistökannassa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

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:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämättömiä rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Citycon julkaisee myös nettotuotto-%:n. Nettotuotto-% lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkunettotuotto) kuvaa yhtiön saamaa tuottoa täydestä tilinpäätöshetkellä voimassa olevasta vuokras- ta. Oikaistussa alkunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennus- ten päättymisen jälkeen.

Me	2012	2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 704,1	2 515,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-389,1	-559,6
Valmis kiinteistökanta	2 315,0	1 955,4
Lisättyä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	47,2	36,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 362,2	1 992,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	206,9	179,5
Kiinteistökannan hoitokulut	-64,1	-56,6
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	142,8	122,9
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,6	2,5
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	144,4	125,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,0	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,1	6,3

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. Tekninen vajaakäyttöaste, jonka Citycon myös raportoi, kertoo neliömetreinä kuinka paljon vuokrattavissa olevasta pinta-alasta on käyttämättä.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioitu vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoi- ma taloudellinen vuokrausaste.

Me	2012	2011
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,3	9,8
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	239,0	219,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,3	4,5

5) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2012	2011	2010	2009	2008
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	63,9	53,3	47,3	50,9	43,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,214	0,197	0,200	0,220	0,191
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	3,49	3,62	3,79	3,64	3,96
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR	3,08	3,29	3,49	3,35	3,80
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,0	6,2	6,3	6,9	N/A
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,1	6,3	6,4	7,1	N/A
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,3	4,5	4,9	5,0	4,0

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

6) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2012	2011	2010	2009	2008
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	77,2	13,0	78,3	-34,3	-124,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-23,6	35,3	-50,8	97,4	216,1
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	-4,2	-0,3	-1,9	-0,1	0,3
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ¹⁾	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	-6,0
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-	-0,2	0,1	3,1
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista	-0,3	-0,3	-	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	0,5	-	0,3	1,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	6,4	-2,2	11,6	-7,3	-29,7
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	8,3	6,7	10,3	-5,3	-17,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	63,9	53,3	47,3	50,9	43,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾	298 090,6	269 675,9	236 840,6	229 456,5	229 411,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ²⁾	0,214	0,197	0,200	0,222	0,191

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

2) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

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	2012	2011	2010	2009	2008
Nettovuokratuotto	162,0	144,3	127,2	125,4	121,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-26,5	-27,1	-22,5	-17,7	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,2	0,3	0,0	0,1
Operatiivinen liikevoitto	135,7	117,4	105,0	107,7	105,3
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-68,1	-62,4	-55,1	-47,7	-54,2
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,0	0,0	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,4	-0,4	-0,6	-6,2	-4,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	0,3	-0,3	-0,2	0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-2,2	-1,7	-1,8	-2,8	-2,8
Operatiivinen tulos	63,9	53,3	47,3	50,9	43,8
Keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	298 090,6	269 675,9	236 840,6	229 456,5	229 411,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,214	0,197	0,200	0,222	0,191

1) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

CITYCON OYJ:N KONSERNI- TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2012

Y-tunnus 0699505-3

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Bruttovuokratuotto	6	225,9	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		13,3	11,1
Liikevaihto	7	239,2	217,1
Hoitokulut	8, 11	75,8	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	9	1,4	1,2
Nettovuokratuotto		162,0	144,3
Hallinnon kulut	10, 11, 12	26,5	27,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	13	0,2	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	23,6	-35,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 24	4,2	0,3
Liikevoitto		163,4	81,8
Rahoitustuotot		32,1	54,4
Rahoituskulut		-100,3	-116,8
Rahoituskulut (netto)	14	-68,1	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista	18	0,2	0,3
Voitto ennen veroja		95,5	19,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,4	-0,9
Laskennalliset verot		-6,4	2,5
Tuloverot	15, 21	-7,8	1,6
Tilikauden voitto		87,7	21,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		77,2	13,0
Määräysvallattomille omistajille		10,5	8,3
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	16	0,26	0,05
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	16	0,26	0,05
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot rahavirran suojauksista	14	-19,3	-35,9
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	15, 21	5,2	9,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot		3,3	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-10,7	-26,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio		77,0	-4,9
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		65,4	-13,4
Määräysvallattomille omistajille		11,6	8,5

Me	Liite	31.12.2012	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	17	2 714,2	2 522,1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä	18	0,9	0,6
Aineettomat hyödykkeet	19	1,7	1,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	20	1,4	1,0
Laskennalliset verosaamiset	21	19,5	14,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 737,6	2 540,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	24	5,4	12,7
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	22, 23	-	0,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	15	0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22, 25	24,5	33,2
Rahavarat	22, 26	51,0	91,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		75,5	125,0
Varat yhteensä		2 818,5	2 677,7

Me	Liite	31.12.2012	31.12.2011
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	27		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-59,8	-45,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		333,0	273,7
Muuntoerot		-5,5	-7,8
Kertyneet voittovarot		357,3	291,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 015,7	902,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		44,2	59,2
Oma pääoma yhteensä		1 059,9	961,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	22, 28	1 406,3	1 339,5
Johdannaissopimukset	22, 23	75,6	53,9
Laskennalliset verovelat	21	66,0	59,8
Muut velat	22	1,0	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 548,9	1 453,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	22, 28	126,8	208,4
Johdannaissopimukset	22, 23	0,7	0,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	15	0,8	0,2
Ostovelat ja muut velat	22, 29	81,4	53,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		209,7	262,2
Velat yhteensä		1 758,6	1 715,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 818,5	2 677,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		95,5	19,7
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	12, 31	1,2	1,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17, 31	-23,6	35,3
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	17, 24, 31	-4,2	-0,3
Rahoitustuotot	14, 31	-32,1	-54,4
Rahoituskulut	14, 31	100,3	116,8
Muut oikaisut	31	1,3	0,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		138,4	118,9
Käyttöpääoman muutos	31	8,6	1,6
Liiketoiminnan rahavirta		147,0	120,5
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-62,4	-60,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-22,9	-1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,8	7,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		61,5	66,3
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	17	-41,0	-33,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	17	-1,1	-105,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	17	-92,6	-81,1
Investoinnit yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18, 19, 20	-1,3	-1,4
Sijoituskiinteistöjen myynti ¹⁾	17, 24	31,1	18,3
Investointien nettorahavirta		-104,9	-203,3
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti	27	-	0,4
Maksullinen merkintätuomiokeusanti ja osakeanti	27	89,9	98,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	28	117,1	160,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-157,5	-100,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	28	623,5	594,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-600,6	-511,8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	27	-28,5	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-41,7	-34,3
Rahoituksen nettorahavirta		2,3	208,5
Rahavarojen muutos		-41,1	71,6
Rahavarat tilikauden alussa	26	91,3	19,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,8	0,2
Rahavarat tilikauden lopussa	26	51,0	91,3

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan.

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat			
Oma pääoma 31.12.2010	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Tilikauden voitto						13,0	13,0	8,3	21,3
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			-26,8				-26,8		-26,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					0,4		0,4	0,2	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-26,8		0,4		-26,4	0,2	-26,2
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-26,8		0,4	13,0	-13,4	8,5	-4,9
Osakeanti (liite 27)				98,9			98,9		98,9
Omien osakkeiden myynti (liite 27)				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						1,5	1,5		1,5
Oma pääoma 31.12.2011	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Tilikauden voitto						77,2	77,2	10,5	87,7
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			-14,1				-14,1		-14,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					2,3		2,3	1,1	3,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-14,1		2,3		-11,8	1,1	-10,7
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-14,1		2,3	77,2	65,4	11,6	77,0
Merkintätuomiokeusanti (liite 27)				89,9			89,9		89,9
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 28)						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 5.2.2013. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

3.1 Tarkennus laskentaperiaatteissa vuonna 2012

Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on nettottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin laajan tuloslaskelman liike-

voittoon eikä tilikauden voittoon. Seuraavassa taulukossa on esitetty laskentaperiaatteen tarkennuksen vaikutus hallinnon kuluihin, nettovoittoihin sijoituskiinteistöjen myynneistä ja liikevoittoon.

	2012 ennen tar- kennusta	tarkennus	2012 tar- kennuksen jälkeen	2011 ennen tar- kennusta	tarkennus	2011 tar- kennuksen jälkeen
Hallinnon kulut	-27,0	0,5	-26,5	-28,0	0,3	-27,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4,7	-0,5	4,2	0,6	-0,3	0,3
Liikevoitto	163,4	0,0	163,4	81,8	0,0	81,8

3.2 Vuonna 2012 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2012.

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

Muutos IAS 12 Tuloverot -standardissa selvensi laskennallisten verojen kirjaamiseen liittyvää taustaoletusta. Muutoksen mukaan käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen oletetaan kertyvän lähtökohtaisesti omaisuuserän myynnistä. Muutos ei vaikuttanut Cityconin laskentaperiaatteisiin, sillä Citycon on laskenut sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot perustuen oletukseen, että sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo kertyy omaisuuserän myynnistä. Lisäksi, muutos IFRS 7 -standardissa ei muuttanut Cityconin laskentaperiaatteita eikä tietojen julkaisemista, koska Cityconilla ei ollut sen tyyppisiä varoja, joihin muutos vaikuttaa.

3.3 Sellaiset standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.7.2012 tai 1.1.2013 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen,
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011),
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu 2011),
- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot,
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit,
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös,
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt,
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä, ja
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen.
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (2009-2011 ja toukokuu 2012).

Seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnat on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2013 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Niillä ei ole

merkitystä Cityconille, sillä yrityksen tämänhetkisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos),
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: taseesta pois kirjattavia eriä koskeva laajennettu ilmoitusvelvollisuus,
- IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolohoksen tuotantovaiheessa.

4. YHTEENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuus- vai liiketoimintahankintana (ks. kohta 5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankinnat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin ja velkoihin.

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

4.1.2 Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistelyllä. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin

osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistelyä sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistussuhteesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joita omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

4.1.3 Yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina yksikköinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Citycon kirjaa osuuteensa yhteisessä määräysvallassa olevista yksiköistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varoista ja veloista tuloslaskelmansa rivillä "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen tuotoista". Tilinpäätöksen liitteessä 18 "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä" esitetään yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varat ja velat.

4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränä omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintameno eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteis-

töt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuosina 2012 ja 2011 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

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

Citycon kehittää sijoituskiinteistöjään. Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia.

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyysiä tai erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mu-

kaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oy:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2012 käyvän arvon määrittämisessä 3 kiinteistöä (5 kiinteistöä 31.12.2011) arvioitiin kehityshankkeeksi.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

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

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi,
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevien si-

joituskiinteistöjen arvo oli 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2012 (12,7 milj. euroa 31.12.2011)..

4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettorealisointi-arvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo "Vaihto-omaisuus kiinteistöt" -erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2012 ja 31.12.2011.

4.6 Aineelliset hyödykkeet

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

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

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

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

4.7 Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno- on poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

4.9 Rahoitusvarat ja -velat

4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

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

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatua luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno- on, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2012 ja 31.12.2011 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluvia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2012 ja 31.12.2011 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

työstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä.

Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä mynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, pitkäaikaishanke tuloutetaan valmistusasteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta.

Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

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

4.15 Verot

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

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

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

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

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tu-

loa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

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

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

4.17 Eläke-etuudet

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

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuoritukseen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssööloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuusoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestel-

mien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

4.19 Osingonjako

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

5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

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

5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 (2 522,1 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyydeltään keskeisimmille muuttujille.

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

Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

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

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään joko normaalin kassavirta-analyysin avulla tai erillistä projektimallia käyttäen hankkeen luonteesta riippuen. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiakataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

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

5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2012 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 1,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2011).

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

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyvä laskennallinen verovelka oli 64,0 miljoonaa euroa 31.12.2012 (57,5 milj. euroa 31.12.2011).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjattu laskennallista verosaamista 1,0 miljoonaa euroa 31.12.2012 (1,1 milj. euroa 31.12.2011).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2012 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,0 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa vuonna 2011) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

5.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

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

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 714,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 (2 522,1 milj. euroa 31.12.2011).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2012 ja 31.12.2011.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2012 (12,7 milj. euroa 31.12.2011).

5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2012 ja 2011.

5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

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

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitoäksittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteis-

töjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoiminta-segmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävinä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden mynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillään laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2012 ja 31.12.2011.

6. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2012	2011
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,3	0,3
Määräaikaiset vuokran alennukset	-2,4	-2,4
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	3,9	3,8
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	224,2	204,3
Yhteensä	225,9	206,0

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2012 3 846 vuokrasopimusta (3 955 sopimusta 31.12.2011). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden mynnistä Suomessa ja Ruotsissa. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2011) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosidonnaisien sopimusten osuus oli noin 53 prosenttia (49 prosenttia 31.12.2011) Cityconin koko vuokrasopimuskan-

nasta 31.12.2012. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muutuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu elinkustannusindeksiin, ennalta määritettyyn minimivuokrakorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2012	31.12.2011
Suomi	1 802	1 699
Ruotsi	1 474	1 818
Baltia ja uudet markkinat	570	438
Yhteensä	3 846	3 955

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,5 vuotta 31.12.2012 (3,4 vuotta 31.12.2011). Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähtökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 78 prosenttia 31.12.2012 (78 prosenttia 31.12.2011), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 12 prosenttia 31.12.2012 (10 prosenttia 31.12.2011), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 9 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2012 ja 12 prosenttia 31.12.2011).

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

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12.2012	31.12.2011
Suomi	3,7	3,5
Ruotsi	3,0	2,9
Baltia ja uudet markkinat	3,7	4,2
Keskimäärin	3,5	3,4

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä

asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	31.12.2012	31.12.2011
Yhden vuoden kuluessa	45,0	50,7
1-5 vuoden kuluessa	133,7	112,6
Yli viiden vuoden kuluttua	49,0	46,2
Yhteensä	227,8	209,5

7. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle, joka on ylin operatiivinen päätöksentekijä, raportoidaan konsernin tulos maantieteellisiin liiketoimintayksiköihin. Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraavat kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

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

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketiloista kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottonsa jaettuina näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012 ja 31.12.2011.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 30 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 29 muualla Suomessa.

Ruotsi

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

Baltia ja uudet markkinat

Citycon omistaa Baltian maissa neljä kauppakeskusta, kolme Virossa ja yhden Liettuaassa. Lisäksi Citycon omistaa yhden kauppakeskuksen Tanskassa.

Me 1.1.-31.12.2012	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	137,0	60,3	28,6	-	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,3	2,8	4,2	-	13,3
Liikevaihto	143,2	63,1	32,8	-	239,2
Hoitokulut	44,7	22,9	8,2	0,0	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	1,0	0,0	0,0	1,4
Nettovuokratuotto	98,2	39,2	24,6	0,0	162,0
Operatiiviset hallinnon kulut	9,1	5,1	1,0	11,3	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	0,0	-	0,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	89,3	34,0	23,7	-11,4	135,7
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-	-	-	-	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,9	9,0	15,4	-	23,6
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,0	5,1	0,0	-	4,2
Liikevoitto/-tappio	87,5	48,2	39,1	-11,4	163,4
Rahoituskulut (netto)				-68,1	-68,1
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden voitoista/tappioista				0,2	0,2
Tuloverot				-7,8	-7,8
Tilikauden voitto					87,7
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 659,0	739,2	316,0	-	2 714,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	5,4	-	-	-	5,4
Muut kohdistetut varat	8,5	10,2	1,1	59,5	79,4
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				19,5	19,5
Johdannaissopimukset				-	-
Varat yhteensä	1 672,9	749,4	317,1	79,0	2 818,5
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	14,0	21,0	3,7	42,7	81,4
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 533,2	1 533,2
Laskennalliset roovelat				66,0	66,0
Johdannaissopimukset				76,3	76,3
Muut kohdistamattomat velat				1,6	1,6
Velat yhteensä	14,0	21,0	3,7	1 719,9	1 758,6
Bruttoinvestoinnit	119,9	18,1	23,0	0,7	161,7

Me 1.1.-31.12.2011	Suomi	Ruotsi	Baltian ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	127,3	57,4	21,2	-	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	5,1	2,7	3,3	-	11,1
Liikevaihto	132,5	60,1	24,5	-	217,1
Hoitokulut	41,7	23,9	6,0	0,0	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,9	0,0	-	1,2
Nettovuokratuotto	90,5	35,4	18,4	0,0	144,3
Operatiiviset hallinnon kulut	7,6	4,9	1,3	13,2	27,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-0,1	0,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	83,2	30,4	17,1	-13,4	117,4
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,7	-	-	-	0,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-40,4	1,7	3,4	-	-35,3
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,3	0,0	-	0,3
Liikevoitto/-tappio	42,3	32,4	20,5	-13,4	81,8
Rahoituskulut (netto)				-62,4	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden voitoista/tappioista				0,3	0,3
Tuloverot				1,6	1,6
Tilikauden voitto					21,3
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 547,4	697,1	277,6	-	2 522,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	12,7	-	-	12,7
Muut kohdistetut varat	10,6	21,5	1,0	94,9	128,0
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				14,5	14,5
Johdannaissopimukset				0,5	0,5
Varat yhteensä	1 558,0	731,3	278,6	109,8	2 677,7
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	5,1	19,4	1,6	26,8	53,0
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 547,9	1 547,9
Laskennalliset verovelat				59,8	59,8
Johdannaissopimukset				54,5	54,5
Muut kohdistamattomat velat				0,6	0,6
Velat yhteensä	5,1	19,4	1,6	1 689,8	1 715,9
Bruttoinvestoinnit	62,5	45,5	108,1	0,6	216,7

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2012	2011
Kauppakeskukset	210,0	187,9
Marketit ja myymälät	29,2	29,2
Yhteensä	239,2	217,1

C) Pääasialliset vuokralaiset

2012	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti
Kesko	16,9	Suomi
S-ryhmä	5,7	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA AB	3,4	Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	3,0	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
H & M Hennes & Mauritz AB	1,7	Suomi ja Ruotsi
Yhteensä	30,6	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012.

2011	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti
Kesko	17,2	Suomi
S-ryhmä	5,6	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA AB	3,4	Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	3,1	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Tokmanni	1,7	Suomi
Yhteensä	31,1	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011.

8. HOITOKULUT

Me	2012	2011
Lämmitys ja sähkö	25,1	24,2
Ylläpito	25,4	23,3
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,8	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,8	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	2,3	2,3
Markkinointikulut	5,6	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,6	0,5
Kiinteistöverot	7,1	6,4
Korjauskulut	7,0	7,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	-0,1
Yhteensä	75,8	71,6

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

9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2012	2011
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,1	0,4
Luottotappiot	1,2	0,8
Yhteensä	1,4	1,2

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,4 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen kasvua (0,1 milj. euroa luottotappiovarauksien vähennystä). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

10. HALLINNON KULUT

Me	2012	2011
Henkilöstökulut	15,5	15,1
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	1,5	1,7
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut ¹⁾	3,5	4,5
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	4,8	5,4
Poistot	1,2	1,0
Yhteensä ¹⁾	26,5	27,7

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan.

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 7 henkilön (11 henkilön vuonna 2011) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuihin sekä joulukuussa 2012 Suomen liiketoiminnoissa aloitettujen yhteistoimintaneuvottelujen arvioidut kertakorvaukset.

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

Me	2012	2011
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,3
Muut asiantuntijapalkkiot	0,1	0,7
Yhteensä	0,3	0,9

11. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2012	2011
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	1,0	0,5
Johtoryhmä	1,6	1,2
Hallitus	0,7	0,7
Muut palkat ja palkkiot	8,4	8,8
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,6
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-	-0,1
Sosiaalikulut	1,2	1,3
Kulut osakeperusteisista maksuista	1,7	1,7
Yhteensä	16,2	15,7

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 15,5 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa).

Cityconilla oli etuuspohjainen eläkejärjestelmä liittyen entisen toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkeohjelmaan. Koska Petri Olkinuora jätti tehtävänsä, Citycon suoritti velvoitteensa Olkinuoran eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen Cityconilla ei ollut taseessaan 31.12.2012 ja 31.12.2011 etuuspohjaisesta eläkejärjestelystä syntyntä velkaa. Etuuspohjaisen järjestelyn eläketuotto 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2011 laajassa tuloslaskelmassa on seurausta erosta vuonna 2010 jaksotetun eläkevelvoitteen ja lopullisten vakuutusmatemaattisten laskelmien välillä.

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista on esitetty liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2012	2011
Suomi	61	55
Ruotsi	33	35
Baltia ja uudet markkinat	10	11
Pääkonttori	28	30
Yhteensä	132	131

12. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä ai-neettomista hyödykkeistä 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa).

13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2012	2011
Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,1
Yhteensä	0,2	0,2

14. RAHOITUSKULUT (NETTO)**A) Tuloslaskelmaan kirjatut**

Me	2012	2011
Korkotuotot	0,6	0,6
Valuuttakurssivoitot	31,6	53,8
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	32,1	54,4
Korkokulut	65,0	61,0
Valuuttakurssitappiot	31,6	53,7
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-1,8	-2,5
Muut rahoituskulut	5,5	4,6
Rahoituskulut yhteensä	100,3	116,8
Rahoituskulut (netto)	68,1	62,4
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	48,4	48,0
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	19,6	14,1
Muut saamiset ja velat	0,1	0,2
Rahoituskulut (netto)	68,1	62,4

Vuonna 2012 valuuttajohdannaisista on kirjattu 3,3 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (0,1 miljoonaa euroa voittoa) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2012 oli 4,34% (31.12.2011 4,31%).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 23. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2012	2011
Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista	-35,5	-50,1
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	16,3	14,2
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-19,3	-35,9

15. TULOVEROT

Me	2012	2011
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	1,4	0,9
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut/-tuotot	6,4	-2,5
Tuloverokulut/-tuotot	7,8	-1,6

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2012 ja 2011.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2012	2011
Voitto/tappio ennen veroja	95,5	19,7
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	23,4	5,1
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-10,7	-4,9
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,6	-3,3
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	2,8	2,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,6	-0,2
Verotuksessa vähennetyt poistot	2,0	-1,2
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltotomilla kuluilla	-5,6	-0,0
Muut	0,2	0,6
Tuloverot	7,8	-1,6
Effektiivinen verokanta	8,2 %	-8,3 %

16. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Me	2012	2011
Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	77,2	13,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	298 090,6	269 675,9
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,26	0,05

Me	2012	2011
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	77,2	13,0
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me ²⁾	3,1	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	80,3	13,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	298 090,6	269 675,9
VVK:n laimennusvaikutus, (1,000) ²⁾	15 077,2	-
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	34,2	128,8
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	313 202,1	269 804,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,26	0,05

1) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

2) Potentiaalisia VVK:n vaihdoista syntyviä uusia osakkeita eikä VVK:n kuluja vähennettynä verovaikutuksella oteta huomioon 2011 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska näin osakekohtainen tulos olisi pienempi kuin laimennettu osakekohtainen tulos. Optioiden sekä osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus on huomioitu laimennettua osakekohtaista tulosta laskettaessa.

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi, vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna olisi noin 9,8 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella vähennettynä).
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä oli laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajakso oli päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita oltu vielä jaettu. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä	päiviä	osakemäärä
1.1.2012	151	288 407 020
31.5.2012	123	288 445 132
1.10.2012	92	326 880 012
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	366	298 090 635

17. SIOJITUSKIINTEISTÖT

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

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

Sopimukseen perustuvat velvoitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 32. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

Me 31.12.2012	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden 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
Valuuttakurssierot	0,5	26,3	26,8
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-373,7	356,5	-17,2
Tilikauden lopussa	195,7	2 518,5	2 714,2

Me 31.12.2011	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7
Hankinnat	-	139,9	139,9
Investoinnit	23,5	48,9	72,4
Myynnit	-	-16,6	-16,6
Aktivoidut korot	0,5	2,0	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	20,3	19,5	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-74,9	-75,1
Valuuttakurssierot	0,1	3,9	4,0
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä	156,0	-168,7	-12,7
Tilikauden lopussa	526,4	1 995,7	2 522,1

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2012 ja 2011 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistö-asiantuntija Jones Lang LaSalle. Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistö-arvioinneista vastasi Realia Management Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2012 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2011).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	31.12.2012	31.12.2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. ¹⁾	2 704,1	2 515,0
Kehitysprojekti-investoinnit	10,1	7,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 714,2	2 522,1

1) Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (5,4 miljoonaa euroa) eivät sisälly ulkopuolisen arvioijan käypiin arvoihin 31.12.2012.

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2012 ja 31.12.2011 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa. Suomessa keskimääräinen painotettu tuottovaade laski parhaissa kohteissa tapahtuneen positiivisen arvonkehityksen myötä johon vaikutti muun muassa kehityshankkeiden eteneminen/valmistuminen. Ruotsissa keskimääräinen tuottovaade nousi johtuen muun muassa yleisestä tuottovaatimusten noususta heikompilaatuissa kohteissa. Myös asuinhuoneistojen divestoinnit vaikuttivat tuottovaateen nousuun. Baltiassa ja uusilla markkinoilla keskimääräinen tuottovaade laski kehityshankkeiden vaikutuksesta ja liikekiinteistöjen kysynnän vahvistuttua Virossa. Keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,1 €/m² (23,8€/m² 31.12.2011) ja se nousi mm. johtuen kehityshankkeista, kiinteistöjen myynnistä, Ruotsin kruunun vahvistumisesta ja yleisestä positiivisesta vuokrakehityksestä parhaissa kohteissa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus nousi 0,1 prosenttiyksikköä tasolle 4,8 prosenttia (4,7% 31.12.2011) Ruotsissa nousseen vajaakäytön vuoksi.

Me 31.12.2012	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,2	6,0	7,7	6,3
Alkutuotto (%)	6,2	5,6	7,9	6,2
Tuotto markkinavuokrilta (%)	6,8	6,6	8,2	6,9
Markkinavuokrat (€/m ²)	25,9	25,6	20,0	25,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,8	5,8	2,1	4,8
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	1,9	1,6	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	1,9	3,1	-

Me 31.12.2011	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,3	5,9	8,0	6,4
Alkutuotto (%)	6,0	5,5	8,2	6,1
Tuotto markkinavuokrilta (%)	6,8	6,6	8,4	6,9
Markkinavuokrat (€/m ²)	24,4	23,6	20,8	23,8
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,9	5,5	2,0	4,7
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	2,1	1,4	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	2,1	3,0	-

Herkkyysanalyysi

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparamet-

reja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2012 eli 2 704,1 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	3 004,6	2 846,5	2 704,1	2 575,4	2 458,3
Markkinavuokrat	2 331,8	2 518,0	2 704,1	2 890,3	3 076,5
Hoitokulut	2 815,3	2 759,7	2 704,1	2 648,6	2 593,0
Muutos, prosenttiyksikköä					
	-2	-1	±0	1	2
Vajaakäyttö	2 788,8	2 746,5	2 704,1	2 661,8	2 619,5

18. OSUUDET YHTEISESSÄ MÄÄRÄYSVALLASSA OLEVISSA YKSIKÖISSÄ

Vuonna 2011 Citycon Oyj hankki 50 % omistusosuuden yhteisyrityksestä, joka hallinnoi kauppakeskus Galleria Esplanadia Suomessa. Alla on esitetty yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin omistus oikeuttaa.

Me	2012	2011
Varat yhteensä	1,0	0,8
Velat yhteensä	0,2	0,2
Nettovarallisuus	0,9	0,6
Liikevaihto	3,9	3,1
Nettovuokratuotto	0,2	0,1
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-0,2	-0,2
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	0,3	0,3
Liikevoitto	0,2	0,3
Tilikauden voitto	0,2	0,3

Cityconilla ei ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia liittyen osuuksiin yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä. Yhteisessä määräysvallassa olevilla yksiköillä itsellään ei myöskään ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia.

19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2012	2011
Hankintameno 1.1.	3,9	2,9
Lisäykset	0,5	1,0
Hankintameno 31.12.	4,3	3,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,0	1,4
Poistot	0,7	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,6	2,0
Kirjanpitoarvo 1.1.	1,9	1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	1,9

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

20. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2012	2011
Hankintameno 1.1.	3,4	3,0
Lisäykset	1,1	0,4
Hankintameno 31.12.	4,5	3,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,5	2,0
Poistot	0,5	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,0	2,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	1,0	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,0

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsopimuksilla, olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

21. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2012 aikana:

Me	1.1.2012	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,1	-0,2	-	1,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	13,3	-	5,2	18,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	14,5	-0,2	5,2	19,5
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	57,5	6,4	-	64,0
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,3	-0,2	-	2,1
Laskennalliset verovelat yhteensä	59,8	6,2	-	66,0

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2011 aikana:

Me	1.1.2011	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,3	-0,2	-	1,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	4,4	-	9,0	13,3
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	5,6	-0,2	9,0	14,5
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	59,7	-2,2	-	57,5
Rahoituskulujen jaksouserot	2,8	-0,5	-	2,3
Laskennalliset verovelat yhteensä	62,6	-2,7	-	59,8

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2012 Citycon kirjasi 6,4 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa tuottoa) laskennallista verokulua tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut noin -10,7 miljoonaa euroa vuonna 2012 (-4,9 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten KOy:n osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KOy:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2012 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,0 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa vuonna 2011) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

22. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2012	Käypä arvo 2012	Tasearvo 2011	Käypä arvo 2011
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	25	24,5	24,5	33,2	33,2
Rahavarat	26	51,0	51,0	91,3	91,3
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	23	-	-	0,5	0,5
Rahoitusvelat					
I Jaksettuihin hankintamenojen kirjattavat rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	28	1 304,3	1 308,6	1 439,5	1 442,9
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	28	39,1	39,8	68,1	71,3
Joukkolaina 1/2009	28	39,7	40,0	39,6	40,0
Joukkolaina 1/2012	28	149,5	150,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	28	0,4	0,4	0,7	0,7
I.II Muut velat					
Muut velat		1,0	1,0	0,4	0,4
Ostovelat ja muut velat	29	82,3	82,3	53,2	53,2
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	23	0,7	0,7	0,6	0,6
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	23	75,6	75,6	53,9	53,9

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

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

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

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin

erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin. Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

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

Joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012

Joukkolainat 1/2009 ja 1/2012 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin lainan nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Rahoitusleasingvelat

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

23. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2012	Käypä arvo 2012	Nimellisarvo 2011	Käypä arvo 2011
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	30,0	-0,5
1-2 vuotta	155,6	-6,0	28,2	-1,3
2-3 vuotta	176,2	-9,0	152,5	-5,7
3-4 vuotta	263,1	-19,9	173,9	-6,6
4-5 vuotta	217,2	-20,2	257,1	-15,0
yli 5 vuotta	209,5	-20,6	363,8	-25,4
Yhteensä	1 021,7	-75,6	1 005,4	-54,4
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	67,6	-0,7	20,8	0,3
Kaikki yhteensä	1 089,3	-76,3	1 026,3	-54,1

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille periodeille mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2012 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 021,7 miljoonaa euroa (1 005,4 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,07 % (3,16 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2012	Velat 2012	Varat 2011	Velat 2011
Käypä arvo	-	-75,6	-	-54,4

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat koronvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka

ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

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

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

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2012 sekä 31.12.2011. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -57,1 miljoonaa euroa (-41,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -14,1 miljoonaa euroa (-26,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

24. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

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

Me	2012	2011
Hankintameno 1.1.	12,7	1,5
Myyntit	-25,0	-1,5
Valuuttakurssierot	0,5	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	17,2	12,7
Hankintameno 31.12.	5,4	12,7

25. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2012	2011
Myyntisaamiset	7,1	6,2
Luottotappiovaraukset	-1,8	-1,2
Myyntisaamiset (netto)	5,4	5,1
Siirtosaamiset	4,1	5,2
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	10,8	18,6
Muut saamiset	4,1	4,3
Yhteensä	24,5	33,2

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2012	2011
Ei erääntyneet	0,9	1,6
alle kuukusi	2,2	1,5
1 -3 kuukautta	0,7	0,9
3-6 kuukautta	0,9	0,6
6-12 kuukautta	1,6	1,3
1-5 vuotta	0,9	0,4
Yhteensä	7,1	6,2

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2012	2011
Alkusaldo	-1,2	-1,3
Valuuttakurssiero	-0,1	0,0
Lisäys	-1,1	-0,1
Käytetty	0,5	0,2
Peruttu tarpeettomana	0,0	0,0
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-1,8	-1,2

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

26. RAHAVARAT

Me	2012	2011
Käteinen raha ja pankkitilit	50,6	91,3
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	0,1
Muut rahavarat	0,3	-
Yhteensä	51,0	91,3

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

27. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osake-pääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2011	244 564 972	-	259,6	131,1	198,8	589,4
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	101 325	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	145 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	145 000	-145 000	-	-	0,4	0,4
Osakeanti	33 000 000	-	-	-	98,9	98,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-24,5	-24,5
31.12.2011	277 811 297	0	259,6	131,1	273,7	664,3
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	36 713	-	-	-	-	-
Merkintäetuokeusanti	49 032 002	-	-	-	89,9	89,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-30,6	-30,6
31.12.2012	326 880 012	0	259,6	131,1	333,0	723,7

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2012 ja 31.12.2011.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**Osakepääoma**

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

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2012 ja 2011 karttunut merkintätuoikeusannin ja osakeantien sekä omien osakkeiden myynnin kautta.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

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

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

28. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2012 ja 31.12.2011. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2012	Tasearvot 2011
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	-	68,1
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,7	39,6
Joukkolaina 1/2012	4,336	149,5	-
Syndikoidut lainat			
220 M€ syndikoitu laina Viitekorko + 1,400		217,1	221,3
200 M€ syndikoitu laina Viitekorko + 0,675		202,1	199,7
190 M€ syndikoitu laina EURIBOR + 2,200 / STIBOR + 2,550		187,3	-
Jälleenrahoitettu syndikoitu laina 2012 Viitekorko + 0,675		-	332,6
Luottolimiitit			
170 M€ luottolimiitti EURIBOR + 1,800		13,0	-
110 M€ luottolimiitti EURIBOR + 0,950		103,1	-
50 M€ luottolimiitti EURIBOR + 1,500		43,9	-
Kahdenväliset pankkilainat			
75 M€ pankkilaina EURIBOR + 1,550		67,5	71,0
500 MSEK pankkilaina STIBOR + 0,600		58,3	56,1
50 M€ pankkilaina Viitekorko + 1,950		50,1	50,9
50 M€ pankkilaina EURIBOR + 1,525		49,9	49,9
50 M€ pankkilaina EURIBOR + 1,500		49,9	49,9
30 M€ pankkilaina EURIBOR + 0,750		22,5	27,5
25 M€ pankkilaina EURIBOR + 2,550		23,1	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,4
Muut korolliset velat	-	129,0	172,5
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 406,3	1 339,5
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	39,1	-
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	43,8	133,5
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	11,2	25,9
Yritystodistukset	-	32,5	48,7
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,3
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		126,8	208,4

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, joukkolainan 1/2009 ja joukkolainan 1/2012 tasearvot on kirjattu jaksoitettuun hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 22. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

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

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2012	2011
1-2 vuotta	321,6	453,8
2-3 vuotta	162,5	315,1
3-4 vuotta	382,2	161,8
4-5 vuotta	283,4	238,1
yli 5 vuotta	256,6	170,7
Yhteensä	1 406,3	1 339,5

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttaja-kauma, Me

	2012	2011
EUR	844,1	800,3
SEK	553,3	530,2
LTL	8,8	9,0
Yhteensä	1 406,3	1 339,5

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttaja-kauma, Me

	2012	2011
EUR	100,5	91,5
SEK	26,0	116,7
LTL	0,2	0,2
Yhteensä	126,8	208,4

B) Pääomalainojen ehdot

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008, 2009, 2010 ja 2012 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 39,8 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,05 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 9.827.160 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintaa oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat veloitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisen velkojen vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2011 oli 0,7 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksettava olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksettava olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron.
- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,05 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 9.827.160 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009, 2010 ja 2012 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainaa 70,2 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuna 77,0 prosentin keskimäärin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 64 % lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettoraahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjattua 0,8 miljoonan euron kertaluonteisen tappion vuonna 2012 (0,0 milj. euroa).

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2012	2011
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,2	0,4
Yhteensä	0,4	0,7
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,2	0,4
Yhteensä	0,4	0,7
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,4	0,7

Cityconin rahoitusleasingvelat koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

D) Riskienhallinta

Tavoitteet

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

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset.

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

Prosessi

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

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

Rahoitusriskien hallinta

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

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

Korkoriski

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

Korkorisikin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2012 lopun lainasalkun korkoherkkyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2013 korkokustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaishi korkokustannuksia 1,4 miljoonaa euroa vuonna 2013.

Korkoherkkyys

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2012	2011
Euro	0,9	1,1
Ruotsin kruunu	0,5	1,3
Muut valuutat	0,1	0,1
Yhteensä	1,4	2,5

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2012	2011
Euro	13,7	14,9
Ruotsin kruunu	13,6	15,7
Yhteensä	27,2	30,6

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväk-

sytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2012 oli 217,4 miljoonaa euroa.

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

Me 31.12.2012	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	3,4	118,7	1 051,7	260,3	1 434,1
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	41,6	-	-	41,6
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	42,0	-	44,1
Joukkolaina 1/2012	-	6,4	175,5	-	181,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,2	-	0,4
Johdannaissopimukset	0,9	18,6	55,8	1,3	76,6
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	61,3	9,7	2,5	-	73,5

Me 31.12.2011	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	18,4	236,7	1 162,8	181,7	1 599,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	74,5	-	77,7
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	44,1	-	46,1
Joukkolaina 1/2012	-	-	-	-	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,4	-	0,7
Johdannaissopimukset	0,1	10,4	40,5	1,5	52,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	36,6	2,9	6,3	-	45,8

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

Me 31.12.2012	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	50,0	167,4	-	217,4

Me 31.12.2011	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	43,7	210,0	-	253,7

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

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukais-ta tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osake-markkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

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

Valuuttakurssierkkyys

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

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2012	2011
Ruotsin kruunu	0,1	0,1
Liettuan liti	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,1

E) Pääomarakenteen hallinta

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

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2012 oli 37,8 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 40,5 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumistasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumistasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 62.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2012	2011
Oma pääoma yhteensä (A)	1 059,9	961,8
Taseen loppusumma	2 818,5	2 677,7
Vähennetään saadut ennakot	12,2	9,6
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 806,3	2 668,2
Omavaraisuusaste, % (A/B)	37,8 %	36,0 %

Nettovelkaantumistasite:

Me	2012	2011
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 28)	1 533,0	1 547,9
Vähennetään rahavarat (liitetieto 26)	51,0	91,3
Korolliset nettovelat (A)	1 482,1	1 456,6
Oma pääoma yhteensä (B)	1 059,9	961,8
Nettovelkaantumistasite (A/B)	139,8 %	151,4 %

Omavaraisuusaste nousi vuonna 2012 johtuen sekä osakeannista että kauden tuloksesta, huolimatta suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisien käyvän arvon alentumista, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. Nettovelkaantumistasteen lasku vuonna 2012 johtui pääasiassa vuonna 2012 toteutetusta osakeannista, jonka seurauksena oman pääoman suhde korolliseen nettovelkaan parani.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2012	2011
Ostovelat	18,3	18,5
Lyhytaikaiset saadut ennakot	11,3	9,6
Korkovelat	10,6	7,3
Muut velat	15,6	13,5
Siirtovelat yhteensä	26,2	20,8
ALV-velat	11,4	4,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	15,1	-0,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	26,5	4,3
Yhteensä	82,3	53,2

	2012	2011
Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:		
alle 30 päivää	61,6	37,8
30-90 päivää	6,6	2,8
3-6 kuukautta	2,1	5,4
6-12 kuukautta	1,0	0,8
1-2 vuotta	2,5	6,3
2-5 vuotta	8,5	-
yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	82,3	53,2

30. TYÖSUHDE-ETUDET**A) Optiojärjestelyt****Optio-ohjelma 2011**

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

Tarkastelujakson lopussa voitiin optio-oikeuksia jakaa hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa enintään 6 890 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 106 085 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ole alkanut. Hallitus saattaa kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Hallitus päättää myös yhtiölle palautuneiden optio-oikeuksien uudelleen jakamisesta.

Vuoden 2012 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 20 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2012 yhteensä 6 505 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 653 133 osaketta vuosina 2012-2018.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2012 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 1,7 miljoonaa euroa (1,5 milj. euroa vuonna 2011). Odotettavissa oleva volatilititeetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilititeetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 yhtiön järjestämän merkintäetuioikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Mainittujen tarkastusten johdosta hallitus tarkisti myös optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden enimmäismäärän 8 106 085 osakkeeseen hallituksella merkintäetuioikeusannin

toteuttamisen jälkeen olevan osakeantivaltuutuksen mahdollistamalla tavalla. Tarkistukset tulivat voimaan, kun optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

Optiolaji	Merkintähinta, EUR	Merkintäsuhde
2011A-D(I)	2,9720	1,1765 (1,0)
2011A-D(II)	3,0910	1,1765 (1,0)
2011A-D(III)	2,5130	1,1765 (1,0)

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	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

Yhteenvedo optio-oikeuksista 2011 (31.12.2012):

Optio-ohjelma 2011	Optiot 2011A-D(I)	Optiot 2011A-D(II)	Optiot 2011A-D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	2 230 000	2 025 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, EUR	3,17	3,31	2,63
Osakkeen tarkistettu merkintähinta, EUR (8.10.2012 alkaen)	2,9720 (3,17)	3,0910 (3,31)	2,5130 (2,63)
Tarkistettu merkintäsuhde (8.10.2012 alkaen)	1,1765	1,1765	1,1765
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) ¹⁾	332-1427	332-1427	172-1267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliteetti, %	35,00	33,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) ¹⁾	1 095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,87	1,73
Odotettu osinko/osake, EUR	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittämisalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2012		2011	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	3,12	5 400 000	4,22	1 050 000
Myönnetty uudet optiot	2,70	1 330 000	3,08	6 320 000
Menetetty optiot	2,82	1 150 000	3,31	160 000
Uudelleen jaetut optiot	2,70	925 000	3,31	160 000
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Rauenneet optiot	-	-	4,15	1 050 000
Tilikauden lopussa	2,87	6 505 000	3,08	6 320 000

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 1 667 500 toteutettavissa olevaa 2011A(I-III) optiota. Vuonna 2012 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden tarkistettujen lunastushinnat ovat 2,9720 (2011A-D(I)), 3,0910 (2011A-D(II)) ja 2,5130 (2011A-D(III)) ja tarkistettu merkintäsuhde 1,1765 raportointikauden päättyessä.

Edellä mainitut tarkastukset tehtiin 8.10.2012 merkintäetuoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Osakepohjaisella palkitsemisjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen.

Kannustinjärjestelmä on jakautunut neljään vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008, 2009 ja 2010. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot on luovutettu avainhenkilöille vuosina 2008–2012. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot ovat määräytyneet Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Hallitus on tehnyt vuosittain päätökset asetettavista tavoitteista ja luovutettavien osakkeiden maksimimäärästä sekä kunkin ansaintajakson päätyttyä vahvistanut suoritus- ja tuloskriteerien toteuman ja tämän perusteella luovutettavien osakkeiden määrän. Palkkiot on maksettu osakkeina, rahassa tai niiden yhdistelmänä.

Citycon Oyj:n hallitus päätti 29.5.2012 jakaa kaikki yhtiön 26.4.2007 perustetun osakepohjaisen kannustinjärjestelmäohjelman perusteella vielä maksettavaksi tulevat osakepalkkiot eli viimeisen osan ansaintakauden 2009 palkkioista sekä toisen ja kolmannen eli viimeiset kaksi kolmasosaa ansaintakauden 2010 osakepalkkioista. Järjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Vuonna 2012 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä oli 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2011).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

	Ansainta-jakso 2010	Ansainta-jakso 2009	Ansainta-jakso 2008	Ansainta-jakso 2007	Yhteensä
Myöntämispäivä	9.2.2010	22.4.2009	15.5.2008	26.4.2007	-
Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä	86 800	221 600	82 200	38 700	429 300
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	-	-	4 293	4 293
Vuonna 2009 annetut osakkeet	-	-	20 109	4 288	24 397
Vuonna 2010 annetut osakkeet	-	60 041	18 965	3 960	82 966
Vuonna 2011 annetut osakkeet	13 410	68 183	16 700	-	98 293
Vuonna 2012 annetut osakkeet	8 890	22 663	-	-	31 553

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahoituksen myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2012 annettiin 5 160 osaketta (3 032 osaketta vuonna 2011) rahoituksen osuudesta.

31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Me	2012	2011
Voitto ennen veroja	95,5	19,7
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 12)	1,2	1,0
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17)	-23,6	35,3
Voitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 17 ja 24)	-4,2	-0,3
Osakeperusteiset maksut (liite 30)	1,8	1,5
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,5	-0,7
Valuuttakurssitappiot(+)/-voitot(-) rahoituskuluissa (liite 14)	0,0	-0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14)	-0,6	-0,6
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14)	68,7	63,1
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 25)	8,1	-4,2
Ostovelat ja muut velat (liite 29)	0,5	5,8
Liiketoiminnan rahavirta	147,0	120,5

32. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2012	2011
Yhden vuoden kuluessa	0,9	0,9
1-5 vuoden kuluessa	1,8	0,7
Yli viiden vuoden kuluttua	0,2	-
Yhteensä	2,9	1,6

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

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

B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2012	2011
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	28,6	27,7
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	37,1	35,9
Pankkitakaukset	63,8	39,2
Ostositoumukset	296,1	20,4
Alv-palautusvastuut	73,4	60,7

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset

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

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa 19.12.2012 allekirjoitettuun sopimukseen Kista Gallerian ostamisesta ja käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusininvestointien osalta arvonnäköalaveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonnäköalaverottoon 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusaikaan, niissä tarkistuskauti on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

C) Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Vuonna 2011 SRV Rakennus Oy käynnisti väliliesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,7 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

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

D) Omavaraisuus- ja korkokatesitumus

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

Näin laskien 31.12.2012 konsernin omavaraisuusaste oli noin 40,5 % ja korkokate oli noin 2,1 (vuonna 2011 omavaraisuusaste oli noin 39,0 % ja korkokate noin 2,0).

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**A) Lähipiiri**

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2012 oli 49,0 prosenttia (31.12.2011: 48,0 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2012	Kotimaa	Konsernin omistus- osuus, %	Emon omistus- osuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1 Albertslund Centrum ApS	Tanska	100,0	-
2 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	-
3 Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	-
4 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
5 Citycon Denmark ApS	Tanska	100,0	100,0
6 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
7 Citycon Estonia Oü	Viro	100,0	-
8 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
9 Citycon Finland Oy	Suomi	100,0	100,0
10 Citycon Hedging C.V.	Alankomaat	100,0	-
11 Citycon Holding S.à r.l.	Luxemburg	100,0	100,0
12 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
13 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
16 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
17 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	-
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
19 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
20 Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100,0	-
21 Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	-
22 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100,0	-
23 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	-
24 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	-
25 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
26 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	-
27 Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	-
28 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	-
29 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	-
30 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	-
31 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	-
32 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
33 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	-
34 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	-
35 Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	-
36 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	-
37 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	-
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	-
39 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	-
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
41 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	-
42 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	-
43 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	-

Konserniyhtiöt 31.12.2012	Kotimaa	Konsernin omistus- osuus, %	Emon omistus- osuus, %
44 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
45 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	-
46 Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	-
47 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
48 Myyrmäni Koy	Suomi	100,0	-
49 Oulu Big Street Top Oy	Suomi	100,0	-
50 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	-
51 Oulun Isokatu 20 Koy	Suomi	100,0	-
52 Oulun Isokatu 22 Koy	Suomi	100,0	-
53 Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100,0	-
54 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	-
55 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
57 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	-
58 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	-
81 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
78 Strömpilen AB	Ruotsi	100,0	-
59 Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
60 Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi	100,0	-
61 Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	-
62 Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100,0	-
63 UAB Citycon	Liettua	100,0	-
64 UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	--
65 Ultima Oy	Suomi	100,0	-
66 Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	-
67 Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
68 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	-
69 Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	-
70 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	-
71 Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	90,6	-
72 Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	-
73 Linjuriin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	-
74 Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	-
75 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	-
76 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	79,4	-
77 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	-
79 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
80 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	-
82 Heikintori Oy	Suomi	68,7	-
83 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	-
84 Espoontori Koy	Suomi	66,6	-
85 Myyrmäen Autopaikointi Oy	Suomi	62,7	-

Konserniyhtiöt 31.12.2012		Kotimaa	Konsernin omistus- osuus, %	Emon omistus- osuus, %
86	Vantaan Säästötalo Koy	Suomi	61,2	-
87	Espoon torin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
88	Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
89	Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
90	Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	59,7	-
91	Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	-
92	Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	-
93	Espagalleria Oy	Suomi	50,0	-
94	Retail Park Oy	Suomi	50,0	-
95	Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	49,9	-
96	Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	-
97	Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	-
98	Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	-
99	Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
100	Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	-
101	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	-
102	Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	-
103	Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	-
104	Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	-
105	Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	-
106	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	-
107	Hakucenter Koy	Suomi	18,7	-
108	Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
109	Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	3,8	-
Verotusyhtymät:				
	Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64,0	-

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

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

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

Johdon työsuhte-etuudet

Citycon-konsernin johtoon kuuluvia avainhenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet. Seuraavissa kappaleissa on esitetty johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhte-etuudet.

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2012	2011
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	957 776	448 966
Petri Olkinuora (toimitusjohtaja 23.3.2011 asti)	-	70 464

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjärjestelyn ehdosta, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjärjestelyssä. Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958). Toimitusjohtajan toimitusjärjestelyn mukainen peruspalkka vuonna 2012 oli 589 731,43 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina. Vuosipalkan lisäksi toimitusjohtajalle on heinäkuussa 2012 maksettu toimitusjärjestelyyn perustuvana vuosipalkan nettotarkistuksena kertakorvaus määrältään 91 844,41 euroa.

Toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2011 Kokkeelille maksettiin heinäkuussa 2012 käteisbonuksena 246 908,32 euroa sekä lokakuussa 2012 osakebonuksena 79 151 yhtiön osaketta.

Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusjärjestely on määräaikainen ja päättyy helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä päättymään aiemminkin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisen palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjärjestelyn päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A-D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2012	2011
Palkat ja palkkiot	2,5	1,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,5	0,3
Sosiaalikulut	0,3	0,2
Yhteensä	3,2	2,2

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Citycon kirjasi johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,6 miljoonaa euroa (0,5 miljoonaa euroa) vuonna 2012.

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 2 770 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III).

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2012	2011
Ashkenazi Ronen	69 000	68 600
Bolotowsky Gideon (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	-	2 000
Katzman Chaim	174 900	170 400
Kempe Roger (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	52 500	47 500
Knobloch Bernd (hallituksen jäsen 21.3.2012 alkaen)	48 500	-
Komi Kirsi (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	54 900	49 800
Korpinen Raimo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	-	2 200
Lähdesmäki Tuomo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	-	1 900
Ottosson Claes	53 000	49 000
Segal Dor J. (hallituksen jäsen 11.10.2012 asti)	26 205	46 000
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	52 000	48 000
Wernink Thomas W. (hallituksen jäsen 21.3.2012 asti)	2 000	71 200
Westin Per-Håkan	51 000	49 000
Zochovitzky Ariella	56 700	51 800
Yanai Yuval	21 295	-
Yhteensä	662 000	657 400

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012 (0,2 milj. euroa).

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan pääomaehtoista vaihtovelka-

kirjalainaa 31.12.2012. Vertailukauden lopussa 31.12.2011, Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaa 58,9 prosenttia pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 40,1 miljoonaa euroa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 68,1 miljoonaa euroa.

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

Osakeanti 2011

Yhtiö laski heinäkuussa 2011 liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 99 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 14,9 miljoonaa osaketta.

Merkintätuoikeusanti 2012

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

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 49 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2012

Ostetut yhtiöt

Helsingin Hämeentie 109-111 Koy
Oulun Isokatu 20 Koy
Oulun Isokatu 22 Koy
Tampereen Koskenranta Koy (omistusosuuden lisäys 41,7%:lla 100%:iin) (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
Stenungs Torg Fastighets AB (omistusosuuden lisäys 30%:lla 100%:iin)
Strömpilen AB (omistusosuuden lisäys 25%:lla 100%:iin)

Perustetut yhtiöt

Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy
Citycon Denmark ApS
Albertslund Centrum ApS

Myydyt yhtiöt

Tapiolan Alueen Kehitys Oy
Drabantvägen bostäder AB
Citycon Jakobsberg Bostäder 3 AB
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy
Valtakatu 5-7 Koy

Myydyt kiinteistöt

Landvetter
Floda

Sulautuneet yhtiöt

Tampereen Koskenranta Koy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
Tampereen Suvantokatu Koy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
Koskikeskuksen Huolto Oy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
Citycon Imröret AB (nykyinen Högdalen Centrum AB)

Nimeään muuttaneet yhtiöt

Citycon Finland Oy (entinen Excellency HoldCo Oy)
Oulu Big Street Top Oy (entinen Veniamo-Invest Oy)
Tampereen Koskikeskus Oy (entinen Tampereen HatanpääKoy)

35. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

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

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

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

TUNNUSLUVUT

1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2012	2011	2010	2009	2008
Laajan tuloslaskelman tiedot						
Liikevaihto		239,2	217,1	195,9	186,3	178,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,2	0,3	0,0	6,1
Liikevoitto/-tappio		163,4	81,8	157,7	10,3	-105,0
Voitto/tappio ennen veroja		95,5	19,7	102,8	-37,5	-162,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		77,2	13,0	78,3	-34,3	-124,1
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		2 714,2	2 522,1	2 367,7	2 147,4	2 111,6
Lyhytaikaiset varat		75,5	125,0	56,9	65,9	52,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 015,7	902,6	849,5	731,1	799,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		44,2	59,2	50,7	36,8	38,2
Korolliset velat		1 533,0	1 547,9	1 397,7	1 321,7	1 199,5
Velat yhteensä		1 758,6	1 715,9	1 536,3	1 485,3	1 341,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 818,5	2 677,7	2 436,5	2 253,2	2 178,5
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	37,8	36,0	37,1	34,2	38,5
Omavaraisuusaste pankille, %		40,5	39,0	39,4	40,6	45,1
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	139,8	151,4	153,1	169,5	141,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	9,0	2,3	11,1	-4,7	-15,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	7,7	3,8	10,6	-0,5	-1,5
Quick ratio	5	0,4	0,5	0,3	0,4	0,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		161,7	216,7	133,7	134,6	157,9
%-osuus liikevaihdosta		67,6	99,8	68,3	72,2	88,6
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa ¹⁾	6	0,26	0,05	0,33	-0,15	-0,54
Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾	7	0,26	0,05	0,33	-0,15	-0,54
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾	8	0,21	0,25	0,09	0,29	0,21
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,11	3,25	3,47	3,31	3,62
P/E -luku (hintavoitto-suhde) ¹⁾	10	10	48	9	-20	-3
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ¹⁾		0,11 ²⁾	0,11	0,10	0,10	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾		0,04 ²⁾	0,04	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ¹⁾		0,15 ²⁾	0,14	0,13	0,13	0,13
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	57,9	300,7	40,8	-90,2	-24,9
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	5,8	6,3	4,4	4,6	8,0
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto-%	13	6,4	6,0	5,8	6,1	5,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,7	95,5	95,1	95,0	96,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²		1 000 270	994 730	942 280	961 150	937 650
Henkilöstö tilikauden lopussa		129	136	129	119	113

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 62.

2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

Me	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto					
Suomi	143,2	132,5	126,5	131,3	126,8
Ruotsi	63,1	60,1	52,8	41,0	41,9
Baltia ja uudet markkinat	32,8	24,5	16,7	14,0	9,6
Yhteensä	239,2	217,1	195,9	186,3	178,3
Nettovuokratuotto					
Suomi	98,2	90,5	86,7	92,4	90,9
Ruotsi	39,2	35,4	28,7	23,2	24,1
Baltia ja uudet markkinat	24,6	18,4	11,8	9,8	6,8
Yhteensä	162,0	144,3	127,2	125,4	121,8
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)					
Suomi	89,3	83,2	80,9	86,3	85,4
Ruotsi	34,0	30,4	24,1	20,0	21,0
Baltia ja uudet markkinat	23,7	17,1	10,6	8,8	6,2
Muut	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4	-7,3
Yhteensä	135,7	117,4	105,0	107,7	105,3
Liikevoitto/-tappio					
Suomi	87,5	42,3	107,5	21,2	-62,9
Ruotsi	48,2	32,4	46,7	0,3	-49,1
Baltia ja uudet markkinat	39,1	20,5	14,1	-3,8	14,4
Muut	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4	-7,4
Yhteensä	163,4	81,8	157,7	10,3	-105,0

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Bruttovuokratuotto		26,9	102,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,3	4,4
Liikevaihto	2	28,2	107,3
Hoitokulut		18,4	55,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,0	0,3
Nettovuokratuotto		9,8	51,9
Hallinnon kulut	4,5	11,5	32,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	-0,2	2,2
Liikevoitto		-1,9	21,3
Rahoitustuotot		91,9	101,1
Rahoituskulut		-100,0	-116,4
Rahoituskulut(netto)	7	-8,1	-15,3
Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja		-10,1	6,0
Konserniavustukset		27,1	-
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	-1,6
Tilikauden voitto/tappio		17,0	7,6

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	0,5	24,5
Aineelliset hyödykkeet	10	8,3	31,0
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	1 226,8	1 252,6
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	-	33,0
Muut sijoitukset	13	858,6	699,4
Sijoitukset yhteensä		2 085,4	1 985,0
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 094,2	2 040,4
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	15	-	1,6
Lyhytaikaiset saamiset	15	72,0	28,8
Rahat ja pankkisaamiset		16,6	63,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		88,6	94,1
Vastaavaa yhteensä		2 182,7	2 134,6

Me	Liite	31.12.2012	31.12.2011
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		337,3	277,2
Edellisten tilikausien voitto/tappio		0,4	3,9
Tilikauden voitto/tappio		17,0	7,6
Oma pääoma yhteensä		747,3	681,3
Vieras pääoma	17		
Pitkäaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		-	68,1
Joukkolaina 1/2009		39,7	39,6
Joukkolaina 1/2012		149,5	-
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 074,0	1 088,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 263,3	1 195,8
Lyhytaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		39,1	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		133,0	257,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		172,1	257,5
Vieras pääoma yhteensä		1 435,4	1 453,3
Vastattavaa yhteensä		2 182,7	2 134,6

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-10,1	6,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	12,0
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	8,7	21,8
Rahoitustuotot ja -kulut	8,1	15,3
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,2	0,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	7,1	55,9
Käyttöpääoman muutos	10,5	4,6
Liiketoiminnan rahavirta	17,6	60,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-55,0	-93,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	73,7	52,7
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-0,4	10,8
Saadut välittömät verot	-	7,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	35,8	37,6
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,8	-18,0
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	-	0,7
Myönnettyt lainat	-220,8	-122,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	57,6	335,6
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-	-792,0
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset	25,6	390,3
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-	-0,3
Vähennykset osakkuusyhtiöosakkeissa ja myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	33,9	1,8
Investointien nettorahavirta	-107,5	-204,0
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti	90,7	99,7
Omien osakkeiden myynti	-	0,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	115,3	135,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-131,5	-98,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	599,6	582,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-600,6	-470,4
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-41,7	-34,3
Rahoituksen nettorahavirta	31,7	214,4
Rahavarojen muutos	-40,0	48,0
Rahavarat tilikauden alussa	40,4	-7,6
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	0,4	40,4

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2012 ja 31.12.2011 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -16,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 ja -23,3 milj. euroa 31.12.2011 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tilikausien vertailukelpoisuus

Cityconissa toteutettiin laillisen rakenteen muutos 1.4.2012. Citycon Oyj:stä siirrettiin Suomen kiinteistöliiketoiminnot liiketoimintasiirtona kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:öön ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:öön. Citycon Oyj:öön jäi liiketoimintasiirron jälkeen konsernitoiminnot ja konsernin henkilöstö. Tästä syystä tilikaudet 2012 ja 2011 eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Tuloslaskelmamuoto

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

Pysyvät vastaavat

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

Kiinteistöomaisuus

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

Muu käyttöomaisuus

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

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

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana eränä vieraassa pääomassa.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränä tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Huomioitavaa

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

2. LIIKEVAIHTO

Me	2012	2011
Toimialoitainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	8,3	32,4
Muu Suomi	12,0	47,9
Muut kauppapaikat	7,9	27,0
Yhteensä	28,2	107,3

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

Me	2012	2011
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	0,3	0,9

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2012	2011
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,0	0,2
Luottotappiot	0,0	0,2
Yhteensä	0,0	0,3

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2012	2011
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	42	86
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	5,8	10,0
Eläkekulut	0,9	1,2
Muut henkilösivukulut	0,3	0,4
Yhteensä	6,9	11,6

Yllä esitetyt sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012 (1,2 milj. euroa vuonna 2011).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	1,0	0,5
Hallituksen palkkiot	0,7	0,7
Yhteensä	1,7	1,2

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2012	2011
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,2	4,7
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,0	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,0	0,3
Tytäryhtiö- ja osakkuusyhtiöosakkeiden arvonalentumiset	-	6,6
Yhteensä	0,3	12,0

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2012	2011
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot	-0,6	-4,1
Koy Myllypuron Ostoskeskus Oy:n likvidointi	-	3,4
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä	0,1	2,8
Muut tuotot	0,3	0,1
Yhteensä	-0,2	2,2

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2012	2011
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	19,5	11,7
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	19,5	11,7
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	38,3	32,5
Valuuttakurssivoitot	33,8	53,7
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,3	3,3
Yhteensä	72,4	89,4
Rahoitustuotot yhteensä	91,9	101,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	5,2	8,0
Valuuttakurssitappiot	33,9	53,6
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt tappio	0,9	-
Muut korko- ja rahoituskulut	60,0	54,8
Rahoituskulut yhteensä	100,0	116,4
Rahoituskulut (netto)	-8,1	-15,3

8. TULOVEROT

Me	2012	2011
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotuotto	0,0	-1,6
Tuloverot	0,0	-1,6

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2012	2011
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	2,5	2,0
Lisäykset	0,3	0,5
Liiketoimintasiirto	-1,1	-
Hankintameno 31.12.	1,7	2,5
Kertyneet poistot 1.1.	-1,5	-1,2
Liiketoimintasiirto	0,4	-
Tilikauden poisto	-0,2	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-1,3	-1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	1,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Liiketoimintasiirto	-0,2	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	0,2
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	39,5	23,7
Lisäykset	0,1	15,8
Liiketoimintasiirto	-38,2	-
Hankintameno 31.12.	1,5	39,5
Kertyneet poistot 1.1.	-16,3	-11,9
Liiketoimintasiirto	15,0	-
Tilikauden poisto	0,0	-4,3
Kertyneet poistot 31.12.	-1,3	-16,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	23,2
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,5	24,5

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2012	2011
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,2	3,3
Vähennykset	-	-0,1
Liiketoimintasiirto	-3,2	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	3,2
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	69,1	68,7
Lisäykset	-	0,4
Liiketoimintasiirto	-69,0	-
Hankintameno 31.12.	0,1	69,1
Kertyneet poistot 1.1.	-45,1	-44,6
Liiketoimintasiirto	44,9	-
Tilikauden poisto	-	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-0,1	-45,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	24,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	5,9	5,7
Lisäykset	0,4	0,2
Liiketoimintasiirto	-5,2	-
Hankintameno 31.12.	1,1	5,9
Kertyneet poistot 1.1.	-5,0	-4,7
Liiketoimintasiirto	4,4	-
Tilikauden poisto	0,0	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-0,6	-5,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	1,0
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Lisäykset	0,0	-
Liiketoimintasiirto	-0,2	-
Hankintameno 31.12.	0,0	0,2

Me	2012	2011
Kertyneet poistot 1.1.	-0,2	-0,2
Liiketoimintasiirto	0,2	-
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	-0,2

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,1
-----------------------	-----	-----

Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	2,7	2,2
Lisäykset	7,1	0,5
Liiketoimintasiirto	-2,0	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,8	2,7

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	8,3	31,0
--	-----	------

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2012	2011
Hankintameno 1.1.	1 252,6	857,5
Lisäykset	314,5	654,6
Arvon alentumiset	-	-5,2
Vähennykset	-	-254,7
Liiketoimintasiirto	-340,2	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 226,8	1 252,6

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2012	2011
Hankintameno 1.1.	33,0	34,8
Arvon alentumiset	-	-1,4
Vähennykset	-	-0,4
Liiketoimintasiirto	-33,0	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	33,0

13. MUUT SIOITUKSET

Me	2012	2011
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	0,9	0,9
Lisäykset	-	0,3
Liiketoimintasiirto	-0,9	-0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	0,9
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	858,6	698,5
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	0,0	-
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	858,6	699,4
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 085,4	1 985,0

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRITYKSET

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

15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2012	2011
Pitkäaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta		
Laskennallinen verosaaminen	-	1,6
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	-	1,6
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,2	2,0
Muut saamiset	1,3	1,8
Siirtosaamiset	0,1	1,2
Yhteensä	1,7	5,0
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	4,8	1,2
Lainasaamiset	0,1	-0,1
Hoitovastikesaamiset	-	4,5
Muut saamiset	36,7	13,5
Muut saamiset yhteensä	36,8	17,9
Korkosaamiset	1,6	1,7
Muut siirtosaamiset	0,0	2,9
Siirtosaamiset yhteensä	1,6	4,7
Konserniavustussaamiset, I/C	27,1	-
Yhteensä	70,3	23,8
Lyhytaikaiset saamiset	72,0	28,8

16. OMA PÄÄOMA

Me	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	277,2	201,5
Maksullinen osakeanti	90,7	99,7
Omien osakkeiden myynti	-	0,4
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-30,6	-24,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	337,3	277,2
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	11,5	13,6
Osingonjako	-11,1	-9,8
Tilikauden voitto/ tappio	17,0	7,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,3	11,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	747,3	681,3

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2012	2011
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾	-	68,1
Joukkolaina 1/2009	39,7	39,6
Joukkolaina 1/2012	149,5	-
Lainat rahoituslaitoksilta, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	1 021,7	1 005,4
markkinaehtoiisiin korkoihin sidottuja lainoja	70,9	97,7
Yhteensä	1 092,7	1 103,1
Korollisten velkojen lyhennyserät	-27,5	-25,0
Yhteensä	1 065,2	1 078,1
Lainat konserniyhtiöiltä	8,8	9,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 263,3	1 195,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	150,1	64,6

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2012	2011
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾	39,1	-
Yritystodistukset	32,5	48,7
Lainat rahoituslaitoksilta	-	108,8
Korollisten velkojen lyhennyserät	27,5	25,0
Lainat konserniyhtiöiltä	52,1	40,7
Yhteensä	151,2	223,2

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

Velat konsernin ulkopuolelle		
Saadut ennakot	-	0,2
Ostovelat	0,5	1,6
Johdannaissopimukset	0,7	0,1
Muut velat	3,8	0,2
Muut velat yhteensä	4,5	0,3
Korkovelka	9,0	5,4
Muut siirtovelat	2,4	4,3
Siirtovelat yhteensä	11,5	9,7
Yhteensä	16,5	11,7

1) Pääomaehdojen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 28. Lainat.

Me	2012	2011
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,0	0,0
Rahoitusvastikevelat	-	1,9
Muut velat	1,6	20,7
Muut velat yhteensä	1,6	22,6
Siirtovelat	2,9	0,0
Yhteensä	4,5	22,6

Lyhytaikaiset velat yhteensä **172,1** **257,5**

Vieras pääoma yhteensä **1 435,4** **1 453,3**

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaissopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23. Johdannaissopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2012 konsernin sisäinen valuuttajohdannainen, jonka käypä arvo oli -1,5 miljoonaa euroa ja nimellisarvo 626,3 miljoonaa euroa.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2012	2011
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,6	0,8
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,4
Yhteensä	0,9	1,2

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

B) Annetut takaukset

Me	2012	2011
Pankkitakaukset	63,7	39,2
Joista konserniyhtiöiden puolesta	53,0	34,5

C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi		10 vuoden tarkistuskausi	
	2012	2011	2012	2011
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	-	0,9	-	0,8
Kiinteistöinvestoinnin alv (100 % osuus)	-	0,2	-	0,2
josta vähennetty alv valmistumishetkellä	-	0,2	-	0,1
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	-	0,0	-	0,0
Tarkistusvastuu 31.12.	-	0,0	-	0,1

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2012

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	29 344 735	8,98
Valtion eläkerahasto	2 300 000	0,70
OP-Eläkekassa	1 942 699	0,59
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 735 245	0,53
Folketrygdfondet	1 495 292	0,46
Odin Finland	1 494 401	0,46
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	1 048 297	0,32
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	970 001	0,30
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	945 638	0,29
OP-Eläkesäätiö	872 465	0,27
10 suurinta yhteensä	42 148 773	12,89
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Danske Bank Oyj	115 865 849	35,45
Evli Pankki Oyj	44 194 144	13,52
Skandinaviska Enskilda Banken AB	41 441 696	12,68
Nordea Pankki Suomi Oyj	30 819 872	9,43
Svenska Handelsbanken AB (publ), filial verksamheten i Finland	17 101 902	5,23
Muut hallintarekisteröidyt	1 357 619	0,42
Hallintarekisteröidyt yhteensä	250 781 082	76,72
Muut	33 950 157	10,39
Osakkeita yhteensä	326 880 012	100,00

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2012 yhteensä 160 199 639 osaketta, mikä vastasi 49,0 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2012 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

Liputusilmoitukset vuonna 2012

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuonna 2012.

OMISTUSJAKAUMA RYHMITÄIN 31.12.2012

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	51	0,71	257 445 417	78,76
Yritykset	558	7,77	9 345 021	2,86
Kotitaloudet	6 425	89,52	17 535 192	5,36
Julkisyhteisöt	12	0,17	34 320 703	10,50
Ulkomaat	59	0,82	6 383 633	1,95
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	72	1,00	1 850 046	0,57
Kaikki yhteensä	7 177	100,00	326 880 012	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	13		250 781 082	76,72
Liikkeeseenlaskettu määrä			326 880 012	

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2012 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	580	8,08	30 676	0,01
101 - 1 000	2 874	40,04	1 355 949	0,41
1 001 - 5 000	2 781	38,75	6 571 878	2,01
5 001 - 10 000	460	6,41	3 240 100	0,99
10 001 - 50 000	376	5,24	7 640 085	2,34
50 001 - 100 000	45	0,63	3 214 926	0,98
100 001 - 500 000	40	0,56	9 527 616	2,91
500 001 - 1 000 000	9	0,13	6 514 650	1,99
1 000 001 -	12	0,17	288 784 132	88,35
Kaikki yhteensä	7 177	100,00	326 880 012	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	13		250 781 082	76,72
Liikkeeseenlaskettu määrä			326 880 012	

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	Laskentakausi	2012	2011	2010	2009	2008
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,12	2,02	2,29	1,3	1,26
Ylin kurssi		2,71	3,41	3,31	3,16	4,28
Keskikurssi	16	2,43	2,77	2,84	1,99	2,94
Osakekannan markkina-arvo, Me	17	840,1	641,7	753,3	649,9	371,3
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		81 975	97 483	114 974	149 340	150 852
Osuus, % osakkeista		25,1	35,1	47,0	67,0	68,3
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl ¹⁾		298 091	269 676	236 841	229 457	229 411
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl ¹⁾		313 202	287 420	255 171	248 627	256 642
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		326 880	277 811	244 565	221 060	220 999

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2012 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 5. päivänä 2013

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Roger Kempe

Kirsi Komi

Bernd Knobloch

Claes Ottosson

Jorma Sonninen

Per-Håkan Westin

Yuval Yanai

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 5. päivänä 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista.

Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan,

johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Helsingissä, 5. helmikuuta 2013

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
SUOMI								
KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU								
1 Arabia						14 000	89,3	92,7
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002	100 %			
2 Columbus						20 900	97,3	97,5
Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %			
3 Espoontori						17 100	84,6	86,7
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 300		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67 %	9 000		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60 %			
4 Heikintori						6 300	70,0	82,4
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69 %			
5 Iso Omena						63 000	99,7	99,8
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001/2012	60 %			
6 Isomyyri						10 800	84,6	86,3
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8 %			
7 Lippulaiva						19 000	98,4	99,0
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %			
8 Martinlaakson Ostari						7 400	94,8	96,8
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100 %			
9 Myllypuron Ostari						7 400	83,8	85,3
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011/2012	100 %			
10 Myyrmanni						39 700	94,4	96,4
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100 %			
Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63 %			
11 Tikkuri						13 300	93,1	97,1
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84 %	10 500		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100 %	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	60 %	1 400		
KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI								
12 Duo						13 500	98,6	99,1
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	79 %	5 200		
Tampereen Hermannin Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100 %	8 300		
13 Forum						16 700	98,1	99,5
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			

	Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
14	Galleria					6 400	96,4	98,3
	Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %	3 400	
	Oulun Isokatu 20 Koy	Isokatu 20	90100	OULU	1967/1993/1998	100 %	1 500	
	Oulun Isokatu 22 Koy	Isokatu 22	90100	OULU	1967/1993/1998	100 %	1 500	
15	IsoKarhu					14 900	97,3	99,4
	Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004	100 %		
16	IsoKristiina					19 400	89,0	92,2
	Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100	LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400	
	Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987	91 %	7 400	
	Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100	LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 600	
	Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	tontti	100 %		
17	Jyväskeskus					5 800	90,2	94,3
	Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %		
18	Koskikara					5 800	85,1	89,2
	Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500	
	Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300	
19	Koskikeskus					34 300	100,0	100,0
	Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2012-	100 %		
20	Linjuri					9 200	100,0	100,0
	Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %		
21	Sampokeskus					13 800	85,4	92,0
	Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700	
	Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 100	
22	Torikeskus	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	100 %	11 700	93,8 95,9
23	Trio					45 700	91,9	92,2
	Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010-	100 %	10 700	
	Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	35 000	
	Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %		
MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU								
1	Aseman Ostari					4 000	83,5	92,3
	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67 %		
2	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 800	100,0 100,0
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	50 %	880	100,0 100,0
4	Hakunilan Keskus					3 780	96,7	96,2
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780	
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000	
5	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0 100,0
6	Laajasalon Liikekeskus					2 660	100,0	100,0
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300	
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360	
7	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0 100,0
8	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	7 800	90,2 88,8
9	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0 100,0

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
10 Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	84,3	66,6
11 Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	600	0,0	0,0
12 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tontti	100 %	50	100,0	100,0
13 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	96,8	98,7
14 Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
15 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	9 700	97,8	96,9
16 Ultima Oy	Äyritie 1	01510	VANTAA	tontti	100 %			
17 Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
18 Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 800	96,9	98,0
19 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	51,3	21,8

MUUT KAUPPAPAIKAT, MUU SUOMI

20 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
21 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	95,0	96,3
22 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
23 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	54,5	59,0
24 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	96,0	97,4
25 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
26 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
27 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	93,5	94,1
28 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	75,0	76,7
29 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 100	89,7	90,5
30 Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %	18 900	48,2	38,8
31 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2012	100 %	5 300	61,7	68,1
32 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
33 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
34 Säkylän Liiketalo Koy	Pyhäjärventie 3	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
35 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
36 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
59 SUOMI YHTEENSÄ						595 670	91,5	95,3

RUOTSI

KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA

1 Fruängen Centrum	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100 %	14 900	91,4	92,8
2 Högdalen Centrum						19 300	95,9	98,0
Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %			
3 Jakobsbergs Centrum						45 400	95,9	96,9
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
4 Liljeholmstorget Galleria						40 900	98,6	97,9
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %			
5 Strömpilen						26 700	98,3	98,3
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	100 %			
6 Tumba Centrum						25 500	97,4	97,5
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			

	Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m²	Vuokraus- aste, %, m² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
7	Åkermyntan Centrum	Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100 %	9 500	94,0	96,0
8	Åkersberga Centrum						27 500	81,7	86,9
	Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75 %			
KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE									
9	Stenungs Torg						36 400	94,8	95,7
	Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993	100 %			
MUUT KAUPPAPAIKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA									
1	Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	63,4	73,6
2	Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	100 %	7 300	100,0	100,0
MUUT KAUPPAPAIKAT, GÖTEBORGIN ALUE									
3	Backa	Backavägen 3-5	41705	GÖTEBORG	1990	100 %	7 800	29,1	25,9
4	Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063	HINDÅS	1978/1999	100 %	1 600	100,0	100,0
5	Lindome	Almåsgången	43730	LINDOME	1974	100 %	7 800	96,8	97,2
14	RUOTSI YHTEENSÄ						274 300	92,6	94,7
BALTIA JA UUDET MARKKINAT									
VIRO, KAUPPAKESKUKSET									
1	Kristiine Keskus						42 700	100,0	100,0
	Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010	100 %			
2	Magistral						11 700	100,0	100,0
	Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100 %			
3	Rocca al Mare						53 300	100,0	100,0
	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009	100 %			
LIETTUA, KAUPPAKESKUKSET									
4	Mandarin						7 900	100,0	100,0
	UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
TANSKA, KAUPPAKESKUKSET									
5	Albertslund Centrum						14 700	95,2	95,5
	Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965	100 %			
5	BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ						130 300	99,5	99,6
78	KAIKKI YHTEENSÄ						1 000 270	92,8	95,7

1) Laskentakaavat ovat sivulla XXX.

1.Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvo-päivänä 31. joulukuuta 2012. Käypä arvo on määritetty IASB:n (International Accounting Standards Board) mukaisesti. Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyypillisesti markkina-arvoon. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuu 2011. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 35 kohdetta vuoden 2012 aikana. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki vuoden 2012 aikana portfolioon lisätyt kohteet.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet Jones Lang LaSallen paikalliset toimistot. Virossa, Liettuassa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSallen kirjallista lupaa on kielletty. Jones Lang LaSallen vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

2.Yleinen markkinatilanne

Taloudellinen tilanne Euroopassa on pysynyt haastavana ja arviot talouskasvusta vuodelle 2012 indikoivat taantumaa eteläisessä Euroopassa sekä lievää supistumista Benelux-maissa ja Isossa-Britanniassa. Sen sijaan Saksassa ja Pohjoismaissa nähtiin jonkin verran kasvua ja joissain Keski- ja Itä-Euroopan maissa suhteelli-

sen vahvaa kasvua. Ennusteet vuodelle 2013 lupaavat lievää parannusta vaikkakin kasvun oletetaan pysyvän heikkona. Vahvinta kasvua odotetaan nähtävän Keski- ja Itä-Euroopassa, Pohjoismaissa sekä Turkissa.

Suomi

Vuonna 2011 Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 2,7 %ylittäen selvästi euroalueen keskiarvon. Vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuote laski 0,1 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 1,2% verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Vuodelle 2013 esitetyt arviot bruttokansantuotteen kehityksestä lupaavat kaikki kasvua vaihteluvälillä ollessa edelleen suuri ulottuen 0,5 prosentista noin 2,5 prosenttiin. Vastaavasti viennin volyymi kasvoi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä 2,4 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta oli kuitenkin 1,8 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin.

Kuluttajien luottamus talouteen oli joulukuussa 3,5, joka on alhainen verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon (12,6). Luottamus oli kuitenkin hieman aiempia kuukausia korkeammalla tasolla (marraskuussa 1,0 ja lokakuu -1,6). Vastaavasti vähittäiskaupan luottamus heikkeni syksyn 2012 aikana. Luottamusindikaattorin saldo-luku oli joulukuussa -9. Pitkän aikavälin keskiarvo on 0. Huolimatta vaatimattomasta luottamuksesta vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 4,9 % ja myynnin määrä 1,7 % vuodentakaisesta.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 bruttokansantuotteen noustessa 3,9 % ja ylittäen näin EU:n keskiarvon (1,5 %). Kasvun taustalla olivat kasvava vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Ennusteissa vuoden 2012 kasvuksi on arvioitu 0,8 % ja vuoden 2013 kasvuksi 1,5 %, joista kumpikin ylittää ennusteet Euroopan Unionille (2012 -0,4 % ja 2013 -0,2 %).

Kuluneen vuosikymmenen aikana yksityisen kulutuksen kasvu Ruotsissa on ollut reilusti yli Euroopan Unionin keskiarvon. Vuosien 2001 ja 2011 välillä reaali-kasvu EU:ssa oli 14,1 % ja Ruotsissa 23,1 %. Seuraavan viiden vuoden aikana kasvun on ennustettu olevan hieman EU:n keskiarvoa ylempanä (Global Insight).

Myös vähittäiskaupan myynnin kehitys on ollut Ruotsissa viime vuosina positiivista ja ennusteiden mukaan kasvu jatkuisi vuosina 2011-2015 vahvempana kuin suurimmassa osassa muita Länsi-Euroopan maita. Vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu vuonna 2011 oli 0,8 %, josta päivittäistavaroiden myynnin kasvun osuus oli 2,5 % muiden tavaroiden myynnin laskiessa 0,5 %. Vähittäiskaupan Instituutti HUI:n viimeisimmän ennusteen mukaan vuonna 2012 vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu olisi 2,0 %, joka on selkeästi korkeampi kuin ensimmäisellä neljänneksellä annettu 1,3 %:n ennuste. Syynä muutokseen on ollut pelättyä vähäisempi irtisanomisten määrä sekä oletettua hitaampi työttömyysasteen kasvu.

Viro

Talouden kasvu hidastui odotetusti vuonna 2012, mutta pysyi kuitenkin Euroalueen keskiarvoa vahvempana. Viron talouskasvun tarkistettu lukema vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä oli 3,5 %, jota tuki pääasiallisesti kotimainen kysyntä. Viron Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun saavuttaneen 2,9 % vuonna 2012 ja kasvun olevan vuonna 2013 3,0 % ja vuonna 2014 4,0 %. Kysynnän Viron vientimarkkinoilla odotetaan kasvavan 3,2 % vuonna 2013 ja 5,6 % vuonna 2014.

Inflaatio oli vuonna 2012 4,3 % johtuen pääsääntöisesti energian ja ruoan hintojen noususta. Inflaation ennustetaan kuitenkin olevan hidastumassa, sillä ennuste vuodelle 2013 on 3,6 % ja vuodelle 2014 2,4 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli 446 miljoonaa euroa, josta tavaroiden vähittäismyynti edusti 80 %:a. Verrattuna vuoden 2011 marraskuun vastaavaan lukuun liikevaihto kasvoi 9 % kun taasen keskimääräinen kasvu vuoden 11 ensimmäisen kuukauden aikana oli 15 %.

Liettua

Liettuan talouskasvu on ylittänyt selvästi Euroalueen keskimääräisen kasvun maatalouden ja teollisuuden toimiessa keskeisinä kasvun ajureina. Huolimatta tästä kansainvälisen talouskasvun heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti myös Liettuan ennusteisiin. Liettuan Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun olleen 3,0 % vuonna 2012 ja olevan 3,1 % alkavana vuonna. Vastaavasti kuluttajien luottamuksen ollessa pitkän aikavä-

lin keskiarvonsa alapuolella odotetaan yksityisen kulutuksen kasvavan vain maltillisesti vuonna 2013. Inflaatioennuste vuodelle 2012 on 3,2 % ja vuodelle 2013 2,8 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi 5,1 %. Vuoden 2012 11 ensimmäisen kuukauden aikana yritysten liikevaihto nousi elintarvikkeiden osalta 1,4 % ja muiden tuotteiden osalta 11,3 %.

Tanska

Euroopan velkakriisin vaikutukset heijastuvat myös Tanskan talouteen. Ennusteiden mukaan bruttokansantuotteen kasvu vuonna 2012 jäi negatiiviseksi, mutta sen odotetaan elpyvän vuonna 2013 pääasiassa yksityisen kulutuksen, viennin ja investointien kasvun ansiosta.

Toiveet siitä, että vuosi 2012 olisi edustanut taloudellisen alamäen loppua ja kasvun alkua, murskaantuivat jo vuoden ensimmäisten kuukausien aikana, kun kävi selväksi, että Euroopan talouskriisi ei olisi hetkessä ohi. Varsinkin Tanskan vienti on ollut viime vuosina paineen alla johtuen siitä, että useat vientikumppanit ovat kärsineet Euroopan velkakriisin vaikutuksista. Huolimatta haastavista markkinaolosuhteista tanskalaiset yritykset ovat onnistuneet jatkamaan kasvuaan tukien samalla bruttokansantuotteen kehitystä. Lisäksi Tanskan valtion päätös verovapaudesta varhaiseläkesäästöjen nostamisen osalta vuonna 2012 tuki yksityistä kulutusta. Toisaalta merkittävä osa tästä kulutuksesta kohdistui tuontitavaraan kuten autoihin. Bruttokansantuotteen kasvun on ennustettu olleen -0,5 % vuonna 2012 ja kohoavan 0,7 %:iin vuonna 2013 ja 1,6 %:iin vuonna 2014.

Myös vähittäiskaupan myynti pysyi heikkona vuonna 2012. Marraskuun lopussa myyntien määrä oli laskenut 2 % ja arvossa 0,5 % verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin kehitykseen vaikuttaa keskeisesti heikko talouskehitys, joka on laskenut kuluttajien luottamusta tulevaan.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

3. Kiinteistömarkkinat

Suomi

Suomessa vuoden 2008 ensimmäisestä vuosipuoliskosta lähtien kiinteistösiirtomarkkinoiden transaktio volyymi on ollut alhainen. Vaikka sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, on parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta pitänyt sijoitusvolyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyy-

mi asetui vuonna 2012 noin 400 miljoonaan euroon ollen hieman vuoden 2011 tasoa korkeampi. Myöskään ennuste alkavalle vuodelle ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia.

Sijoitusmarkkinoiden polarisaatio näyttää jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, kun sijoittajat joilla on pääomaa etsivät turvasatamia, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristyminen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoitteluun. Vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina tai olleet edelleen jopa lievässä laskussa, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liikekiltojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin – poikkeuksena tilaa vievä kauppa, jossa vuokrien nousu näyttää tällä erää olevan takanapäin. Ylipäättään vuokralaiskysyntä on vahvinta keskustasijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiovolyyymi vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä oli noin 7,6 miljardia kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2011 vastaavana ajankohtana (6,8 miljardia kruunua). Koko vuoden 2012 volyymi jäi kuitenkin 13,4 miljardiin kruunuun, ollen selkeästi vuoden 2011 volyyminä (16,1 miljardia kruunua) alhaisempi. Noin 80 % liikekiinteistöjen transaktiovolymistä vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä edusti kauppajoja, joissa jompikumpi kaupan osapuolista oli kansainvälinen sijoittaja.

Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä on huomattavasti haastavampaa.

Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat tällä hetkellä 5,5 % ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden 6,25 %. Luvut ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka lukuun ottamatta tällä kvartaalilla tehtyä 25 korkopisteen nostoa tilaa vievän kaupan kohteiden osalta.

Viimeaikoina liikekiltojen prime-vuokrien nousu on ollut linjassa inflaation kanssa tai hiukan sen yläpuolella, kun taas kakkosluokan kohteiden vuokrat ovat pysyneet muuttumattomina tai jopa laskeneet hieman. Viimekuukausina kauppakeskusten vuokrien kasvu on ylittänyt tilaa vievän kaupan vuokrien kehityksen. Hidas-

tuvan talouskasvun ja vähittäiskaupan myynnin kasvun yhdistelmä uusien liikekiltojen rakentamisen kanssa on heikentänyt liikekiltojen vuokrien kasvua kasvun jäädessä alhaisemmaksi kuin mihin Ruotsissa on viimeisen vuosikymmenen aikana totuttu.

Viro

Virossa kuluttajien luottamus oli joulukuussa 2012 korkeammalla verrattuna vuoden takaiseen ja saavutti pitkänaikavälin keskiarvonsa. Kasvavan kysynnän tukemana myös vähittäiskaupan yritysten luottamus oli selkeästi 10-vuoden keskiarvonsa yläpuolella. Vahva myynnin kasvu on lisännyt liikekiltojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa, kun taas liikekiltojen vuokrat ovat nousseet linjassa inflaation kanssa.

Seuraavan 24 kuukauden aikana Tallinnan on tulossa noin 100 000 neliometriä uutta liikekiltaa. Luku sisältää kaksi uutta kauppakeskusta, joista toinen sijaitsee Tallinnan itäosassa ja toinen keskustassa. Kaiken kaikkiaan liikekiltaa on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa yhteensä noin 500 000 neliometriä, mutta vain osa pöydällä olevista hankkeista tulee realisoitumaan edes pitkällä aikavälillä. Vastaavasti hyper- ja supermarkettien saralla päivittäistavarakaupan ketjut laajentavat toimintaansa ja kasvupotentiaalia on nähtävissä myös pienten paikalliskeskuksien osalta.

Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja super- ja hypermarket-kauppojen lisäksi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä Tallinnassa tehtiin yksi kauppakeskustransaktio, jossa kauppahinta oli 21,5 miljoonaa euroa (liikekiltaa 21 500 m²). Toisen samaa suuruusluokkaa olevan kauppakeskustransaktion odotetaan tapahtuvan tammikuussa 2013. Kysynnän vahvistuessa liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 %:n.

Liettua

Vilnan liikekiinteistömarkkinat ovat kasvussa ja lähitulevaisuudessa markkinoille on tulossa noin 60 000 neliometriä uutta tilaa kansainvälisten muotiketjujen imussa sekä kotimaisten ketjujen puolustaessa asemiaan. Vastaavasti IKEA avaa noin 30 000 neliömetrin yksikön vuonna 2013. Prime-kauppakeskusten vajaakäyttö on laskenut erittäin matalalle tasolle uusien vähittäiskaupan brändien saapuessa markkinoille. Vuonna 2010 myönnetyt vuokrien alennukset ovat päättymässä ja samalla vuokratasot ovat elpymässä. Parhaiden ja kakkosluokan kohteiden välinen ero vuokratasoissa on kuitenkin pysynyt huomattavana.

Vuoden 2012 puoliväliin saakka kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kohdistui pääosin Viroon, mutta nyt kysyntä on asteittain laajentumassa koko Baltiaan. Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä tehtiin 25 miljoonan euron kauppa, jossa ruotsalainen sijoitusrahasto East Capital osti Gedimino Street 9:n (17 000 neliömetrin kauppakeskus Vilnan keskustassa). Prime-kauppakeskusten tuottovaade on 8,0 % tuntumassa ja sijoittajien aktiivisuus vaikuttanee jatkossa tuottovaateisiin laskevasti.

Tanska

Sijoitusaktiivisuus kiinteistömarkkinoilla pysyi suhteellisen matalana vuonna 2012. Kokonaistransaktiovolyymi oli samalla tasolla kuin vuonna 2011, mutta liikekiinteistöjen osuus volyymistä laski huomattavasti. Vuonna 2011 liikekiinteistöjen osuus transaktiovolyymistä oli 30 %, mutta vuonna 2012 luku puolittui ollen 15 %. Ensisijainen syy tähän oli se, että Kööpenhaminassa sijaitseva kauppakeskus Illum myytiin vuonna 2011. Edellä mainittu kauppa yksistään oli arvoltaan 1,6 miljardia kruunua, eikä vuonna 2012 tehty näin suuria kauppia liikekiinteistöjen osalta.

Sijoittajien kiinnostus on keskittynyt tällä hetkellä Kööpenhaminan keskustan parhailla paikoilla sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus näitä kiinteistöjä kohtaan on kasvanut ja tuottovaade prime-kohteiden osalta on laskenut 4,75 %:iin. Kauppakeskusten likviditeetti on edelleen huono johtuen siitä, että suurin osa kauppakeskuksista on kahden markkinoita hallitsevan sijoittajan omistuksessa, jotka eivät ole erityisen halukkaita myymään kohteitaan. Prime-kauppakeskusten tuottovaade oli vuoden 2012 lopussa 5-5,5 % tuntumassa ja on pysynyt muuttumattomana viimeiset 12 kuukautta.

Arviointimenetelmät

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kasvavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokrakauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöetus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistön-

hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaus-tyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saamamme informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraolettamien perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avausketken lähestyessä.

4. Arviointi

Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 57, Ruotsissa 14, Virossa kolme sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yhden. Salkun runko koostuu 37 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 91,4 % koko portfolion vuokratavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita.

Ulkoisen arvonnäilytyksen piiriin on tullut kaksi uutta kohdetta edellisen arvioinnin jälkeen: kauppakeskus Citytalo Oulussa, joka on osa Cityconin omistamaa Oulun Galleriaa ja kauppakeskus Albertslund Kööpenhaminassa.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2012 on arvioitu noin 2 704 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 48 000 000 euroa eli 1,8 % ja painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat neljännessä kvartaalilla tehdyt investoinnit ja arvonnäilytyksen piiriin lisätyt uudet kohteet.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen käyväällä arvolla

painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 652 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen kvartaaliin verrattuna 1,8 % (29,8 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla (6,8 %) sekä painotettu alkutuottovaatimus (6,2 %) ovat pysyneet ennallaan. Arvon nousu johtuu pääasiassa kauppakeskusten arvonnoususta.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 736 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,6 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon lasku johtuu kurssieroista sekä tuottovaateiden lievästä noususta. Painotettu tuottovaatimus on noussut 10 korkopistettä ollen 6,0 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,6 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla (6,6 %) on pysynyt samana.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja uudet markkinat sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 316 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 7,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa siitä, että Albertslundin kauppakeskus on lisätty tähän portfolioon. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen nyt 7,7 %. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,9 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla on noussut ollen nyt 8,2 % eli 20 korkopistettä korkeampi kuin edellisen kvartaalin lopussa.

Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyshanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvon muutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on

käytetty kiinteistökannan nykyistä käypää arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa. Alla oleva kuvaaja osoittaa herkkyysanalyysin tulokset.

Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään, on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

Käypä arvo 31. joulukuuta 2012

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasiuksista vapaana on yhteensä noin € 2 704 000 000 (Kaksituhatta seitsemänsataaneljämiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 16.1.2013

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy

**ILMASTONSUOJELUA
EDISTÄVÄ PAPERI**
www.antal.fi



Suunnittelu ja toteutus: Citycon Oyj, Spokesman Oy.
Kuvat: Imagokuva / Vesa Kippola, Cityconin kuva-arkisto.
Kirjapaino: Lönnberg Oy
Paperit: Galerie Art Matt 300 g/m²
Galerie Art Matt 130 g/m², Scandia 2000 White 90 g/m²

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET SUOMESSA



Arabia

Helsinki

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 14 000 m²
Ankkurivuokralaiset: K-market, S-market, Tarjoustalo, Alko, Chico's, apteekki



Columbus

Helsinki

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 20 900 m²
Ankkurivuokralaiset: K-citymarket, S-market, Lindex, Seppälä, Alko, apteekki



Duo

Tampere

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 13 500 m²
Ankkurivuokralaiset: S-market, K-supermarket, Lidl, Alko, Posti



Espoontori

Espoo

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 17 100 m²
Ankkurivuokralaiset: K-supermarket, Tarjoustalo, Posti



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 16 700 m²
Ankkurivuokralaiset: Seppälä, Vero Moda, Tokmanni, K-supermarket



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 6 400 m²
Ankkurivuokralaiset: Lindex, Life



Heikintori

Espoo

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 6 300 m²
Ankkurivuokralaiset: KappAhl, Alko, Posti



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 14 900 m²
Ankkurivuokralaiset: H&M, Intersport, Vero Moda, Only, Jack&Jones, Gina Tricot



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 19 400 m²
Ankkurivuokralaiset: Anttila, K-market, Alko, Jim&Jill, Voglia



Isomyyri

Vantaa

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 10 800 m²
Ankkurivuokralaiset: S-market, Tarjoustalo



Iso Omena

Espoo

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 63 000 m²
Ankkurivuokralaiset: K-citymarket, Prisma, kirjasto, Finnkino, H&M



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 5 800 m²
Ankkurivuokralaiset: H&M, KappAhl, Finnkino, Mc Donald's, Elosen Konditoria, Seppälä

**Koskikara****Valkeakoski**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 5 800 m²
 Ankkurivuokralaiset: S-market, Alko, Vapaa Valinta, Seppälä

**Koskikeskus****Tampere**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 34 300 m²
 Ankkurivuokralaiset: Intersport, Gina Tricot, Bik Bok, Promod, Seppälä, Lindex

**Linjuri****Salo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 9 200 m²
 Ankkurivuokralaiset: Apteekki, Alko, Anttila, K-market, Posti

**Lippulaiva****Espoo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 19 000 m²
 Ankkurivuokralaiset: Alko, Anttila, apteekki, K-supermarket, Lidl, Posti, Sky Bowl

**Martinlaakso****Vantaa**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 7 400 m²
 Ankkurivuokralaiset: S-market, Lidl, Sampo Pankki, apteekki

**Myllypuro****Helsinki**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 7 400 m²
 Ankkurivuokralaiset: S-market, K-supermarket, mediakirjasto, apteekki

**Myyrmanni****Vantaa**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 39 700 m²
 Ankkurivuokralaiset: K-citymarket, H&M, Anttila, apteekki, Alko, Suomalainen Kirjakauppa, Stadium

**Sampokeskus****Rovaniemi**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 13 800 m²
 Ankkurivuokralaiset: Dressmann, Jack&Jones, MODA, Gina Tricot, Pentik, Vero Moda, Vila, Duetto

**Torikeskus****Seinäjoki**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 11 700 m²
 Ankkurivuokralaiset: H&M, Aleksi 13, KappAhl, Lindex, Pentik

**Tikkuri****Vantaa**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 13 300 m²
 Ankkurivuokralaiset: Valintatalo, Nordea, Dressmann, Aleksi 13, Seppälä

**Trio****Lahti**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 45 700 m²
 Ankkurivuokralaiset: H&M, K-supermarket, Gina Tricot, Kekäle, Cumulus, Posti

Cityconin johtamat kauppakeskukset

**Galleria Esplanad****Helsinki**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 11 700 m²
 Ankkurivuokralaiset: Tiger of Sweden, Maranello, Gant Store, Della Marga, Marimekko, M-Boxi, Oscar Jacobson Shop

**Tullintori****Tampere**

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 10 000 m²
 Ankkurivuokralaiset: K-market, Seppälä, Vapaa Valinta, apteekki

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET RUOTSISSA



Fruängen Centrum

Tusholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 14 900 m²
Ankkurivuokralaiset: Kirjasto, Systembolaget, Läkarhuset



Högdalen Centrum

Tusholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 19 300 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA, MatDax, Lindex, Dressmann, Apoteket



Jakobsbergs Centrum

Järfälla

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 45 400 m²
Ankkurivuokralaiset: Coop, H&M, Lindex, Systembolaget



Kista Galleria

Tusholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 90 000 m²
Ankkurivuokralaiset: Åhléns, ICA, New Yorker, Clas Ohlson, StayAt Hotel



Liljeholmstorget Galleria

Tusholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 40 900 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA Kvantum, Willy's, H&M, Systembolaget, SATS, Clas Ohlson, MQ, Lindex



Stenungs Torg

Stenungsund

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 36 400 m²
Ankkurivuokralaiset: KappAhl, Hemtex, Systembolaget, Coop



Strömpilen

Uumaja

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 26 700 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA Maxi, Elgiganten, Lindex, H&M



Tumba Centrum

Botkyrka

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 25 500 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA, KappAhl, H&M, Dressmann



Åkersberga Centrum

Österåker

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 27 500 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA, KappAhl, Lindex, kirjasto, Systembolaget



Åkermytan Centrum

Hässelby

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 9 500 m²
Ankkurivuokralaiset: ICA, Coop, Apoteket, Lidl

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET BALTIASSA JA TANSKASSA



Rocca al Mare

Tallinna

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 53 300 m²
Ankkurivuokralaiset: Prisma, Marks&Spencer, NewYorker, Lindex, Rademar



Kristiine

Tallinna

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 42 700 m²
Ankkurivuokralaiset: Prisma, Zara, NewYorker, M&S, Benetton, JYSK



Magistral

Tallinna

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 11 700 m²
Ankkurivuokralaiset: Rimi, Koduextra, Rademar, Tiimari, Seppälä



Mandarin

Vilna

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 7 900 m²
Ankkurivuokralaiset: Rimi, Hansapank, Farma



Albertslund Centrum

Albertslund

Cityconin vuokrattava pinta-ala: 14 700 m²
Ankkurivuokralaiset: Aldi, SuperBest, Vero Moda

CITYCON OYJ

KORKEAVUORENKATU 35

00130 HELSINKI

PUH. 0207 664 400

INFO@CITYCON.FI

WWW.CITYCON.FI