

# CITYCON

CITYCON OYJ  
TILINPÄÄTÖS  
2013



SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus.....	3	15. Osuudet yhteisyrityksissä .....	46	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....	68
EPRA:n tunnusluvut.....	20	16. Tytäryritys, jossa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus.....	47	<b>Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....</b>	69
<b>CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2013.....</b>	<b>26</b>	17. Aineettomat hyödykkeet .....	47	1. Laadintaperiaatteet .....	69
<b>Laaja konsernituloslaskelma, IFRS .....</b>	<b>26</b>	18. Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet .....	47	2. Liikevaihto .....	69
<b>Konsernitase, IFRS .....</b>	<b>27</b>	19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	48	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	69
<b>Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....</b>	<b>28</b>	20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	49	4. Henkilöstökulut.....	69
<b>Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....</b>	<b>29</b>	21. Johdannaisopimukset .....	50	5. Poistot ja arvonalentumiset .....	69
<b>Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....</b>	<b>30</b>	22. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	50	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	69
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	30	23. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	51	7. Rahoituskulut (netto).....	70
2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet .....	36	24. Rahavarat.....	51	8. Tuloverot .....	70
3. Bruttovuokratuotto .....	38	25. Oma pääoma.....	51	9. Aineettomat hyödykkeet .....	70
4. Segmentti-informaatio.....	38	26. Lainat.....	52	10. Aineelliset hyödykkeet .....	70
5. Hoitokulut .....	41	27. Ostovelat ja muut velat .....	56	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	70
6. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	41	28. Työsuhde-etuudet.....	56	12. Osakkuusyhtiöosakkeet.....	70
7. Hallinnon kulut.....	41	29. Liiketoiminnan rahavirta .....	58	13. Muut sijoitukset.....	70
8. Henkilöstökulut .....	42	30. Vastuusitoumukset.....	58	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset.....	70
9. Poistot .....	42	31. Lähipiiritapahtumat.....	59	15. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset.....	70
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	42	32. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2013.....	62	16. Oma pääoma.....	71
11. Rahoituskulut (netto).....	42	33. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	62	17. Vieras pääoma.....	71
12. Tuloverot .....	43	<b>Tunnusluvut .....</b>	<b>63</b>	18. Vastuusitoumukset.....	71
13. Osakekohtainen tulos.....	43	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	63	<b>Osakkeet ja osakkeenomistajat.....</b>	<b>72</b>
14. Sijoituskiinteistöt.....	44	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio.....	64	<b>Tilinpäätöksen allekirjoitukset .....</b>	<b>74</b>
		<b>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....</b>	<b>65</b>	<b>Tilintarkastuskertomus .....</b>	<b>75</b>
		<b>Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....</b>	<b>66</b>	<b>Kiinteistölista.....</b>	<b>76</b>
		<b>Emoyhtiön tase, FAS.....</b>	<b>67</b>	<b>Arviointilausunto.....</b>	<b>80</b>

# TOIMINTA- KERTOMUS

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

## Yhteenvedo vuoden 2013 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

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

## AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	62,0	62,1	62,1	248,6	239,2	3,9%
Nettovuokratuotto, Me	41,9	42,1	43,9	168,9	162,0	4,2%
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	33,0	20,4	32,3	93,1	77,2	20,6%
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,07	0,06	0,07	0,22	0,24	-9,0%
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,09	0,05	0,06	0,13	0,19	-30,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 733,5	2 714,2	2 739,4	2 733,5	2 714,2	0,7%
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	44,1	45,3	37,8	20,1%
Loan to Value (LTV), %	52,1	54,5	53,4	52,1	54,5	-4,4%
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% <sup>1)</sup>
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	36,5	34,2	39,5	149,1	135,7	9,9%
% liikevaihdosta	58,8%	55,1%	63,6%	60,0%	56,7%	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,1	16,2	24,2	86,7	63,9	35,8%
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>2)</sup>	0,050	0,046	0,055	0,204	0,199	2,5%
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	3,06	3,10	3,49	-11,0%
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,90	3,08	2,83	2,90	3,08	-5,8%

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

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

## Yhteenvedo vuodesta 2013 verrattuna vuoteen 2012

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

- Hallitus ehdottaa 0,03 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,12 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa/osake).
- Liikevaihto kasvoi 248,6 miljoonaan euroon (2012: 239,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia ja olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Vertailukelpoisien kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,22 euroa (0,24 euroa).



Lasku johtui pääasiassa koronvaihtosopimusten purkuun liittyvistä 26,8 miljoonan euron kertaluonteisista rahoituskuluista toisella vuosineljänneksellä sekä kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä.

- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,204 euroa (0,199 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,13 euroon (0,19 euroa) johtuen lähinnä yllä mainituista kertaluonteisista rahoituskuluista.

### Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

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

Cityconin kiinteistöomaisuuden laadun parantaminen jatkui edelleen vuonna 2013. Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian hankinta vahvisti merkittävästi Cityconin asemaa ja markkinaosuutta Ruotsissa ja lisäsi entisestään kansainvälisen vähittäiskaupan toimijoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan. Kista Galleria on tehnyt odotusten mukaista tulosta. Jatkoimme vuonna 2013 menestyksekkäästi ydinliiketoimintaamme kuulumattoman omaisuuden myyntiä. Myimme kahdeksan kiinteistöä

(ml. yksi asuinrakennus), joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli noin 60 miljoonaa euroa (sis. 50 prosentin omistusosuuden myynnin kauppakeskus IsoKristiinasta). Hinnat olivat keskimäärin hieman IFRS-arvoja korkeampia. Jatkamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen arvon maksimoimista strategian mukaisesti ennen niiden myyntiä.

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

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

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

### Vuoden 2013 tärkeimmät tapahtumat Rahoitus

Yhtiö laski 14.6. liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden lainan eräpäivä on 24.6.2020 ja lainalle maksetaan vuosittain kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa edelsi Cityconille toukokuussa myönnetty kaksi

pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta, molemmat vakailta näkyvillä. Lainalle myönnettiin samat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla on maksettu ennakkoisesti takaisin yhtiön pankkilainoja, lyhennetty luottolimittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja, yhteensä 421,9 miljoonalla eurolla. Q3 aikana yhtiö maksoi takaisin erääntyvän pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 39,8 miljoonalla eurolla. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostot aiheuttivat Q2-tulokseen kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja joita on kuvattu tarkemmin kohdassa Rahoituskulut (netto).

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

### Vuokraustoiminta

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

Yhtiö uusi toukokuussa kaupanalantoimija Keskon kanssa 11 ruokakaupan vuokrasopimus-

ta market- ja myymäläkohteissa. Sopimukset kattavat noin 44 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja pidensivät Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa noin neljällä kuukaudella.

### Hankinnat ja myynnit

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

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

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

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

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

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

Yhtiö myi 7.3. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Hindäsän

paikalliselle toimijalle noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).

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

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

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

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

#### Kehityshankkeet

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

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

Citycon ilmoitti toukokuussa aloittavansa kauppakeskus Ison Omenan laajennushankkeen

ensimmäisen vaiheen. Suunnitellun kolmivaiheisen hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Laajennushankkeen myötä Ison Omenan vuokrattava liike pinta-ala kasvaa noin 25 000 neliometrillä yli 75 000 neliometriin. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 31.5. julkaistusta pörssi- ja lehdistötiedotteista.

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

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

#### Muut tapahtumat

Eurooppalaisten listattujen kiinteistösisäjoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) valitsi vuosikongressissaan Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan nyt neljäntenä vuotena peräjälkeen.

Yhtiö sai myös toistamiseen kultaa viime vuonna aloitetussa vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa.

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

#### Kista Gallerian raportointi

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

38-41 (Liitetieto 4. Segmentti-informaatio) on lisätietoa Kista Galleria -kauppakeskuksesta.

#### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

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

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

#### Tulevaisuuden näkymät

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

Suunniteltujen kehityshankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkaamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen.

Yhtiö odottaa liikevaihtonsa kasvavan 1-9 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan (EPRA operating profit) -2-6 miljoonalla eurolla verrattuna edellisen vuoden tasoon nykyisellä kiinteistökannalla. Citycon odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 2-10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings)

per share) olevan 0,20-0,22 perustuen nykyiseen osakemäärään. Vuoden 2013 osakekohdainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share) 0,204 euroa on laskettu osakeantioikaistulla keskimääräisellä osakemäärällä joka oli noin 425,4 miljoonaa osaketta (nykyinen osakemäärä on noin 441,3 miljoonaa).

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

### Toimintaympäristön kehitys

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

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketoista saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Vuoden aikana kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan Suomessa, Virossa ja Tanskassa, pysyen vakaana Ruotsissa ja Liettuassa. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 1,6 prosenttia, Ruotsissa 0,1 prosenttia, Virossa 1,4 prosenttia, Liettuassa 0,4 prosenttia ja Tanskassa 0,8 prosenttia. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi vahvasti Virossa ja Liettuassa. Suomessa ja Ruotsissa kehitys oli positiivista ja Tanskassa vähittäiskaupan myynti laski. Kaikkiaan vähittäiskaupan kehitys tammi-marraskuussa oli 0,4 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa, 4,4 prosenttia Liettuassa ja

-1,5 prosenttia Tanskassa verrattuna edellisvuoden vastaavaan jaksoon. (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania ja Statistics Denmark)

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

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

### Kiinteistömarkkinat

Suomessa kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana hyvin vähän transaktioita, mutta viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointivolyymien noustessa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa suurella oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä sijoittajien riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitusnäkyimiään sekä riskin että sijainnin

osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden perusedellytysten paranemista nykyisestä. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljännekseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014. Parhaiden kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät joissakin tapauksissa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena.

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

Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrat pysyivät vakaana vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa kun taas vanhemmissa ja syrjäisempien sijaintien kauppakeskuksissa on haasteellista saada vuokrasopimuksia uusittua. Viimeisellä vuosineljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiin-

teistöjen kauppoja. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 prosentin tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa tuottovaateisiin negatiivisesti.

(Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

### Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kasvoi prosentin ja kävijämäärät olivat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Suomessa myynnit laskivat prosentin, Ruotsissa myynti kasvoi 2 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat 6 prosenttia. Kävijämäärä laski Suomessa 3 prosenttia, kasvoi Ruotsissa 4 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 8 prosenttia. Ruotsissa positiivinen kehitys kävijämäärissä johtui pääosin suuremmista kauppakeskuksista kuten Liljeholmstorget Galleriasta ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla Magistralin kehityshankkeen valmistumisesta, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät olivat vertailukauden tasolla. Myynti- ja 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 liiketoiminnan kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeinen lähiajan riski on myös kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epä-

varmassa taloudellisessa ympäristössä. Myös riskit jotka liittyvät nouseviin rahoituskuluihin korkeampien luottomarginaalien ja korkojen seurauksena, sekä velkarahoituksen saatavuus ovat merkittäviä yhtiölle. Nämä riskit ovat kuitenkin pienentyneet viime aikoina kahden julkisen investointitason luottoluokituksen, 500 miljoonan euron joukkovelkalinan sekä pankkien lisääntyneen lainanantohalukkuuden seurauksena.

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

Cityconin strategian toteutus vaatii jatkossakin uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkityksellisiä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa on edelleen alempi ja luottomarginaalit korkeampia kuin ennen rahoituskriisiä, mutta rahoituksen saatavuus on parantunut ja hinta laskenut vuonna 2013. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (esim. Basel III ja Solvency II -säännökset) tulee jälleen nostamaan velkarahoituksen kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoi-

sen saatavuutta. Kun Citycon jälle-rahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, ovat uusien lainojen luottomarginaalit todennäköisesti korkeampia. Nousevat luottomarginaalit ja markkinakorot todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösiirtäjien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten suurien kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin liikekiinteistöihin tai kohteisiin, joista

sijoittajat eivät ole kiinnostuneita tai joita pankit eivät halua rahoittaa. Epävarmuuden keskellä sijoittajien kysyntä on ohjautunut parhaisiin kauppakeskuksiin, joiden arvot ovat myös vuoden 2013 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta), vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 53-56 sekä tulevassa vuoden 2013 vuosikertomuksen sivuilla 58-59.

### Kiinteistöomaisuus

Cityconin strategiana on keskittyä kaupunkien keskustoihin sijaitseviin päivittäistavarateisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon hakee kasvua liiketoiminnan tehostamisesta, omistamiensa kauppakeskusten uudistamisesta ja laajentamisesta kautta sekä selektiivisin kauppakeskushankinnoin. Yhtiö määritteli heinäkuussa 2011 päivitettyssä strategiassaan market- ja myymäläkiinteistöt ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja ilmoitti myyvänsä ne seuraavien vuosien aikana arvonalisäystoimenpiteiden jälkeen.

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

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 226,1 miljoonaa euroa (161,7 milj. euroa). Investoinneista 2,0 miljoonaa euroa (58,8 milj. euroa) kohdistui kiinteistöjen hankintaan, 148,1

miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 75,5 miljoonaa euroa (101,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

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

### Hankinnat

Kauden aikana

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

### Myyntit

Kauden aikana

- Myytiin joulukuussa Seinäjoella sijaitseva kauppakeskus Torikeskus paikalliselle toimijalle noin 14,7 miljoonalla eurolla.
- Myytiin marraskuussa kaikki osakkeet Tukholmassa sijaitsevassa Jakobsberg Bostäder 4 AB:ssä Akelius Lägenheter AB:lle noin 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,6 milj. euroa).
- Myytiin heinäkuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Backa noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).

**VUOSINA 2012–2013 VALMISTUNEET JA 31.12.2013 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET**

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

1) Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

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

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

- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitseva toimistorakennus Wavulinintie noin 1,4 miljoonalla eurolla.
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistö Espoon Louhukulma noin 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin huhtikuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Lindome noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).
- Myytiin maaliskuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Hindås noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).
- Myytiin helmikuussa 50 prosentin osuus Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle.
- Myytiin helmikuussa noin 4,4 miljoonalla eurolla Ultima Oy, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla.

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

**Kehityshankkeet**

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukyysisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa,

sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

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

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

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

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



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

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

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

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

Konsernirakenteessa vuoden 2013 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 62.

### Taloudellinen kehitys

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

### Liikevaihto

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

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

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

### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

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

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 prosenttia (8,5 %) edellisten 12 kuukauden aikana.

### Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,6 miljoonaa euroa eli 3,4 prosenttia 75,8 miljoonasta eurosta 78,4 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 0,7 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista kiinteistöjen hallinnointikuluista. (Kts liitetieto 5. Hoitokulut)

### Vuokraustoiminnan muut kulut

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

### Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia, pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen huomattavan kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 4,5 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 0,9 miljoonaa euroa eli 5,6 prosenttia.

Suuret kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena, Myyrmanni ja Liljeholmstorget Galleria, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Lisäksi kehityshankkeet kuten Magistral ja Koskikeskus kasvattivat nettovuokratuottoja 0,6 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslund Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla.

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

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 71,9 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Hallinnon kulut

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

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

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 11,5 miljoonaa euroa (11,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa

## NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Liikevaihto kiinteistö-
						kantakohtaisesti
<b>Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti</b>						
						<b>Citycon yhteensä</b>
<b>2011</b>	<b>90,5</b>	<b>35,4</b>	<b>18,4</b>	<b>-</b>	<b>144,3</b>	<b>217,1</b>
Hankinnat	1,5	1,4	4,6	-	7,5	11,1
Kehityshankkeet	4,6	0,6	0,6	-	5,8	8,3
Divestoinnit	-0,5	-1,7	-	-	-2,3	-4,6
Vertailukelpoiset kohteet	2,2	2,3	1,1	-	5,5	5,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,2	-0,1	0,0	1,1	1,8
<b>2012</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>162,0</b>	<b>239,2</b>
Hankinnat	0,5	0,0	0,7	-	1,2	2,9
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	0,0	0,6	1,8
Divestoinnit	-0,1	-1,0	0,0	-	-1,1	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	0,0	5,5	6,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4
<b>2013</b>	<b>103,5</b>	<b>39,7</b>	<b>25,6</b>	<b>0,0</b>	<b>168,9</b>	<b>248,6</b>

(0,7 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 5,8 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

### Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 26,1 miljoonaa euroa (23,6 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 25,2 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon voitto 0,9 miljoonaa euroa. Arvon nousu kirjattiin yhteensä 61,2 miljoonaa euroa (54,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 35,2

miljoonaa euroa (30,8 milj. euroa). Jones Lang LaSallen määrittämä Cityconin koko kiinteistö-kannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 prosenttia.

Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,3 euroon/neliometri 25,1 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 14: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSallen laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

## YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2013	2012	2011
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	123	132	131
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	11,5	11,6	11,2

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

### Liikevoitto

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

### Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 21,9 miljoonaa euroa 90,1 miljoonaan euroon (68,1 milj. euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista jotka liittyivät lainojen ennakkoisiin takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toisen vuosineljänneksen aikana. Näihin kustannuksiin sisältyivät takaisinmaksutuihin lainoihin liittyneiden purettujen koronvaihtosopimusten realisoitunut negatiivinen markkina-arvo, takaisin maksettuihin lainoihin liittyvien aktivoitujen palkkioiden kirjaus kuluksi sekä joukkovelkakirjojen hankintaan liittyvä niiden nimellisarvon ylittävä osuus hankintahinnasta. Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuak-

seen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessa johdannaisia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioden verovaikutus. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin olemassa olevaa pankkilainaa ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ollut merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan.

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

### Osuus yhteisyritysten tuloksesta

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

### Tuloverot

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

### Katsauskauden voitto

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

### Tase ja rahoitus

#### Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 19,3 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 77,5 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 37,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestoin-

tien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 24,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien market- ja myymäläkiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 26,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Tilikauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 289,6 miljoonaa euroa (1 015,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 273,9 miljoonaa euroa vuoden 2012 lopusta pääasiassa merkintäetu oikeusannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,0 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 93,1 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaisoppimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,0 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisoppimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 36,7 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoon muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 14,1 milj. euroa) (ks. liitetieto 21: Johdannaisoppimukset).

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

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

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöksen kohdasta Osakkeet ja osakkeenomistajat.

### Lainat

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

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

miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan johdosta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika nousi ja oli 3,9 vuotta (3,5 vuotta).

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

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

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

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

Kesäkuussa yhtiö osti takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja. Citycon osti 17.12.2009 liikkeeseen laskettua kotimaista vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 42,3 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2014 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma

on 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samanaikaisesti yhtiö osti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Velkakirjojen takaisinostot toteutettiin ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö tulee mitätöimään ostaman-sa velkakirjat.

Kesäkuussa allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

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

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

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

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

### Rahavirtalaskelma

#### Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 56,6 miljoonaa euroa (61,5 milj. euroa) raportointijaksolla aikana. Liiketoiminnan nettorahavirta laski pääasiassa korkeampien maksettujen kor-



kojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat lähinnä korkojohdannaisten toisella vuosineljänneksellä toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta.

#### Investointien nettorahavirta

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

#### Rahoituksen nettorahavirta

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

#### Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Välimiesoikeus ratkaisi maaliskuussa välimiesmenettelyn Cityconin tytär-yhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin 2011 valmistuneeseen kehityshankkeeseen. SRV Rakennus Oy:n noin 4,7 miljoonan euron (sis. alv) vaateesta välimiesoikeus tuomitsi Kiinteistö Oy Espoontorin maksettavaksi arvonlisäveroineen ja viivästyskorkeineen noin 790 000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Espoontori maksoi SRV Rakennus Oy:lle huhtikuussa 2013. Näin ollen riitaisuus on lopullisesti ratkaistu vuonna 2013.

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

#### Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

#### Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 22 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 571 890 neliometriä (595 670 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski marginaalisesti 0,1 prosenttia 150,5 miljoonaan euroon divestointien johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 110 292 neliometriä (89 689 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 133 770 neliometriä (79 049 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa hieman alempi pääasiassa johtuen vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä alkaneista suurista liiketilavuokrasopimuksista market- ja myymälä-

## AVAINLUVUT, SUOMI

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

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

kiinteistöissä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,4 eurosta/neliometri 22,4 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja myyntien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 95,1 prosenttiin (95,3 %) johtuen pääasiassa yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 26,0 euroa/neliometri.

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

### Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 2 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava

pinta-ala oli 254 500 neliometriä (274 300 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsivat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski market- ja myymäläkohteiden ja asuntojen divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,5 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 780 neliometriä (33 464 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 34 597 neliometriä (64 629 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokra huomattavasti korkeampi johtuen etenkin divestoinneista ja korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

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

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,5 miljoonaa euroa eli 1,3 prosenttia 39,7 miljoonaan euroon (39,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoto-

## AVAINLUVUT, RUOTSI

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

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

ton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,7 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin kasvaneista nettovuokratuotoista. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liike-toimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,2 miljoonaa euroa eli 0,5 prosenttia. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,5 prosenttia (24,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia (5,6 %).

#### Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon omistaa kauppakeskus Albertslund Centrumin Tanskassa Suur-Kööpenhaminan alueella. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 400 neliometriä (130 300 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 32,1 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren ja Kristiinen vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Keskimääräinen vuokra laski 20,5 eurosta/neliometri 19,8 euroon/neliometri edellä mainitun vuokralaismuutostyön vuoksi.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 22 941 neliometriä

(18 014 m<sup>2</sup>) ja päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18,200 neliometriä (6 294 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokra-tasoa matalampi lähinnä valmistuneista vuokralaismuutostöistä ja kolmesta uudesta suuresta liiketilasta johtuen. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,7 prosenttiin (99,6 %) johtuen vajaakäytön laskusta Albertslund Centrumissa.

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

#### AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

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

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

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

3) Sisältää vain yhden kohteen.

### 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 2013 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään noin viikolla 8 ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 42-45 sekä sivuilla 74-79.

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

### Ympäristövastuun tulokset 2013

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestäväen kehityksen

mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 ympäristövastuun tavoitteissa yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2-3 prosentilla ja energiankulutuksen vähentämistä 2-3 prosentilla vuoteen 2012 verrattuna, sekä vedenkulutuksen alentamista keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/vuosi. Jätteenkäsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite oli 80 prosenttia ja vastaavasti vuositavoite kaatopaikalle menevän jätteen osuudesta 20 prosenttia. Kestäväen kehityksen mukaisen rakentamisen tavoitteena on, että kaikki 2013 valmistuvat kehityshankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä.

### Energia

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

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

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

Vuoden 2013 aikana Citycon investoi toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Kulutus- ja kustannussäästö tavoitteiden toteuttamiseksi teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehtiin jatkuvaa optimointia. Vuoden 2013 loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö oli myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiataukea 20-25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 915 000 euroa.

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

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on yli 50 prosenttia ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Kista Galleria ei sisälly raportoituhiin ympäristölukuihin. Citycon raportoiti sähkönkulutukseen vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoitu

sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihton, yleisen jäädytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäädytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

### Hiilijalanjälki

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

### Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2013 oli 624 447 kuutiometriä (632 306 m<sup>3</sup>). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna 1,2 prosenttia. Muutokset kiinteistökannassa vaikuttivat kulutuksen laskuun. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 1,1 prosenttia verrattuna



edelliseen vuoteen. Vuonna 2013 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 3,9 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,6 litraa. Vuodelle 2013 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

#### Jätteet

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

#### Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

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

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Huhtikuussa 2013 käynnistetty IsoKristiinan kehityshanke Lappeenrannassa, ja kesäkuussa käynnistetty Ison Omenan laajennushanke Espoossa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

#### Hallinnointi

##### Varsinainen yhtiökokous 2013

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 261 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 73,4 prosenttia (239 888 144 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2012. Tilikauden 2012 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 26.3.2013 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 49,0 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2013.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) yhtiökokous2013. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

##### Ylimääräinen yhtiökokous 2013

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

#### TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2013	2012
Alin kurssi	2,12	2,12
Ylin kurssi	2,67	2,71
Keskikurssi	2,44	2,43
Päätöskurssi	2,56	2,57
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	1129,7	840,1
Osakkeiden vaihdon kehitys		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	104,5	82,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	255,0	199,2
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		
	326,9	277,8
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl		
	441,3	326,9

silloisista osakkeista. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla Cityconin internetsivuilla.

#### 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 2013 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana (21.3.2013 alkaen), Claes Ottosson, Per-Anders Ovin (21.3.2013 alkaen), Jorma Sonninen, Yuval Yanai ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäi pois 21.3.2013 Roger Kempe ja Per-Håkan Westin.

Vuonna 2013 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Bernd Knobloch 21.3.2013 alkaen.

#### Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Eija Niemi-Nikkola.

#### 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

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma). Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 60.

### Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskiisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

### Omistus

Cityconilla oli joulukuun 2013 lopussa 8 820 (7 177) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 343,4 miljoonaa (250,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 77,8 prosenttia (76,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden 2013 aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 75.

### Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 114 408 000 osakkeella helmi-maaliskuussa järjestetyn merkintätuoikeusannin seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen

ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### Merkintätuoikeusanti

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

### Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

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

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

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus on

## JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2013

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000

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

voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella ei vuoden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

### Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta ja ne merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja

2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakautuu optio-oikeuksien kokonaismäärä erittäin kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,9 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintätuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintätuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 57.

### Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2013 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 18 konsernin

avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2013 yhteensä 6 305 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 417 833 osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

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

Optio-ohjelmaa 2011 ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 56–58.

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

### Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2013 yhteensä 331 347 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,07 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 internetsivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Helsinki, 4. helmikuuta 2014

Citycon Oyj  
Hallitus

EPRA:N  
TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden 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 kiinteistösijoitus-yhtiöille 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 raportointikäytännössään 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](http://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 kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Liite	2013	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	86,7	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	1	0,204	0,199
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), (%)	2	21,8	26,2
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), (%)	2	19,4	23,3
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3	3,10	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	3	2,90	3,08
EPRA:n alkunettotuotto-%	4	6,2	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	4	6,3	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	5	4,3	4,3

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuokeusantien seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa, 1-5, on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 6-7 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta.



## 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 2012 tilinpäätöksen perusteella. Vuoden 2013 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ja oman pääoman palautusta maksetaan 0,15 euroa/osake.

	2013			2012		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>93,1</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,220</b>	<b>77,2</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,240</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	425 415,5	-0,061	-23,6	321 142,0	-0,073
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	425 415,5	-0,002	-4,2	321 142,0	-0,013
<b>Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</b>						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	27,0	425 415,5	0,063	-	321 142,0	-
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-1,0	425 415,5	-0,002	-0,3	321 142,0	-0,001
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,6	425 415,5	-0,025	6,4	321 142,0	0,020
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	5,1	425 415,5	0,012	8,3	321 142,0	0,026
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,204</b>	<b>63,9</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,199</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

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

	2013			2012		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Nettovookratuotto</b>	<b>168,9</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,397</b>	<b>162,0</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,504</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	425 415,5	-0,048	-26,5	321 142,0	-0,083
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	425 415,5	0,002	0,2	321 142,0	0,000
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,1</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,351</b>	<b>135,7</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,422</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-63,0	425 415,5	-0,148	-68,1	321 142,0	-0,212
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	3,1	425 415,5	0,007	0,0	321 142,0	0,000
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	425 415,5	-0,002	-1,4	321 142,0	-0,004
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	425 415,5	0,000	0,0	321 142,0	0,000
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	425 415,5	-0,004	-2,2	321 142,0	-0,007
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,204</b>	<b>63,9</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,199</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

### Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

Vuonna 2013, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 22,8 miljoonaa euroa 86,7 miljoonaan euroon 63,9 miljoonasta eurosta vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovookratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovookratuoton kasvusta sekä hallinnon kulusäästöistä samoin kuin alemmista operatiivisista rahoituskuluista ja lähinnä Kista Gallerian hankinnan johdosta kasvaneesta osuudesta yhteisyritysten voitoista. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,204 euroon vuonna 2013 verrattuna 0,199 euroon vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

**2) OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)**

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)) sisältää kaikki hallinnon ja operatiiviset kustannukset IFRS –tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyrityksen hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

**Talusojohtaja kommentoi operatiivisten kustannusten suhdetta bruttovuokratuottoihin (EPRA Cost Ratios):**

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Nämä EPRA:n ohjeistuksen mukaiset suhdelluvut helpottavat kiinteistösijoitusyhtiöiden operatiivisten kustannustasojen vertailua. Molemmat tunnusluvut paraniivat edellisvuoteen verrattuna. Cityconin operatiivisten kustannusten suhde vuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (EPRA Cost Ratio including direct vacancy costs) oli 21,8% vuonna 2013, verrattuna 26,2%:n vuonna 2012. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hallinnon kuluista sekä korkeammista bruttovuokratuotoista. Operatiivisten kustannusten suhde bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset oli 19,4% verrattuna 23,3%:n vuotta aiemmin. Parannus johtui pääasiassa matalammasta operatiivisten kulujen suhteesta bruttovuokratuottoihin (mukaanlukien vapaiden tilojen kustannukset) sekä korkeammasta vuokrausteesta.

Me	2013	2012
<b>Sisältyy:</b>		
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	20,6	26,5
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	53,0	50,6
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	16,7	17,7
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,9	-0,2
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-4,7	-4,4
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	10,2	3,7
<b>Ei sisälly:</b>		
Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0
Maanvuokrakulut	-1,8	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-42,8	-40,5
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-4,6	-3,5
<b>Operatiiviset kustannukset (sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset) (A)</b>	<b>45,7</b>	<b>48,3</b>
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,0	-5,4
<b>Operatiiviset kustannukset (poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset) (B)</b>	<b>40,7</b>	<b>42,8</b>
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	232,0	224,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-42,8	-40,5
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	20,3	0,2
<b>Bruttovuokratuotto (C)</b>	<b>209,6</b>	<b>183,9</b>
<b>Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratio) sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (A/C), %</b>	<b>21,8</b>	<b>26,2</b>
<b>Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratio) poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (B/C), %</b>	<b>19,4</b>	<b>23,3</b>

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,0 milj. euroa vuonna 2013 ja 1,0 milj. euroa vuonna 2012. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

### 3) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NNAV 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 2,56 euroa 31.12.2013.

EPRA NAV -tunnuksluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Tulevista myynneistä aiheutuvat erät ovat laskennallisia veroja, jotka syntyisivät ainoastaan kiinteistöjen myynneistä. Rahoitus-instrumenttien 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 NNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. Toisin sanoen, EPRA NNAV heijastaa yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNAV ei myös kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

	2013			2012		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 289,6	441 288,0	2,92	1 015,7	326 880,0	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	55,9	441 288,0	0,13	64,0	326 880,0	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	22,8	441 288,0	0,05	59,8	326 880,0	0,18
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 368,3</b>	<b>441 288,0</b>	<b>3,10</b>	<b>1 139,5</b>	<b>326 880,0</b>	<b>3,49</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-55,9	441 288,0	-0,13	-64,0	326 880,0	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-9,6	441 288,0	-0,02	-9,4	326 880,0	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,8	441 288,0	-0,05	-59,8	326 880,0	-0,18
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>1 280,0</b>	<b>441 288,0</b>	<b>2,90</b>	<b>1 006,3</b>	<b>326 880,0</b>	<b>3,08</b>

#### 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, joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 103,86 % (105,01 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,08 % (104,68 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 100,33 % per 31.12.2012. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,96 % per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2013 oli -9,6 miljoonaa euroa (-9,4 miljoonaa euroa).

#### Talousjohtaja kommentoi osakekohtaisen nettovarallisuuden (EPRA NAV per share) ja osakekohtaisen oikaistun nettovarallisuuden (EPRA NNAV per share) kehitystä:

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,39 euroa 3,10 euroon (3,49 euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintäetuoikeusannista. Myös oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,18 euroa 2,90 euroon (3,08 euroa) samasta syystä.

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

Kiinteistömarkkinoilla yrityksen vuokratuottokyky voidaan esittää useilla erilaisilla tuottoa kuvaavilla tunnusluvuilla. Tuoton määrittämisen 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 vuokrasta. Oikaistussa alkunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

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

#### Talusojohtaja kommentoi tunnuslukujen EPRA NIY ja EPRA "TOPPED-UP" NIY kehitystä:

EPRA alkunettotuotot nousivat nettovuokratuoton kasvun myötä vaikka tiettyjen kehityshankkeiden valmistuminen kasvatti myös valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

### 5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. Tekninen vuokrausaste, jonka Citycon myös raportoi, kertoo neliömetreinä kuinka paljon vuokrattavissa olevasta pinta-alasta on käytössä.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

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

#### Talusojohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n vajaakäyttöaste koko kiinteistökannalle vuoden 2013 lopussa oli samalla tasolla kuin edellisen vuoden lopussa, nousien hiukan Suomessa (+0,2 prosenttiyksikköä) ja laskien Ruotsissa (-0,4 prosenttiyksikköä).

### 6) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

Me	2013	2012	2011	2010	2009
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	86,7	63,9	53,3	47,3	50,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,204	0,199	0,183	0,185	0,206
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	21,8	26,2	30,3	30,9	27,8
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	19,4	23,3	26,9	27,4	24,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	3,62	3,79	3,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share), euroa	2,90	3,08	3,29	3,49	3,35
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,0	6,2	6,3	6,9
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,1	6,3	6,4	7,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,3	4,3	4,5	4,9	5,0

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantiaikaistulla osakkeiden määrällä vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikausantien seurauksena.

## 7) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>93,1</b>	<b>77,2</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	-23,6	35,3	-50,8	97,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä <sup>1)</sup>	-0,8	-4,2	-0,3	-1,9	-0,1
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	27,0	-	-	-0,2	0,1
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-1,0	-0,3	-0,3	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-	0,5	-	0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,6	6,4	-2,2	11,6	-7,3
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	5,1	8,3	6,7	10,3	-5,3
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>2)</sup>	425 415,5	321 142,0	290 529,9	255 155,5	247 200,4
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>2)</sup></b>	<b>0,204</b>	<b>0,199</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>	<b>0,206</b>

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 2013 ja 2012 toteutettujen merkintätuoikeusantien 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	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	-26,5	-27,1	-22,5	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2	0,2	0,3	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-63,0	-68,1	-62,4	-55,1	-47,7
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	3,1	0,0	0,0	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	-1,4	-0,4	-0,6	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,0	0,3	-0,3	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	-2,2	-1,7	-1,8	-2,8
<b>Operatiivinen tulos</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>
Keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0	290 529,9	255 155,5	247 200,4
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,204</b>	<b>0,199</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>	<b>0,206</b>

1) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintätuoikeusantien seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.



CITYCON OYJ:N  
KONSERNI-  
TILINPÄÄTÖS

## LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto	3	233,8	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		14,7	13,3
<b>Liikevaihto</b>	4	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>
Hoitokulut	5	78,4	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	6	1,3	1,4
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>168,9</b>	<b>162,0</b>
Hallinnon kulut	7, 8, 9	20,6	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10	0,9	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14	26,1	23,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	22	0,8	4,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>176,0</b>	<b>163,4</b>
Rahoitustuotot		33,0	32,1
Rahoituskulut		-123,1	-100,3
Rahoituskulut (netto)	11	-90,1	-68,1
Osuus yhteisyritysten voitoista	15	4,1	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>90,1</b>	<b>95,5</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,7	-1,4
Laskennalliset verot		10,7	-6,4
Tuloverot	12, 19	10,0	-7,8
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>100,0</b>	<b>87,7</b>
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		93,1	77,2
Määräysvallattomille omistajille		6,9	10,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	13	0,22	0,24
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	13	0,22	0,24
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi</b>			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	11	49,4	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	12, 19	-12,8	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot		-3,8	3,3
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>33,1</b>	<b>-10,7</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>33,1</b>	<b>-10,7</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>133,2</b>	<b>77,0</b>
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		126,4	65,4
Määräysvallattomille omistajille		6,8	11,6

## KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	14	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksistä	15	153,1	0,9
Aineettomat hyödykkeet	17	2,1	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	0,8	1,4
Laskennalliset verosaamiset	19	9,1	19,5
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 898,6</b>	<b>2 737,6</b>
<b>Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt</b>	22	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Johdannaissopimukset	20,21	2,4	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	12	0,2	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20,23	33,8	24,5
Rahavarat	24	38,0	51,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>74,5</b>	<b>75,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 975,4</b>	<b>2 818,5</b>

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	25		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		493,0	333,0
Muuntoerot		-9,2	-5,5
Kertyneet voittovarot		437,9	357,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 289,6</b>	<b>1 015,7</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		51,0	44,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 340,6</b>	<b>1 059,9</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	20,26	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset	20,21	27,1	75,6
Laskennalliset verovelat	19	57,7	66,0
Muut velat	20	0,8	1,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 403,1</b>	<b>1 548,9</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	20,26	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	20,21	5,2	0,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	12	1,0	0,8
Ostovelat ja muut velat	20,27	80,5	81,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>231,6</b>	<b>209,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 634,7</b>	<b>1 758,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 975,4</b>	<b>2 818,5</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>90,1</b>	<b>95,5</b>
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	9, 29	0,9	1,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14, 29	-26,1	-23,6
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	14, 22, 29	-0,8	-4,2
Rahoitustuotot	11, 29	-33,0	-32,1
Rahoituskulut	11, 29	123,1	100,3
Muut oikaisut	29	-3,9	1,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,2	138,4
Käyttö pääoman muutos	29	-4,5	8,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>145,6</b>	<b>147,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-87,0	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-1,5	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>56,6</b>	<b>61,5</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	14	-2,0	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	14	0,0	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14	-75,6	-92,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	15, 17, 18	-151,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen myynti	14, 22	60,2	31,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-168,4</b>	<b>-104,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	25	196,0	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26	96,7	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-228,9	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26	612,4	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-527,7	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	25	0,0	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-49,0	-41,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>99,4</b>	<b>2,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa	24	51,0	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,6	0,8
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>24</b>	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
<b>Tilikauden voitto</b>						77,2	77,2	10,5	87,7
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)			-14,1				-14,1		-14,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					2,3		2,3	1,1	3,3
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			-14,1		2,3		-11,8	1,1	-10,7
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>			-14,1		2,3	77,2	65,4	11,6	77,0
Merkintätuoikeusanti (liite 25)				90,7			90,7		90,7
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-0,8			-0,8		-0,8
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 26)						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)						1,8	1,8		1,8
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-2,3	-2,3	-26,6	-28,9
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1015,7	44,2	1059,9
<b>Tilikauden voitto</b>						93,1	93,1	6,9	100,0
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)			36,7				36,7		36,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			0,3				0,3		0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-3,7		-3,7	-0,2	-3,8
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			37,0		-3,7		33,3	-0,2	33,1
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>			37,0		-3,7	93,1	126,4	6,8	133,2
Merkintätuoikeusanti (liite 25)				200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)						0,6	0,6		0,6
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	259,6	131,1	-22,8	493,0	-9,2	437,9	1289,6	51,0	1340,6

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### 1.1 Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin, Baltian maihin ja Tanskaan. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 4.2.2014. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

#### 1.2. Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2013 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön 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. Tilinpäätös-

tiedot 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. Toteutummat 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 "2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

### 1.3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

#### 1.3.1 Vuonna 2013 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2013.

- **IAS 1** Tilinpäätöksen esittäminen (muutos),
- **IAS 19** Työsuhde-etuudet (uudistettu),
- **IAS 27** Erillistilinpäätös (uudistettu),
- **IAS 28** Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu),

- **IFRS 7** Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos),
- **IFRS 10** Konsernitilinpäätös,
- **IFRS 11** Yhteisjärjestelyt,
- **IFRS 12** Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä,
- **IFRS 13** Käyvän arvon määrittäminen,
- **IFRIC 20** Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa.

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen määrittelee muiden laajan tuloksen erien luokittelun. Muutokset vaikuttavat vain esitystapaan eivätkä vaikuta konsernin tilinpäätökseen.

IAS 19 muuttaa etuuspuhjaisten eläkejärjestelmien kirjanpitokäsittelyä. Muutos ei vaikuta Cityconin tilinpäätökseen, koska Cityconilla ei ole etuuspuhjaista eläkejärjestelmiä.

IAS 27 Erillistilinpäätös määrittelee erillistilinpäätöksien tarvetta. Uudistus ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä määrittelee vaatimukset pääomaosuusmenetelmän käytölle osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten yhdistelyssä. Uudistus ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot muuttaa vaatimuksia tilinpäätöksessä esitettävistä rahoitusinstrumentteista koskevista tiedoista. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös edellyttää emoyhtiön esittävän konsernitilinpäätöksen yhtenä yksikkönä. Lisäksi standardi määrittelee periaatteet määräysvallan määrittämiselle ja esittelee määräysvaltapohjaisen konsolidointimallin kaikille yksiköille. IFRS 10 ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 11 Yhteisjärjestelyt korvaa IAS 31 Osuudet yhteisyrityksissä ja edellyttää



yhteisjärjestelyn osakkaan määrittelemään yhteisjärjestelyn laadun arvioimalla osakkaan oikeudet ja velvollisuudet. IFRS 11 vaikuttaa vain esitystapaan eikä vaikuta Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä määrittää yksikön osuuksien esittämistä liittyen tytäryhtiöihin, yhteisjärjestelyihin, osakkuusyhtiöihin ja erillisyyhtiöihin. IFRS 12:n vaatimukset ovat aiempia tytäryhtiöihin liittyviä vaatimuksia laajempia. Cityconin IFRS 12:n liittyvät tiedot on esitetty liitetiedoissa 15 ja 16.

IFRS 13 määrittelee yhden IFRS-ohjeistuksen kaikille käyvän arvon määrittämiselle. IFRS 13 antaa ohjeistuksen siitä, miten käypä arvo tulee määrittää IFRS:n mukaisesti. IFRS 13 määrittää käyvän arvon myyntihinnaksi. IFRS 13:n ohjeistuksen seurauksena konserni arvioi uudelleen käyvän arvon määrittämisperiaatteensa ja erityisesti arvonmäärittäksen tekijät, kuten vastapuoliriski velkojen käyvän arvon määrittämisessä. IFRS 13 edellyttää myös uusien tietojen esittämistä. IFRS 13:n käyttöönotto ei ole merkittävästi vaikuttanut konsernin käyvän arvon määrittämiseen. Edellytetyt lisätiedot on esitetty niitä vastaavien varallisuus- ja velkakerien liitetietojen yhteydessä.

IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa selkeyttää avolouhokseen liittyviä kirjauksia. IFRIC 20 ei vaikuta Cityconin tilinpäätökseen.

**1.3.2 Sellaiset standardit, tulkinnot 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 1.1.2014 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.

- **IFRS 7 ja IFRS 9** Pakollinen voimaantulopäivä ja muutosten vaikutusten esittäminen (muutokset),
- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit (julkaistu vuonna 2010 ja 2013),
- **IFRIC 21** Viranomaismaksut

Seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnot on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2014 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 las- kentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- **IAS 19** Työsuhde-etuudet (muutos),
- **IAS 32** Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan,
- **IAS 36** Kerrytettävissä olevan rahamäärän esittäminen liittyen muihin kuin rahoitusvaroihin (muutos),
- **IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27** Sijoitusyhtiöt (muutokset).

#### 1.4 Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista

##### 1.4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

##### 1.4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on

- olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön relevantteja toimintoja,
- riski, tai oikeus, liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusosuudelleen yhteisössä, ja
- kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. 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 2.2.2 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

vastuuitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

##### 1.4.1.2 Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joita omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

##### 1.4.1.3 Yhteisyritykset

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisyrityksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Citycon kirjaa osuutensa yhteisyrityksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisyritysten varoista ja veloista tuloslaskelmansa rivillä "Osuudet yhteisyrityksistä". Tilinpäätöksen liitteessä 15 "Osuudet yhteisyrityksistä" esitetään yhteisyritysten varat ja velat.

### 1.4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

### 1.4.3 Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoerot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Käypää arvoa määrittäessä oletetaan, että sijoituskiinteistöjen myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko sijoituskiinteistöjen pääasiallisilla markkinoilla tai jos pääasiallisia markkinoita ei ole, sijoituskiinteistön suotuisimmilla markkinoilla jolle yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät sijoituskiinteistön hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti.

Käypää arvoa määrittäessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky kerryttää taloudellista hyötyä käyttämällä sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Cityconin omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämän hetkisestä käyttötavasta.

Yhtiö käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi, siten että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle alla olevan mukaisesti. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto,

joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta.

- Tason 1 syöttötiedot - Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla
- Tason 2 syöttötiedot - Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti
- Tason 3 syöttötiedot - Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Siirrot käypien arvojen hierarkian tasojen välillä raportointikausien lopussa esitetään toistuvasti käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä.

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. Vuosina 2013 ja 2012 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kassavirtaperusteisesti. Arviointiajan kohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähenne-

tään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Myös kehityshankkeet eli rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon. Arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2013 käyvän arvon määrittämisessä kaksi kiinteistöä (3 kiinteistöä 31.12.2012) arvioitiin kehityshankkeena.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa, ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään tuloslaskelmassa.

#### 1.4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt"-erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "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 sijoituskiinteistöjen arvo oli 2,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (5,4 milj. euroa 31.12.2012).

#### 1.4.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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 nettorealisointiarvoon. 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-omaisuuskiinteistöt"-erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2013 ja 31.12.2012.

#### 1.4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös 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 periaatteen. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

#### 1.4.7 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 poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3-7 vuodessa.

#### 1.4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

#### 1.4.9 Rahoitusvarat ja -velat

##### 1.4.9.1 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 aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksoitettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2013 ja 31.12.2012 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2013 ja 31.12.2012 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameroon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2013 ja 31.12.2012 jaksotettuun hankintameroon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2013 valuuttajohdannaisia, joita luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

### 1.4.9.2 Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahdeltelta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän

arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2013.

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

### 1.4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

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

### 1.4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

### 1.4.10 Rahavarat

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

### 1.4.11 Omapääoma

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

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuina omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan

uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

### 1.4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

### 1.4.13 Tulouttaminen

#### 1.4.13.1 Vuokratuotot

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

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokrakannustimet käsitellään SIC 15 Muut Vuokrasopimukset – kannustimet -tulokinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokraudelle, vaikka vuokramaksuja ei suoriteta-kaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokranalennukset

kirjataan tulokseen sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokra-tilan muutostöistä syntyvä vuokran korotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

#### 1.4.13.2 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.

#### 1.4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

#### 1.4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö

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

#### 1.4.14.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 1.4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

#### 1.4.14 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 rahoituskulukertoimella 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 jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 1.4.15 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 velatoman 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 voittovoeroista 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 tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

#### 1.4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleottajana, luokitellaan rahoitusleasing-sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli hyödykkeeseen liittyvät 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 kestoaikana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

#### 1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset 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 velvoitteet 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. Työsuorituksen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuusoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

### 1.4.18 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 osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

### 1.4.19 Osingonjako

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

## 2. 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.

### 2.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

#### 2.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa 31.12.2013 (2 714,2 milj. euroa). Liitetiedossa 14. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyystarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään kassavirtaperusteisesti. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoi-

tokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksesta ja markkinavuokrien kasvuoletuksesta koostuvala diskonttokorolla diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistöjen 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 toteutuneisiin tai budjetoituihin hoitokuluihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä koroosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinanaehtoisesta 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 tyhjänoaloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään kassavirta-analyysin avulla ottaen huomioon hankkeen investoinnit ja kassavirrat hankkeen aikataulun mukaisesti. Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

### 2.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Eriyisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi jatkuvasti muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. 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 2013 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa vuonna 2012).

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 ku-

vaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoii 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 55,9 miljoonaa euroa 31.12.2013 (64,0 milj. euroa 31.12.2012).

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 3,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (1,0 milj. euroa 31.12.2012).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2013 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,7 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa vuonna 2012) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

**2.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet**  
Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

### 2.2.1 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 molemista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 733,5 miljoonaa euroa 31.12.2013 (2 714,2 milj. euroa 31.12.2012).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2013 ja 31.12.2012.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 2,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (5,4 milj. euroa 31.12.2012).

### 2.2.2 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 2013 ja 2012.

### 2.2.3 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 kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" ja 1.4.5 "Vaihto-omaisuuskiinteistöt".

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 1.4.4 "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 31.12.2013 ja 31.12.2012.

3. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2013	2012
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,0	0,3
Määräaikaiset vuokran alennukset	-2,4	-2,4
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	3,1	3,9
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	233,1	224,2
<b>Yhteensä</b>	<b>233,8</b>	<b>225,9</b>

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Seuraavana olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2013 3 287 vuokrasopimusta (3 792 sopimusta 31.12.2012). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa ja Ruotsissa sekä päättyneistä pysäköintiopimuksista liittyen pysäköintipalvelujen ulkoistamiseen. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2012) 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. Vuoden 2013 lopussa liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 52 prosenttia (53 prosenttia 31.12.2012) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta. Kohdassa 3. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

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

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12. 2013	31.12. 2012
Suomi	1695	1802
Ruotsi	1078	1474
Baltia ja uudet markkinat	514	516
<b>Yhteensä</b>	<b>3 287</b>	<b>3 792</b>

Seuraavana olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,5 vuotta 31.12.2013 (3,5 vuotta 31.12.2012). 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 80 prosenttia 31.12.2013 (78 prosenttia 31.12.2012), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 prosenttia 31.12.2013 (12 prosenttia 31.12.2012), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 9 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2013 ja 9 prosenttia 31.12.2012).

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

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12. 2013	31.12. 2012
Suomi	3,9	3,7
Ruotsi	2,8	3,0
Baltia ja uudet markkinat	3,3	3,7
<b>Keskimäärin</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

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

Me	31.12. 2013	31.12. 2012
Yhden vuoden kuluessa	54,0	45,0
1-5 vuoden kuluessa	118,8	133,7
Yli viiden vuoden kuluttua	53,9	49,0
<b>Yhteensä</b>	<b>226,7</b>	<b>227,8</b>

4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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

Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuottoon 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 klusteri- ja kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

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

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuuksien yhteisyrityksissä aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

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

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013 ja 31.12.2012.

#### 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 yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 27 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 28 muualla Suomessa.

#### Ruotsi

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

#### Baltia ja uudet markkinat

Citycon omistaa Baltian maissa neljä kauppakeskusta, kolme Virossa ja yhden Liettuaissa. Lisäksi Citycon omistaa yhden kauppakeskuksen Tanskassa.

1.1.-31.12.2013 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto	144,2	101,3	30,4	-	275,9	-42,1	233,8	59,2
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,2	6,5	4,5	-	17,2	-2,4	14,7	4,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>150,4</b>	<b>107,8</b>	<b>34,9</b>	<b>-</b>	<b>293,1</b>	<b>-44,5</b>	<b>248,6</b>	<b>63,3</b>
Hoitokulut	46,5	35,2	9,1	-	90,8	-12,4	78,4	22,8
Vuokraus toiminnan muut kulut	0,4	0,9	0,1	-	1,5	-0,2	1,3	0,8
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>103,5</b>	<b>71,7</b>	<b>25,6</b>	<b>-</b>	<b>200,9</b>	<b>-32,0</b>	<b>168,9</b>	<b>39,7</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	4,0	6,3	0,8	12,0	23,0	-2,4	20,6	3,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,1	0,0	-	0,9	-	0,9	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>100,3</b>	<b>65,6</b>	<b>24,8</b>	<b>-12,0</b>	<b>178,7</b>	<b>-29,6</b>	<b>149,1</b>	<b>36,0</b>
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,3	10,9	15,8	-	28,9	-2,8	26,1	8,1
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	1,1	-	-	1,0	-0,1	0,8	1,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>102,4</b>	<b>77,5</b>	<b>40,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>208,4</b>	<b>-32,4</b>	<b>176,0</b>	<b>45,1</b>
Rahoituskulut (netto)							-90,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							4,1	
Tuloverot							10,0	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>100,0</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1 671,2	1 255,3	342,2	-	3 268,7	-535,2	2 733,5	720,1
Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	-	-	-	2,3	-	2,3	-
Muut kohdistetut varat	12,8	15,9	1,1	204,5	234,2	-6,1	228,1	9,7
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset					9,1	,	9,1	
Johdannaissopimukset					2,4	,	2,4	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 686,3</b>	<b>1 271,2</b>	<b>343,2</b>	<b>204,5</b>	<b>3 516,7</b>	<b>-541,3</b>	<b>2 975,4</b>	<b>729,9</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	15,5	49,3	21,0	-5,3	80,5	-17,5	63,0	31,8
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1 462,4	-	1 462,4	
Laskennalliset verovelat					57,7	-	57,7	
Johdannaissopimukset					32,3	-	32,3	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>49,3</b>	<b>21,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>1 652,2</b>	<b>-17,5</b>	<b>1 634,7</b>	<b>31,8</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>65,1</b>	<b>547,9</b>	<b>10,4</b>	<b>0,4</b>	<b>623,8</b>	<b>-397,7</b>	<b>226,1</b>	<b>150,2</b>

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2012			Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Me	Suomi	Ruotsi						
Bruttovuokratuotto	137,0	60,3	28,6	-	225,9	-	225,9	60,3
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,3	2,8	4,2	-	13,3	-	13,3	2,8
<b>Liikevaihto</b>	<b>143,2</b>	<b>63,1</b>	<b>32,8</b>	<b>-</b>	<b>239,2</b>	<b>-</b>	<b>239,2</b>	<b>63,1</b>
Hoitokulut	44,7	22,9	8,2	0,0	75,8	-	75,8	22,9
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	1,0	0,0	0,0	1,4	-	1,4	1,0
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	<b>0,0</b>	<b>162,0</b>	<b>-</b>	<b>162,0</b>	<b>39,2</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	9,1	5,1	1,0	11,3	26,5	-	26,5	5,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	0,0	-	0,2	-	0,2	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>89,3</b>	<b>34,0</b>	<b>23,7</b>	<b>-11,4</b>	<b>135,7</b>	<b>-</b>	<b>135,7</b>	<b>34,0</b>
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,9	9,0	15,4	-	23,6	-	23,6	9,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,0	5,1	0,0	-	4,2	-	4,2	5,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>87,5</b>	<b>48,2</b>	<b>39,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>163,4</b>	<b>-</b>	<b>163,4</b>	<b>48,2</b>
Rahoituskulut (netto)							-68,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							0,2	
Tuloverot							-7,8	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>87,7</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1 659,0	739,2	316,0	-	2 714,2	-	2 714,2	739,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	5,4	-	-	-	5,4	-	5,4	-
Muut kohdistetut varat	8,5	10,2	1,1	59,5	79,4	-	79,4	10,2
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset				19,5	19,5	-	19,5	
Johdannaissopimukset				-	-	-	-	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 672,9</b>	<b>749,4</b>	<b>317,1</b>	<b>79,0</b>	<b>2 818,5</b>		<b>2 818,5</b>	<b>749,4</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	14,0	21,0	3,7	42,7	81,4	-	81,4	21,0
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1 533,2	-	1 533,2	
Laskennalliset verovelat					66,0	-	66,0	
Johdannaissopimukset					76,3	-	76,3	
Muut kohdistamattomat velat					1,6	-	1,6	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>14,0</b>	<b>21,0</b>	<b>3,7</b>	<b>42,7</b>	<b>1 758,6</b>		<b>1 758,6</b>	<b>21,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>119,9</b>	<b>18,1</b>	<b>23,0</b>	<b>0,7</b>	<b>161,7</b>		<b>161,7</b>	<b>18,1</b>

## B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2013	2012
Kauppakeskukset	221,3	210,0
Marketit ja myymälät	27,3	29,2
<b>Yhteensä</b>	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>

## C) Pääasialliset vuokralaiset

31.12.2013	Osuus bruttovuokratuotoista, % <sup>1)</sup>	Segmentti
Kesko	16,1	Suomi
S-ryhmä	5,7	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA Gruppen AB	4,2	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	2,7	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Tokmanni	2,0	Suomi
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013.

31.12.2012	Osuus bruttovuokratuotoista, % <sup>1)</sup>	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
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012.

## 5. HOITOKULUT

Me	2013	2012
Lämmitys ja sähkö	25,1	25,1
Ylläpito	25,4	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,8	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	2,7	0,8
Kiinteistön hallinnon kulut	3,1	2,3
Markkinointikulut	5,6	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,6
Kiinteistöverot	7,1	7,1
Korjauskulut	6,7	7,0
Muut kiinteistön hoitokulut	0,5	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>78,4</b>	<b>75,8</b>

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

## 6. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2013	2012
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,4	0,1
Luottotappiot	0,9	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina. Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,3 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen pienentymistä (0,4 milj. euroa luottotappiovarauksien kasvua). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

## 7. HALLINNON KULUT

Me	2013	2012
Henkilöstökulut	14,5	15,5
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	0,1	1,5
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	3,1	3,5
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	2,1	4,8
Poistot	0,9	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>20,6</b>	<b>26,5</b>



## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 3 henkilön (7 henkilön vuonna 2012) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen.

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

Me	2013	2012
Tilintarkastuspalkkiot	0,4	0,3
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>

### 8. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2013	2012
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,9	1,0
Johtoryhmä	1,4	1,6
Hallitus	0,8	0,7
Muut palkat ja palkkiot	8,4	8,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,7
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-	-
Sosiaalikulut	1,3	1,2
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,6	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>15,0</b>	<b>16,2</b>

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 2,7 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 12,3 miljoonaa euroa (15,5 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 28. "Työsuhte-etuudet kohdassa".

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 31. "Lähipiiritapahtumat".

Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2013	2012
Suomi	48	61
Ruotsi	30	33
Baltia ja uudet markkinat	10	10
Pääkonttori	35	28
<b>Yhteensä</b>	<b>123</b>	<b>132</b>

### 9. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,9 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa).

### 10. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2013	2012
Liiketoiminnan muut tuotot	0,9	0,4
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>

### 11. RAHOITUSKULUT (NETTO)

#### A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2013	2012
Korkotuotot	6,5	0,6
Valuuttakurssivoitot	26,5	31,6
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	33,0	32,1
Korkokulut	66,8	65,0
Valuuttakurssitappiot	26,5	31,6
Käyvän arvon tappio johdannaisista	23,0	-
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-2,5	-1,8
Muut rahoituskulut	9,2	5,5
Rahoituskulut yhteensä	123,1	100,3
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>90,1</b>	<b>68,1</b>

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	54,6	48,4
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	35,4	19,6
Muut saamiset ja velat	0,0	0,1
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>90,1</b>	<b>68,1</b>

Vuonna 2013 valuuttajohdannaisista on kirjattu 7,2 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (3,3 miljoonaa euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2013 oli 4,39 % (31.12.2012 4,34 %).

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 "21. Johdannaissopimukset".

## B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2013	2012
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	31,2	-35,5
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	18,2	16,3
Nettotuotot/-tappiot rahavirran suojauksista	49,4	-19,3

## 12. TULOVEROT

Me	2013	2012
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,7	1,4
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut/-tuotot	-10,7	6,4
<b>Tuloverokulut/-tuotot</b>	<b>-10,0</b>	<b>7,8</b>

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2013 ja 2012.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2013	2012
Voitto/tappio ennen veroja	90,1	95,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	22,1	23,4
Verokannan muutos	-12,6	-
Ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-10,0	-10,7
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,9	-3,6
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	6,2	2,8
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-2,6	-0,6
Verotuksessa vähennetyt poistot	-2,0	2,0
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	-6,9	-5,6
Muut	-0,3	0,2
<b>Tuloverot</b>	<b>-10,0</b>	<b>7,8</b>
Efektiiivinen verokanta	-11,1%	8,2%

## 13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	93,1	77,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0
<b>Osakekohtainen tulos (euroa)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>

## Osakekohtainen tulos, laimennettu

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	93,1	77,2
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,3	3,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	94,4	80,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0
VVK:n laimennusvaikutus, (1 000) kpl	6 029,6	15 077,2
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	-	34,2
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	431 445,1	336 253,4
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>

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

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on ollut kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

- Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013. Vertailuvuoden aikana vaihtovelkakirjalainan haltijalla oli oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin.
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävän 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
1.1.2013	65	352 157 643
7.3.2013	300	441 288 012
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	425 415 481

14. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

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

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

Sopimukseen perustuvat veloitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 30. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

31.12.2013 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myynnit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssierot	-0,6	-22,5	-23,1
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-92,2	68,0	-24,2
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>94,4</b>	<b>2 639,0</b>	<b>2 733,5</b>

31.12.2012 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>526,4</b>	<b>1 995,7</b>	<b>2 522,1</b>
Hankinnat	7,9	50,9	58,8
Investoinnit	34,1	65,6	99,7
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
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2013 ja 2012 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2013 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2012).

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	31.12.2013	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 729,6	2 704,1
Kehitysprojekti-investoinnit	6,1	10,1
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-2,3	-
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.</b>	<b>2733,5</b>	<b>2 714,2</b>

IFRS 13 standardi esittelee käypien arvojen kolmitasoisien hierarkian jossa jako eri tasoille tapahtuu arvostusmenetelmien syöttötietojen perusteella. Kiinteistöt ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä täysin samanlaisista kiinteistöistä ole havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Lisäksi kaupankäyntiä ei tapahdu säännöllisesti. Tästä johtuen kiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon luokitellaan yleisesti ottaen hierarkiatason 2 tai 3 arvostukseksi. Joissakin tapauksissa käyvän arvon määrittämisessä käytettävät syöttötiedot voivat olla käypien arvojen hierarkian eri tasoilla. Näissä tapauksissa käypään arvoon arvostettava erä luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärityksen kannalta. Kiinteistön tuottovaade määritetään kohdekohtaisen riskin sekä markkinariskin perusteella ja johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Johtuen vähäisestä kaupankäynnistä kiinteistösijoitusmarkkinoilla, Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarviointit tason 3 arvostuksiksi. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käyppien arvojen hierarkia	31.12.2013	31.12.2012
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	2 729,6	2 704,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 729,6</b>	<b>2 704,1</b>

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyyssissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2013 ja 31.12.2012 on esitetty segmenteittäin seuraavissa taulukossa. Suomessa keskimääräinen painotettu tuotto-vaade (6,2 %) oli vertailukauden tasolla kun taas Ruotsissa keskimääräinen tuottovaade laski divestointien vuoksi. Baltiassa ja uusilla markkinoilla keskimääräinen tuottovaade laski valmistu-neiden vuokralaismuutostöiden vaikutuksesta ja liikekiinteistöjen kysynnän vahvistuttua Virossa. Keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,3 euroa/m<sup>2</sup> (25,1 euroa/m<sup>2</sup> 31.12.2012) ja se nousi mm. johtuen kiinteistöjen myynnistä ja yleisestä positiivisesta vuokrakehityksestä parhaissa kohteissa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus laski 0,1 prosenttiyksikköä tasolle 4,7 prosenttia (4,8 % 31.12.2012) pääasiassa yhden ruotsissa sijaitsevan lähes tyhjän kiinteistön myynnin vuoksi.

#### Syöttötiedot

31.12.2013 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,2	5,9	7,3	<b>6,3</b>
Markkinavuokrat (euroa/m <sup>2</sup> )	26,4	25,3	20,4	<b>25,3</b>
Hoitokulut	6,1	7,0	3,5	<b>6,0</b>
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,9	5,5	2,1	<b>4,7</b>
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	1,8	1,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	1,8	2,7	-

31.12.2012 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,2	6,0	7,7	<b>6,3</b>
Markkinavuokrat (euroa/m <sup>2</sup> )	25,9	25,6	20,0	<b>25,1</b>
Hoitokulut	6,3	7,4	3,4	<b>6,3</b>
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,8	5,8	2,1	<b>4,8</b>
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	1,9	1,6	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	1,9	3,1	-

#### Herkkyyshanalyysi

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-analyyssissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2013 eli 2 729,6 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 13 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyysharkastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	3 032,9	2 873,3	2 729,6	2 599,6	2 481,5
Markkinavuokrat	2 361,7	2 545,6	2 729,6	2 913,6	3 097,6
Hoitokulut	2 709,9	2 719,8	2 729,6	2 739,5	2 749,4
<b>Muutos, prosenttiyksikköä</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>±0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Vajaakäyttö	2 812,7	2 771,2	2 729,6	2 688,1	2 646,5

15. OSUUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

**Kista Galleria -ostoskeskus**

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Kista Galleria JV KB:sta, joka omistaa ja johtaa Kista Galleria -kauppakeskusta Ruotsissa. Loput 50 % yhtiöstä omistaa kanadalainen yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksesta. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

**Iso Omena -ostoskeskuksen laajennus**

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. Lisäksi konserni hankki 50 % osuuden Holding Big Apple Housing Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennuksen yhteyteen rakennettavia asuinrakennuksia. Loput 50 % yhtiöistä omistaa sama yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiöt ovat kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöistä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin on sitoutunut investoimaan 54,7 miljoonaa euroa Iso Omena -ostoskeskuksen laajennushankkeeseen 31.12.2013. Lisäksi konserni on sitoutunut hankkimaan yhteistyökumppanin osuuden Holding Metrokeskus Oy:ssä kauppakeskuksen laajennuksen valmistuttua.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Holding Metrokeskus Oy:n omistajat ovat tasaosuuksin vastuussa yhtiöiden rahoittamisesta kehityshankkeen ajan. Holding Metrokeskus Oy:n ja Holding Big Apple Housing Oy:n molemmat omistajat ovat antaneet lainat yhtiöille. Lainasopimusten ehtojen mukaisesti lainoja tai osaa niistä ei voida maksaa ennaikaisesti takaisin ilman molempien omistajien kirjallista suostumusta.

**Espagalleria Oy**

Konsernilla on 50 % omistusosuus Espagalleria Oy:ssä, joka johtaa Galleria Esplanad -ostoskeskusta Suomessa. Loput 50 % yhtiöstä omistaa yksi yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Alla on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

Me	2013		2012	
	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Muut yhteisyritykset yhteensä
Sijoituskiinteistöt	535,2	0,0	535,2	0,0
Muut pitkäaikaiset varat	1,1	27,3	28,5	1,2
Rahavarat	18,6	0,6	19,2	0,5
Muut lyhytaikaiset varat	6,1	0,2	6,4	0,4
Pitkäaikaiset lainat	463,4	26,9	490,3	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,2	0,0	0,2	0,0
Muut lyhytaikaiset velat	29,7	0,4	30,1	0,4
<b>Oma pääoma</b>	<b>67,7</b>	<b>0,9</b>	<b>68,6</b>	<b>1,7</b>
Konsernin omistusosuus	50 %	50 %		50 %
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	33,9	0,4	34,3	0,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	105,4	13,4	118,8	0,0
Osuudet yhteisyrityksissä	139,3	13,8	153,1	0,9
Liikevaihto	44,5	8,2	52,8	7,8
Nettovuokratuotto	32,0	-0,1	31,9	0,0
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	0,0	0,3	0,3	0,2
Voitot sijoituskiinteistön arvostuksesta käypään arvoon	2,8	-0,9	1,9	0,0
Liikevoitto	32,4	-0,8	31,6	0,2
Rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,0
Rahoituskulut	-23,4	0,0	-23,4	0,0
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>9,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>0,4</b>
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,6	0,0	0,6	0,0
<b>Katsauskauden laaja voitto / tappio</b>	<b>9,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>8,8</b>	<b>0,4</b>
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	4,5	-0,4	4,1	0,2

**16. TYTÄRYRITYS, JOISSA ON OLENNAINEN MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUS****Iso Omena -kauppakeskus**

Konsernilla on 60 % omistusosuus Manhattan Acquisition Oy:ssä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskusta Suomessa. Loput 40 % yhtiöstä omistaa yksi sijoittajakumppani. Konsernilla on oikeus nimittää kolme hallituksen jäsentä viidestä, mukaanlukien hallituksen puheenjohtaja, jolla on ratkaiseva ääni. Osakassopimuksessa on tiettyjä määräysvallattomia omistajien oikeuksia suojaavia ehtoja, jotka eivät kuitenkaan estä Cityconia käyttämästä määräysvaltaa. Tästä johtuen Citycon konsolidoi yhtiön 100 %:sti, sijoittajakumppanin osuus kirjataan määräysvallattoman omistajan osuudeksi.

Molemmat omistajat ovat antaneet lainan Manhattan Acquisition Oy:lle. Lainasopimuksen ehtojen mukaisesti lainaa tai osaa siitä ei voida maksaa ennenaikaisesti takaisin ilman molempien omistajien kirjallista suostumusta.

Alla on esitetty tytäryhtiön varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu tytäryhtiön IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

EUR million	2013	2012
Sijoituskiinteistöt	388,1	373,8
Muut pitkäaikaiset varat	0,1	0,1
Rahavarat	3,3	1,9
Muut lyhytaikaiset varat	3,8	2,9
Pitkäaikaiset lainat	266,1	266,1
Muut lyhytaikaiset velat	9,9	11,9
<b>Oma pääoma</b>	<b>119,2</b>	<b>100,7</b>
Oman pääoman jakautuminen emoyhtiön omistajille	71,4	60,3
Oman pääoman jakautuminen määräysvallattomille omistajille	47,8	40,4
Liikevaihto	26,3	24,9
Nettovuokratuotto	20,2	18,5
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-1,5	-1,5
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	14,5	18,8
Liikevoitto	33,1	35,7
Rahoituskulut	-14,6	-14,2
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>18,5</b>	<b>21,6</b>
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille	11,1	12,9
Tilikauden voiton jakautuminen määräysvallattomille omistajille	7,4	8,6

**17. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>
Lisäykset	0,8	0,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5,1</b>	<b>4,3</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>
Poistot	0,4	0,7
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,1</b>	<b>1,7</b>

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

**18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET**

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>4,5</b>	<b>3,4</b>
Lisäykset	-0,1	1,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>
Poistot	0,5	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosimuksilla, olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa).



19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2013	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2013
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,0	2,3	-	3,3
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	18,5	-	-12,8	5,8
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>19,5</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	64,0	-8,0	-	55,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,1	-0,3	-	1,8
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>66,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-</b>	<b>57,7</b>

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2012 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2012	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2012
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,1	-0,2	-	1,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	13,3	-	5,2	18,5
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>14,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>5,2</b>	<b>19,5</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	57,5	6,4	-	64,0
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,3	-0,2	-	2,1
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>59,8</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>66,0</b>

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2013 Citycon kirjasi laskennallista verotuloa 8,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa kuluja) tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöistä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden 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 -10,0 miljoonaa euroa vuonna 2013 (-10,7 milj. euroa) (kts. liitetieto 12. Tuloverot).

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

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

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

Konserniyrityksillä oli 31.12.2013 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,7 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa vuonna 2012) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

## 20. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

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

Me	Liite	Tasearvo 2013	Käypä arvo 2013	Tasearvo 2012	Käypä arvo 2012
<b>Rahoitusvarat</b>					
<b>I Lainat ja muut saamiset</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	34,0	34,0	24,5	24,5
Rahavarat	24	38,0	38,0	51,0	51,0
<b>II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	2,4	2,4	-	-
<b>Rahoitusvelat</b>					
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>					
<b>I.I Lainat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	26	806,1	809,6	1 304,3	1 308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	26	-	-	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	26	23,0	23,1	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	26	138,0	138,4	149,5	150,0
Joukkolaina 1/2013	26	495,0	500,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	26	0,2	0,2	0,4	0,4
<b>I.II Muut velat</b>					
Muut velat	27	0,8	0,8	1,0	1,0
Ostovelat ja muut velat	27	81,5	81,5	82,3	82,3
<b>II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat</b>					
Johdannaissopimukset	21	3,4	3,4	0,7	0,7
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	28,9	28,9	75,6	75,6

### B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

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

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

#### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määrittäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin 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 IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittäluokka 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. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittäluokka on 2.

#### 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. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013.

#### Joukkolainat 1/2009, 1/2012 ja joukkolaina 1/2013

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

#### Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsovimusten vastaavaa korkoa. Rahoitusleasingvelkojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittäluokka on 2.

21. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2013	Käypä arvo 2013	Nimellisarvo 2012	Käypä arvo 2012
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	108,0	-1,8	-	-
1-2 vuotta	65,0	-2,6	155,6	-6,0
2-3 vuotta	162,1	-9,4	176,2	-9,0
3-4 vuotta	140,3	-9,1	263,1	-19,9
4-5 vuotta	100,7	-6,1	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	-	-	209,5	-20,6
<b>Yhteensä</b>	<b>576,1</b>	<b>-28,9</b>	<b>1 021,7</b>	<b>-75,6</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	421,9	-0,9	67,6	-0,7
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>997,9</b>	<b>-29,8</b>	<b>1 089,3</b>	<b>-76,3</b>

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2013 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 valuuttajohdannaisista tuleva valuuttakurssitappio 0,6 miljoonaa euroa (tappio 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 576,1 miljoonaa euroa (1 021,7 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 2,88 % (3,07 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2013	Velat 2013	Varat 2012	Velat 2012
Käypä arvo	-	-28,9	-	-75,6

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 oikeissa 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 31.12.2013 sekä 31.12.2012. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -23,1 miljoonaa euroa (-57,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 36,7 miljoonaa euroa (-14,1 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

22. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

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

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>5,4</b>	<b>12,7</b>
Myynnit	-15,2	-25,0
Valuuttakurssierot	-	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,1	17,2
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>

**23. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

Me	2013	2012
Myyntisaamiset	8,9	7,1
Luottotappiovaraukset	-2,0	-1,8
Myyntisaamiset (netto)	6,9	5,4
Siirtosaamiset	16,9	4,1
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	7,6	10,8
Muut saamiset	2,7	4,1
<b>Yhteensä</b>	<b>34,0</b>	<b>24,5</b>

**Myyntisaamisten ikäjakauma:**

Me	2013	2012
Ei erääntyneet	1,3	0,9
alle kuukausi	3,3	2,2
1-3 kuukautta	0,6	0,7
3-6 kuukautta	0,8	0,9
6-12 kuukautta	0,7	1,6
1-5 vuotta	2,1	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>8,9</b>	<b>7,1</b>

**Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana**

Me	2013	2012
Alkusaldo	-1,8	-1,2
Valuuttakurssiero	-	-0,1
Lisäys	-0,7	-1,1
Käytetty	0,4	0,5
Peruttu tarpeettomana	0,1	0,0
<b>Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,8</b>

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

**24. RAHAVARAT**

Me	2013	2012
Käteinen raha ja pankkitilit	38,0	50,6
Muut rahavarat	0,0	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

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

**25. OMA PÄÄOMA**

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl <sup>1)</sup>	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
<b>1.1.2012</b>	<b>277 811 297</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>273,7</b>	<b>664,3</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilöille	36 713	-	-	-	-	-
Merkintäetuoikeusanti	49 032 002	-	-	-	89,9	89,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-30,6	-30,6
<b>31.12.2012</b>	<b>326 880 012</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>333,0</b>	<b>723,7</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilöille	-	-	-	-	-	-
Merkintäetuoikeusanti	114 408 000	-	-	-	196,0	196,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-36,0	-36,0
<b>31.12.2013</b>	<b>441 288 012</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>493,0</b>	<b>883,7</b>

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2013 ja 31.12.2012.

**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**

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen 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 2013 ja 2012 karttunut merkintäetuoikeusantien kautta.

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

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

## 26. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2013 ja 31.12.2012. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

### A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efekttiivinen korko (%)	Tasearvot 2013	Tasearvot 2012
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2009	5,474	-	39,7
Joukkolaina 1/2012	4,344	138,0	149,5
Joukkolaina 1/2013	3,934	495,0	-
Syndikoidut lainat			
220 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 1,300	211,4	217,1
200 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 0,625	-	202,1
190 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 2,100 / STIBOR + 2,450	184,4	187,3
Luottolimiitit			
170 Me luottolimiitti	EURIBOR + 1,700	-	13,0
110 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,850	-	103,1
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 1,400	-	43,9
Kahdenväliset pankkilainat			
75 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,450	64,0	67,5
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	-	58,3
50 Me pankkilaina	Viitekorko + 1,950	-	50,1
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,525	-	49,9
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	50,0	49,9
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	17,5	22,5
25 Me pankkilaina	EURIBOR + 2,55	21,9	23,1
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,2
Muut korolliset velat	-	135,1	129,0
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	-	39,1
Joukkolaina 1/2009	5,474	23,0	-
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	99,9	43,8
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	21,0	11,2
Yritystodistukset	-	-	32,5
Konsernitililimiitit	-	0,9	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,2
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>144,9</b>	<b>126,8</b>

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, joukkolainan 1/2009, joukkolainan 1/2012 ja joukkolainan 1/2013 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameenon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa "20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu".

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013.

#### Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2013	2012
1-2 vuotta	62,5	321,6
2-3 vuotta	229,5	162,5
3-4 vuotta	261,0	382,2
4-5 vuotta	269,6	283,4
yli 5 vuotta	494,9	256,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>

#### Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2013	2012
EUR	1 029,3	844,1
SEK	279,6	553,3
LTL	8,6	8,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>

#### Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2013	2012
EUR	134,3	100,5
SEK	10,4	26,0
LTL	0,2	0,2
<b>Total</b>	<b>144,9</b>	<b>126,8</b>

## 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. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Vuonna 2008, 2009, 2010 ja 2012 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 39,8 miljoonaa euroa. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi 2.8.2013 ja jäljellä oleva määrä 39,8 miljoonaa euroa maksettiin takaisin kokonaisuudessaan.

Vuosien 2008, 2009, 2010 ja 2012 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 70,2 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 77,0% keskikurssiin. Cityconin takaisinostama määrä oli noin 64% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatus 0,8 miljoonan euron kertaluontoisen tappion vuonna 2012.

Lisätietoja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ehtoista löytyy Cityconin 2012 tilinpäätöksestä.

## C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2013	2012
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>

Cityconin rahoitusleasing sopimukset 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 prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat

- 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta
- 2) riskiraportointi ja
- 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysia ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa liiketoiminta- ja tukitoiminnot määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri toimintojen välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, ja sen toteutumisen todennäköisyys. 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 toimintotason raportti hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

### Organisaatio

Kussakin liiketoiminta- ja tukitoiminnossa on ERM prosessia varten nimetty vastuu-



henkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

## Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannais sopimuksia, joita käytetään yhtiön liike-toiminnasta 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. Rahoitusriskien hallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuosi-katsausten yhteydessä.

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

## Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on

alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2013 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2013 korkokustannuksia noin 1,1 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,1 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	2013	2012
Euro	0,6	0,9
Ruotsin kruunu	0,5	0,5
Muut valuutat	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta

suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

### Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2013	2012
Euro	7,3	13,7
Ruotsin kruunu	4,4	13,6
<b>Yhteensä</b>	<b>11,8</b>	<b>27,2</b>

## 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 keskeytymiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yrittäjädistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2013 oli 380,0 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 17,4 miljoonaa euroa ja kassavarajoja 38,0 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. Johdannaisinstrumenttien tulevat korkomaksut on arvioidu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuu- kauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2013</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	2,4	139,9	738,4	-	880,7
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	-	-	-
Joukkolaina 1/2009	-	24,3	-	-	24,3
Joukkolaina 1/2012	-	5,9	156,0	-	161,9
Joukkolaina 1/2013	-	18,8	75,0	537,5	631,3
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,1	-	0,2
Johdannaissopimukset	1,2	11,3	17,6	-	30,0
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	44,6	1,3	8,2	9,9	64,1
<b>31.12.2012</b>					
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
Joukkolaina 1/2013	-	-	-	-	-
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

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöiden käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, uusia joukkolainoja, tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuu- kauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2013</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	330,0	50,0	380,0
<b>31.12.2012</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	50,0	167,4	-	217,4

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

### Luottoriski

Konsernin merkittävien luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon ”23. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa”.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääoma turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja 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 tehdystä 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 väliseen kurssivaihteluun.

### Valuuttakurssiherkkyys

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	2013	2012
Ruotsin kruunu	0,4	0,1
Liettuan liti	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

### 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 45 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan määräyksistä ja ohjeista 7/2013 poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2013 oli 45,3 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 45,2 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja LTV:n (Loan-to-value) perusteella. Omavaraisuusasteen LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 65.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2013	2012
Oma pääoma yhteensä (A)	1 340,6	1 059,9
Taseen loppusumma	2 975,4	2 818,5
Vähennetään saadut ennakot	13,3	12,2
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 962,1	2 806,3
<b>Omavaraisuusaste, % (A/B)</b>	<b>45,3 %</b>	<b>37,8 %</b>

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2013	2012
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 26)	1 462,4	1 533,0
Vähennetään rahavarat (liitetieto 24)	38,0	51,0
Korolliset nettovelat (A)	1 424,4	1 482,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 14) (B)	2 735,8	2 719,6
<b>LTV, % (A/B)</b>	<b>52,1 %</b>	<b>54,5 %</b>

Omavaraisuusaste parani merkittävästi vuonna 2013 johtuen osakeannista, kauden tuloksesta ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten negatiivisen käyvän arvon pienentymisestä, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. LTV parani vuoden 2013 aikana johtuen sekä sijoituskiinteistöjen korkeammasta käyvästä arvosta että toteutetusta osakeannista ja kauden tuloksesta, joiden seurauksena korollinen nettovelka laski.

### 27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2013	2012
Ostovelat	11,6	18,3
Lyhytaikaiset saadut ennakot	12,4	11,3
Korkovelat	17,5	10,6
Muut velat	19,1	15,6
Siirtovelat yhteensä	36,6	26,2
ALV-velat	7,0	11,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	13,8	15,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	20,8	26,5
<b>Yhteensä</b>	<b>81,5</b>	<b>82,3</b>

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2013	2012
alle 30 päivää	45,9	61,6
30-90 päivää	7,8	6,6
3-6 kuukautta	9,1	2,1
6-12 kuukautta	0,6	1,0
1-2 vuotta	1,0	2,5
2-5 vuotta	7,2	8,5
yli 5 vuotta	9,9	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>81,5</b>	<b>82,3</b>

### 28. TYÖSUHDE-ETUUKSET

#### 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.

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkittävään yhteensä enintään 8 529 625 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 toimituksen 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 2013 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 18 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2013 yhteensä 6 305 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 417 833 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetyt osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes –optiohinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2013 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,6 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2012). Odotettavissa oleva volatilititeetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilititeetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

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

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

Yhteenveto optio-ohjelmasta 2011 (31.12.2013):

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	1 990 000	2 065 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, euroa	3,17	3,31	2,63
Osakkeen tarkistettu merkintähinta, euroa (14.3.2013 alkaen)	2,8009 (2,9720)	2,9199 (3,0910)	2,3419 (2,5130)
Tarkistettu merkintäsuhte (8.10.2012 alkaen)	1,1765	1,1765	1,1765
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) <sup>1)</sup>	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 volatilititeetti, %	35,00	35,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) <sup>1)</sup>	1095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,85	1,73
Odotettu osinko/osake, euroa	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, euroa	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittämisalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alajajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2013		2012	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,87	6 505 000	3,12	5 400 000
Myönnetyt uudet optiot	2,34	120 000	2,70	1 330 000
Menetettyt optiot	2,78	320 000	2,82	1 150 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	2,70	925 000
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,69	6 305 000	2,87	6 505 000

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

### Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 3 310 000 toteutettavissa olevaa 2011A-B(I-III) optiota. Vuonna 2013 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ovat 2,8009 (2011A-D(I)), 2,9199 (2011A-D(II)) ja 2,3419 (2011A-D(III)) ja merkintäsuhte 1,1765 raportointikauden päätyttyessä.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

### B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:llä ei ole voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Edellisen konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot luovutettiin avainhenkilöille vuosina 2008–2012.

## 29. LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	2013	2012
Voitto ennen veroja	90,1	95,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 9)	0,9	1,2
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 14)	-26,1	-23,6
Voitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 14 ja 22)	-0,8	-4,2
Osakeperusteiset maksut (liite 28)	0,6	1,8
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-4,5	-0,5
Valuuttakurssitappiot(+)/-voitot(-) rahoituskuluissa (liite 11)	0,0	0,0
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 11)	-6,5	-0,6
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 11)	96,6	68,7
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 23)	0,3	8,1
Ostovelat ja muut velat (liite 27)	-4,8	0,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>145,6</b>	<b>147,0</b>

## 30. VASTUUSITOUKSET

### A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2013	2012
Yhden vuoden kuluessa	0,7	0,9
1-5 vuoden kuluessa	1,6	1,8
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3</b>	<b>2,9</b>

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 uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuotta.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 0,8 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 7. Hallinnon kulut).

### B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2013	2012
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	2,5	28,6
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,3	37,1
Pankkitakaukset	79,5	63,8
Ostositoumukset	213,8	296,1
Alv-palautusvastuut	80,0	73,4

### 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 käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

### Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvon-lisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistuskauteen, niissä tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

### C) Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Välimesoikeus ratkaisi maaliskuussa välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin 2011 valmistuneeseen kehityshankkeeseen. SRV Rakennus Oy:n noin 4,7 miljoonan euron (sis. alv) vaateesta välimesoikeus tuomitsi Kiinteistö Oy Espoontorin maksuttavaksi arvonlisäveroineen ja viivästyskorkeineen noin 790.000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Espoontori maksoi SRV Rakennus Oy:lle huhtikuussa 2013. Näin ollen riitaisuus on lopullisesti ratkaistu vuonna 2013.

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemysten mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

#### D) Rahoituskovenantti sitoumukset

Cityconin syndikoitujen lainojen ehdossa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissovimuksista 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 31.12.2013 konsernin omavaraisuusaste oli noin 45,2 % ja korkokate oli noin 2,4 (vuonna 2012 omavaraisuusaste oli noin 40,5 % ja korkokate noin 2,1).

Cityconin vuonna 2013 liikkeeseenlaskema 500 miljoonan euron joukkolainan Trust Deed sopimuksessa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2013 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,48 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,01.

### 31. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

#### A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryritykset, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteisyritykset ja vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2013 oli 49,3 prosenttia (31.12.2012: 49,0 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
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 Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Finland Oy	Suomi	100,0	100,0
9 Citycon Hedging C.V.	Alankomaat	100,0	-
10 Citycon Holding S.à.r.l.	Luxemburg	100,0	100,0

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
10 Citycon Holding S.à.r.l.	Luxemburg	100,0	100,0
11 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
13 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
16 Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100,0	-
17 Citycon Shopping Centers Vinden AB	Ruotsi	100,0	-
18 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	-
19 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
20 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
21 Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100,0	-
22 Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	-
23 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100,0	-
24 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	-
25 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	-
26 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
27 Karjaan Ratakatu 59 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 Kristiina Management Oy	Suomi	100,0	-
33 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
34 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	-
35 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	-
36 Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	-
37 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	-
38 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	-
39 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	-
40 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	-
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 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	-
49 New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
50 Oulu Big Street Top Oy	Suomi	100,0	-
51 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	-
52 Oulun Isokatu 20 Koy	Suomi	100,0	-
53 Oulun Isokatu 22 Koy	Suomi	100,0	-
54 Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100,0	-



## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
55 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	-
56 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
57 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
58 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	-
59 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	-
60 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
61 Strömpilen AB	Ruotsi	100,0	-
62 Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
63 Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi	100,0	-
64 Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	-
65 Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100,0	-
66 UAB Citycon	Liettua	100,0	-
67 UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
68 Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	-
69 Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Suomi	100,0	-
70 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	-
71 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	-
72 Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	-
73 Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	-
74 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	-
75 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	-
76 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	-
77 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
78 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	-
79 Heikintori Oy	Suomi	68,7	-
80 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	-
81 Espoontori Koy	Suomi	66,6	-
82 Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	-
83 Vantaan Säästöitalo Koy	Suomi	61,2	-
84 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
85 Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
86 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
87 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	59,7	-
88 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	-
89 Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	-
90 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50,0	-
91 Espagalleria Oy	Suomi	50,0	-
92 Espoon Big Apple Housing As Oy	Suomi	50,0	-
93 Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50,0	-
94 Holding Metrokeskus Oy	Suomi	50,0	-
95 Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50,0	-
96 Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50,0	-
97 Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50,0	-
98 Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50,0	-
99 New Big Apple Top Koy	Suomi	50,0	-

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
100 Retail Park Oy	Suomi	50,0	-
101 Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	-
102 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	-
103 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	-
104 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
105 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	-
106 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	-
107 Salpausseläntie II Koy	Suomi	31,3	-
108 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	-
109 Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	-
110 Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	-
111 Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	-
112 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	-
113 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
114 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 hallintopalveluveloituksia.

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

#### Johdon työsuhde-etuudet

Citycon-konsernin johtoon kuuluvia avainhenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet. Seuraavissa kappaleissa on esitetty johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet.

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2013	2012
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	880 257	957 776

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan ehtoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajan ja hallituksen välillä. Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958). Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2013 oli 616 882,87 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. Vu-

sipalkan lisäksi toimitusjohtajalle on heinäkuussa 2012 maksettu toimitusjohtajalle perustuvana vuosipalkan nettotarkistuksena kertakorvaus määrältään 91 844,41 euroa.

Toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2012 Kokkeelille maksettiin vuoden 2013 ensimmäisen kvartaalin aikana käteisbonuksena 236 000,00 euroa sekä osakebonuksena 99 401 yhtiön osaketta.

Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan 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 irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan 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	2013	2012
Palkat ja palkkiot	2,3	2,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,4	0,5
Sosiaalikulut	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Citycon ei kirjannut johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2013 (0,6 miljoonan euron kulu kirjattu 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	2013	2012
Ashkenazi Ronen	84 300	69 000
Katzman Chaim	170 200	174 900
Kempe Roger (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	4 000	52 500
Knobloch Bernd (hallituksen jäsen 21.3.2012 alkaen)	87 700	48 500
Komi Kirsi	65 800	54 900
Ohana Karine (hallituksen jäsen 21.3.2013 alkaen)	60 400	-
Ottosson Claes	63 700	53 000
Ovin Per-Anders (hallituksen jäsen 21.3.2013 alkaen)	60 400	-
Segal Dor J. (hallituksen jäsen 11.10.2012 asti)	-	26 205
Sonninen Jorma	62 000	52 000
Wernink Thomas W. (hallituksen jäsen 21.3.2012 asti)	-	2 000
Westin Per-Håkan (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	4 000	51 000
Yanai Yuval (hallituksen jäsen 11.10.2012 alkaen)	62 600	21 295
Zochovitzky Ariella	70 200	56 700
<b>Yhteensä</b>	<b>795 300</b>	<b>662 000</b>

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2013 (0,1 milj. euroa 2012).

#### Liiketahtumat 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 vaihtovelkakirjalainaa vertailukauden lopussa 31.12.2012. Lainan eräpäivä oli 2.8.2013 ja vaihtovelkakirjalaina on maksettu kokonaan takaisin.

##### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

##### Merkintäetuoikeusanti 2012

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

##### Merkintäetuoikeusanti 2013

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

#### 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.

## 32. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2013

### Perustetut yhtiöt

Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB

Citycon Jakobsbergs Bostäder 4 AB

New Big Apple Top Koy

Matinkylän Bussiterminaali Koy

Matinkylän Liityntäpysäköinti Koy

Espoon Big Apple Housing As Oy

### Ostetut yhtiöt

Kristiina Management Oy (entinen CS13 Oy)

Citycon Shopping Centers Vinden AB (entinen Aktiebolaget Grundstenen 145489)

Holding Metrokeskus Oy (entinen ShelCo 22 Oy)

Holding Big Apple Housing Oy (entinen ShelCo 23 Oy)

New Manhattan Acquisition Oy (entinen ShelCo 21 Oy)

Kista Galleria Holding AB (entinen Kista Real Property Holding AB, entinen Goldcup 8262 AB)

Kista Galleria JV AB (entinen Kista Real Property JV AB, entinen Goldcup 8261 AB)

Kista Galleria Kommanditbolag (entinen Kommanditbolaget Stengrunden 981)

Kista Galleria LP AB (entinen Kista Real Property GP AB, entinen Goldcup 8264 AB)

Hervannan Liikekeskus Oy (omistusosuuden lisäys 3,8 %:lla 83,2 %:iin)

Lappeen Liikekeskus Koy (omistusosuuden lisäys 9,4 %:lla 100 %:iin)

### Myydyt yhtiöt

Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Karjalan Kauppakeskus Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Lappeen Liikekeskus Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Espoon Louhenkulma Koy

Ultima Oy

Wavulinintie 1 Koy

Matinkylän Bussiterminaali Koy

Matinkylän Liityntäpysäköinti Koy

Citycon Jakobsbergs Bostäder 4 AB

Citycon Shopping Centers Shelf 5 AB

### Myydyt kiinteistöt

Backa

Hindås

Lindome

Kauppatori 1 (Torikeskus, Seinäjoki)

Kauppatori 3 (Torikeskus, Seinäjoki)

### Sulautuneet yhtiöt

Karjalan Kauppakeskus Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

Lappeen Liikekeskus Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

### Jakautuneet yhtiöt

Citycon Estonia OÜ

### Nimeään muuttaneet yhtiöt

Kristiina Management Oy (entinen CS13 Oy)

Holding Metrokeskus Oy (entinen ShelCo 22 Oy)

New Manhattan Acquisition Oy (entinen ShelCo 21 Oy)

Holding Big Apple Housing Oy (entinen ShelCo 23 Oy)

Kista Galleria Holding AB (entinen Kista Real Property Holding AB, entinen Goldcup 8262 AB)

Kista Galleria JV AB (entinen Kista Real Property JV AB, entinen Goldcup 8261 AB)

Kista Galleria Kommanditbolag (entinen Kommanditbolaget Stengrunden 981)

Kista Galleria LP AB (entinen Kista Real Property GP AB, entinen Goldcup 8264 AB)

Citycon Shopping Centers Vinden AB (entinen Aktiebolaget Grundstenen 145489)

## 33. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

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

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

## TUNNUSLUVUT

## 1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Laajan tuloslaskelman tiedot</b>						
Liikevaihto		248,6	239,2	217,1	195,9	186,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,9	0,2	0,2	0,3	0,0
Liikevoitto/-tappio		176,0	163,4	81,8	157,7	10,3
Voitto/tappio ennen veroja		90,1	95,5	19,7	102,8	-37,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		93,1	77,2	13,0	78,3	-34,3
<b>Tasetiedot</b>						
Sijoituskiinteistöt		2 733,5	2 714,2	2 522,1	2 367,7	2 147,4
Lyhytaikaiset varat		74,5	75,5	125,0	56,9	65,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 289,6	1 015,7	902,6	849,5	731,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		51,0	44,2	59,2	50,7	36,8
Korolliset velat		1 462,4	1 533,0	1 547,9	1 397,7	1 321,7
Velat yhteensä		1 634,7	1 758,6	1 715,9	1 536,3	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 975,4	2 818,5	2 677,7	2 436,5	2 253,2
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>						
Omavaraisuusaste, %	1	45,3	37,8	36,0	37,1	34,2
Omavaraisuusaste pankille, %		45,2	40,5	39,0	39,4	40,6
Luototusaste -% (LTV)	2	52,1	54,5	57,5	58,2	59,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	8,0	9,0	2,3	11,1	-4,7
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	7,7	7,7	3,8	10,6	-0,5
Quick ratio	5	0,4	0,4	0,5	0,3	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		226,1	161,7	216,7	133,7	134,6
%-osuus liikevaihdosta		91,0	67,6	99,8	68,3	72,2
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake, euroa <sup>1)</sup>	6	0,22	0,24	0,04	0,31	-0,14
Tulos/osake, laimennettu, euroa <sup>1)</sup>	7	0,22	0,24	0,04	0,31	-0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>1)</sup>	8	0,13	0,19	0,23	0,08	0,27
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,92	3,11	3,25	3,47	3,31
P/E -luku (hinta/voitto -suhde) <sup>1)</sup>	10	12	11	52	10	-21
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa <sup>1)</sup>		0,12 <sup>2)</sup>	0,11	0,11	0,10	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa <sup>1)</sup>		0,03 <sup>2)</sup>	0,04	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa <sup>1)</sup>		0,15 <sup>2)</sup>	0,15	0,14	0,13	0,13
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	68,3	62,4	323,9	43,9	-97,2
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	5,9	5,8	6,3	4,4	4,6
<b>Operatiiviset tunnusluvut</b>						
Nettotuotto-%	13	6,4	6,4	6,0	5,8	6,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,7	95,7	95,5	95,1	95,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>		961 790	1 000 270	994 730	942 280	961 150
Henkilöstö tilikauden lopussa		127	129	136	129	119

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätietuoikeusantien seurauksena.

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 65.

## 2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIO

Me	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	150,4	143,2	132,5	126,5	131,3
Ruotsi	63,3	63,1	60,1	52,8	41,0
Baltia ja uudet markkinat	34,9	32,8	24,5	16,7	14,0
<b>Yhteensä</b>	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>					
Suomi	103,5	98,2	90,5	86,7	92,4
Ruotsi	39,7	39,2	35,4	28,7	23,2
Baltia ja uudet markkinat	25,6	24,6	18,4	11,8	9,8
<b>Yhteensä</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>					
Suomi	100,3	89,3	83,2	80,9	86,3
Ruotsi	36,0	34,0	30,4	24,1	20,0
Baltia ja uudet markkinat	24,8	23,7	17,1	10,6	8,8
Muut	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>					
Suomi	102,4	87,5	42,3	107,5	21,2
Ruotsi	45,1	48,2	32,4	46,7	0,3
Baltia ja uudet markkinat	40,6	39,1	20,5	14,1	-3,8
Muut	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>176,0</b>	<b>163,4</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>10,3</b>

## TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAPERIAATTEET

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



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto		0,1	26,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		0,2	1,3
<b>Liikevaihto</b>	<b>2</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>
Hoitokulut		0,1	18,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,0	0,0
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>0,2</b>	<b>9,8</b>
Hallinnon kulut	4,5	11,0	11,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	-0,1	-0,2
<b>Liiketappio/-voitto</b>		<b>-10,8</b>	<b>-1,9</b>
Rahoitustuotot		131,8	91,9
Rahoituskulut		-151,8	-100,0
<b>Rahoituskulut(netto)</b>	<b>7</b>	<b>-20,0</b>	<b>-8,1</b>
<b>Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja</b>		<b>-30,8</b>	<b>-10,1</b>
Konserniavustukset		43,9	27,1
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>		<b>13,1</b>	<b>17,0</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	1,1	0,5
Aineelliset hyödykkeet	10	5,9	8,3
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	1 423,3	1 226,8
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	-	-
Muut sijoitukset	13	810,1	858,6
Sijoitukset yhteensä		2 233,4	2 085,4
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 240,4</b>	<b>2 094,2</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset		-	-
Lyhytaikaiset saamiset	15	93,1	72,0
Rahat ja pankkisaamiset		15,7	16,6
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>108,8</b>	<b>88,6</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 349,2</b>	<b>2 182,7</b>

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	16	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		501,6	337,3
Edellisten tilikausien voitto/tappio		4,3	0,4
Tilikauden voitto/tappio		13,1	17,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>911,6</b>	<b>747,3</b>
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2009		-	39,7
Joukkolaina 1/2012		138,0	149,5
Joukkolaina 1/2013		495,0	-
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		545,0	1 074,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 178,1</b>	<b>1 263,3</b>
Lyhytaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		-	39,1
Joukkolaina 1/2009		23,0	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		236,5	133,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>259,5</b>	<b>172,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 437,6</b>	<b>1 435,4</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 349,2</b>	<b>2 182,7</b>

# EMOYHTIÖN

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tappio/voitto ennen veroja	-30,8	-10,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	0,0	8,7
Rahoitustuotot ja -kulut	20,0	8,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,1	0,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-10,6	7,1
Käyttö pääoman muutos	25,0	10,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>14,5</b>	<b>17,6</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-84,0	-55,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	83,3	73,7
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-36,0	-0,4
Maksetut välittömät verot	-	-
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-22,2</b>	<b>35,8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1,5	-3,8
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,0	-
Myönnettyt lainat	-234,8	-220,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	291,7	57,6
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-170,4	-
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset	-	25,6
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-	-
Vähennykset osakkuusyhtiöosakkeissa ja myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	-	33,9
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-111,9</b>	<b>-107,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen merkintätuomiokeusanti ja osakeanti	200,2	90,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot	95,5	115,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-192,3	-131,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	607,9	599,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-544,9	-600,6
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-49,1	-41,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>117,3</b>	<b>31,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-16,9</b>	<b>-40,0</b>
Rahavarat tilikauden alussa	0,4	40,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa<sup>1)</sup></b>	<b>-16,5</b>	<b>0,4</b>

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2013 ja 31.12.2012 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -32,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 ja -16,2 milj. euroa 31.12.2012 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 2013 ja 2012 eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

### Tuloslaskelmamuoto

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

### Pysyvät vastaavat

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

### Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat

poistetaan 3-7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

### Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisäänteisin eläkevakuutuksin.

### Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana eränään vieraassa pääomassa.

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään 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	2013	2012
<b>Maantieteellinen jakauma:</b>		
Suomi	0,2	20,3
Muut maat	0,1	7,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>

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

Me	2013	2012
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	0,1	0,3

## 3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2013	2012
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	-	0,0
Luottotappiot	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2013	2012
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	33	42
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	5,8	5,8
Eläkekulut	0,9	0,9
Muut henkilösivukulut	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2013 (0,2 milj. euroa vuonna 2012). Lisäksi luvut

sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,9	1,0
Hallituksen palkkiot	0,8	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

## 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2013	2012
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,1	0,2
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-	0,0
Poistot koneista ja kalustosta	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2013	2012
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot	-	-0,6
Myyntitappiot/-voitot aineellisista oikeuksista	-0,1	-
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä	-	0,1
Muut tuotot	-	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>

## EMOYHTIÖN

### 7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2013	2012
<b>Osinkotuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	46,0	19,5
Muilta	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>46,0</b>	<b>19,5</b>
<b>Korko- ja muut rahoitustuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	38,2	38,3
Valuuttakurssivoitot	47,4	33,8
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,1	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>85,8</b>	<b>72,4</b>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>131,8</b>	<b>91,9</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Konserniyhtiöille	33,7	5,2
Valuuttakurssitappiot	25,1	33,9
Korkojohdannaisista toteutuneet käyvän arvon tappiot	23,0	-
Muut korko- ja rahoituskulut	70,0	60,9
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>151,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>-20,0</b>	<b>-8,1</b>

Vuoden 2012 tilinpäätöksessä esitetty Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt tappio 0,9 miljoonaa euroa sisältyy yllä esitettyssä taulukossa riviin Muut korko- ja rahoituskulut.

### 8. TULOVEROT

Me	2013	2012
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotuotto	-	0,0
<b>Tuloverot</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>

### 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2013	2012
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	1,7	2,5
Lisäykset	0,5	0,3
Liiketoimintasiirto	-	-1,1
Hankintameno 31.12.	2,2	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-1,5
Liiketoimintasiirto	-	0,4
Tilikauden poisto	0,0	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,3	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>
<b>Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	1,5	39,5
Lisäykset	0,2	0,1
Liiketoimintasiirto	-	-38,2
Hankintameno 31.12.	1,6	1,5
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-16,3
Liiketoimintasiirto	-	15,0
Tilikauden poisto	-0,1	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>

### 10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2013	2012
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	1,1	5,9
Lisäykset	0,1	0,4
Vähennykset	-0,3	-
Liiketoimintasiirto	-	-5,2
Hankintameno 31.12.	0,8	1,1
Kertyneet poistot 1.1.	-0,6	-5,0
Vähennysten kertyneet poistot 31.12.	0,2	-
Liiketoimintasiirto	-	4,4
Tilikauden poisto	-0,1	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,5	-0,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	7,8	2,7
Lisäykset	-2,3	7,1
Liiketoimintasiirto	-	-2,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5,5</b>	<b>7,8</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>5,9</b>	<b>8,3</b>

### 11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2013	2012
Hankintameno 1.1.	1 226,8	1 252,6
Lisäykset	196,5	314,5
Liiketoimintasiirto	-	-340,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 423,3</b>	<b>1 226,8</b>

### 12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2013	2012
Hankintameno 1.1.	-	33,0
Liiketoimintasiirto	-	-33,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2013	2012
<b>Vähemmistöyhtiöosakkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	-	0,9
Liiketoimintasiirto	-	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lainasaamiset konserniyhtiöiltä</b>	<b>810,1</b>	<b>858,6</b>
<b>Muut saamiset konsernin ulkopuolelta</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Muut sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>810,1</b>	<b>858,6</b>
<b>Sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>2 233,4</b>	<b>2 085,4</b>

### 14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 31. Lähipiiritahtumat.

### 15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2013	2012
<b>Saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Myyntisaamiset	0,5	0,2
Johdannaisoppimukset	2,4	-
Muut saamiset	0,6	1,3
Siirtosaamiset	1,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Myyntisaamiset	2,3	4,8
Lainasaamiset	0,0	0,1
Muut saamiset	13,2	36,7
Muut saamiset yhteensä	13,2	36,8
Korkosaamiset	1,9	1,6
Muut siirtosaamiset	0,2	0,0
Siirtosaamiset yhteensä	2,1	1,6
Konserniavustussaamiset	71,0	27,1
<b>Yhteensä</b>	<b>88,6</b>	<b>70,3</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>93,1</b>	<b>72,0</b>

## 16. OMA PÄÄOMA

Me	2013	2012
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>337,3</b>	<b>277,2</b>
Maksullinen osakeanti	200,2	90,7
Omien osakkeiden myynti	-	-
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-36,0	-30,6
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>501,6</b>	<b>337,3</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>17,3</b>	<b>11,5</b>
Osingonjako	-13,1	-11,1
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>13,1</b>	<b>17,0</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>17,4</b>	<b>17,3</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>911,6</b>	<b>747,3</b>

## 17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat			
Me	2013	2012	
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>			
Joukkolaina 1/2009	-	39,7	
Joukkolaina 1/2012	138,0	149,5	
Joukkolaina 1/2013	495,0	-	
Lainat rahoituslaitoksilta, joista			
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	476,1	1 021,7	
markkinaehtoisiin korkoihin sidottuja lainoja	78,0	70,9	
Yhteensä	554,1	1 092,7	
Korollisten velkojen lyhennyserät	-9,1	-27,5	
Yhteensä	545,0	1 065,2	
Lainat konserniyhtiöiltä	-	8,8	
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 178,1</b>	<b>1 263,3</b>	
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>495,0</b>	<b>150,1</b>	

## B) Lyhytaikaiset velat

Me	2013	2012
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 <sup>1)</sup>	-	39,1
Joukkolaina 1/2009	23,0	-
Yritystodistukset	-	32,5
Lainat rahoituslaitoksilta sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	99,9	-
Korollisten velkojen lyhennyserät	9,1	27,5
Konsernitililimittit	0,9	-
Lainat konserniyhtiöiltä	72,4	52,1
<b>Yhteensä</b>	<b>205,2</b>	<b>151,2</b>
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</b>		
<b>Velat konsernin ulkopuolelle</b>		
Ostovelat	5,2	0,5
Johdannaissopimukset	3,4	0,7
Muut velat	-0,3	3,8
Muut velat yhteensä	3,1	4,5
Korkovelka	16,1	9,0
Muut siirtovelat	2,8	2,4
Siirtovelat yhteensä	18,8	11,5
<b>Yhteensä</b>	<b>27,1</b>	<b>16,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>259,5</b>	<b>172,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 437,6</b>	<b>1 435,4</b>

1) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26. Lainat.

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaissopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 21. Johdannaissopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2013 konsernin sisäinen valuuttajohdannaisten, jonka käypä arvo oli 9,5 miljoonaa euroa (-1,5 milj. euroa) ja nimellisarvo 712,1 miljoonaa euroa (626,3 milj. euroa).

## 18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

## A) Leasingvastuut

Me	2013	2012
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,6	0,6
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

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

## B) Annetut takaukset

Me	2013	2012
Pankkitakaukset	79,5	63,7
Joista konserniyhtiöiden puolesta	71,4	53,0

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

## OSAKKEET JA OSAKKEEN- OMISTAJAT

Citycon Oyj:n osake on listattu Helsingin pörssiin (NASDAQ OMX Helsinki) Mid Cap -listalla kaupankäyntitunnuksella CTY1S. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2013 lopussa oli 1,1 miljardia euroa (0,8 mrd. euroa).

### Osakkeet ja osakepääoma

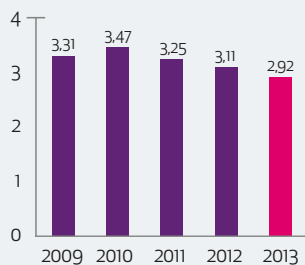
Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2013 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 441 288 012 (326 880 012).

Citycon toteutti helmi-maaliskuussa 2013 osakeannin. Kaikki 114 408 000 tarjottua osaketta merkittiin, ja osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin.

Osakemarkkinat elpyivät jossain määrin vuonna 2013, ja Cityconin osakkeen hinta pysyi tasaisena 2,56 eurossa (2,57 euroa). Vuonna 2013 Cityconin päivittäiset loppukurssit vaihtelivat 2,12 eurosta 2,67 euroon.

Vuoden 2013 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 104,5 miljoonaa osaketta (82,0 milj. osaketta) ja 255,0 miljoonaa euroa (199,2 milj. euroa).

Oma pääoma per osake  
euroa



### OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2013	2012	2011	2010	2009
Alin kurssi	2,12	2,12	2,02	2,29	1,3
Ylin kurssi	2,67	2,71	3,41	3,31	3,16
Keskikurssi	2,44	2,43	2,77	2,84	1,99
Osakekannan markkina-arvo, Me	1129,70	840,1	641,7	753,3	649,9

### Osakkeiden vaihdon kehitys

Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl	104 548	81 975	97 483	114 974	149 340
Osuus, % osakkeista	23,7	25,1	35,1	47,0	67,0
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	425 415	298 091	269 676	236 841	229 457
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	431 445	313 202	287 420	255 171	248 627
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	441 288	326 880	277 811	244 565	221 060

<sup>1)</sup> Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaista vuonna 2013 toteutetun merkintäetu-oikeusannin seurauksena.

Keskimääräinen päivävaihto oli 418 191 osaketta eli keskimäärin 1,0 miljoonaa euroa.

Cityconin osake sisältyy seuraaviin kansainvälisiin indekseihin: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index ja iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

### Osinkojen jakaminen

Cityconin nykyinen linja on jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus esittää, että 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,03 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,12 euroa osakkeelta, mikä vastaa noin 5,9 prosentin osinkotuottoa (5,8 %).

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto  
osakkeiden lukumäärä, milj.





## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2013 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	699	7,93	37 078	0,01
101 - 1 000	3 689	41,83	1 842 943	0,42
1 001 - 5 000	3 169	35,93	7 698 203	1,74
5 001 - 10 000	668	7,57	4 749 110	1,08
10 001 - 50 000	465	5,27	9 243 248	2,09
50 001 - 100 000	60	0,68	4 083 464	0,93
100 001 - 500 000	48	0,54	10 650 571	2,41
500 001 - 1 000 000	6	0,07	3 570 735	0,81
1 000 001 -	16	0,18	399 412 660	90,51
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>8 820</b>	<b>100,00</b>	<b>441 288 012</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	10		343 405 168	77,82
<b>Liikkeeseenlaskettu määrä</b>			<b>441 288 012</b>	

## OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2013

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	37	0,42	77,01
Yritykset	551	6,25	2,46
Kotitaloudet	8 059	91,37	5,36
Julkisyhteisöt	8	0,09	10,46
Ulkomaat	53	0,60	4,02
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	112	1,27	0,68
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>8 820</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	10		77,82

### Osakkeenomistajat

Cityconilla oli vuoden lopussa 8 820 osakkeenomistajaa. Ulkomaisten osakkeenomistajien omistus hallintarekisteröidyt osakkeet mukaan luettuna oli 77,8 prosenttia (76,7 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on Helsingin pörssin suurimpia.

Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat. Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2013

yhteensä 217 574 694 osaketta, mikä vastasi 49,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2013 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity. Ilmarinen omisti vuoden lopussa 8,98 prosenttia liikkeesen lasketusta osakepääomasta.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuonna 2013.

## SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2013

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	39 615 389	8,98
Valtion eläkerahasto	3 300 000	0,75
Folketrygdfondet	2 310 040	0,52
OP-Eläkekassa	2 300 000	0,52
Sijoitusrahasto Aktia Capital	2 081 340	0,47
Odin Finland	2 017 441	0,46
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 800 000	0,41
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	1 309 508	0,30
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	1 169 605	0,27
OP-Eläkesäätiö	1 036 000	0,23
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>56 939 323</b>	<b>12,90</b>
<b>Hallintarekisteröidyt osakkeet</b>		
Danske Bank Oyj	156 442 007	35,45
Nordea Pankki Suomi Oyj	69 987 770	15,86
Evli Pankki Oyj	57 256 474	12,97
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori	45 815 632	10,38
Euroclear Bank SA/NV	9 981 129	2,26
Muut hallintarekisteröidyt	3 922 156	0,90
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>343 405 168</b>	<b>77,82</b>
Muut	40 943 521	9,28
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>441 288 012</b>	<b>100,00</b>

### Sijoittajasuhteet

Cityconin päätavoite osakemarkkinaosa-puolten kanssa tapahtuvassa viestinnässä on lisätä yhtiön houkuttavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii parantamaan sijoittajille suunnattujen tietojen läpinäkyvyyttä sekä lisäämään liiketoimintansa tunnettuutta ja tuottamaan siten lisäarvoa osakkeenomistajilleen.

Citycon tapaa sijoittajia aktiivisesti sekä Suomessa että ulkomailla. Lisäksi yhtiön edustajat tapaavat sijoittajia järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa, laajemmissa yleisötapaamisissa sekä yhtiön kauppakeskuksiin järjestettävien tutustumisvierailujen yhteydessä.

Yhtiön tärkein viestintäkanava on sen verkkosivusto, jossa on esillä kaikki taloudellinen raportointi, tiedotteet, esitykset ja muut sijoittajille suunnatut tiedot.

### Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojen muutokset Euroclear Finland Oy:lle tai muulle arvo-osuustilioperaattorilleen.

TILINPÄÄTÖKSEN  
ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2013 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 4. päivänä 2014

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Bernd Knobloch

Kirsi Komi

Karine Ohana

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Jorma Sonninen

Yuval Yanai

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 4. päivänä 2014

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola  
KHT

# TILINTARKASTUS- KERTOMUS

## Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

## Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

## Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista

virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylisyyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

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

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

## Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

(IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

## Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Helsingissä, 4. helmikuuta 2014

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola  
KHT

## KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>SUOMI</b>								
<b>KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Arabia</b>						<b>14 300</b>	<b>96,7</b>	<b>97,5</b>
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002, 2013	100 %			
<b>2 Columbus</b>						<b>21 000</b>	<b>98,3</b>	<b>99,1</b>
Kauppa keskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %			
<b>3 Espoontori</b>						<b>16 300</b>	<b>91,5</b>	<b>92,0</b>
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 000		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67 %	8 500		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60 %			
<b>4 Heikintori</b>						<b>6 300</b>	<b>57,1</b>	<b>71,4</b>
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69 %			
<b>5 Iso Omena</b>						<b>63 300</b>	<b>99,0</b>	<b>99,5</b>
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001/2012	60 %			
Holding Metrokeskus Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
New Big Apple Top Koy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
Holding Big Apple Housing Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
Espoon Big Apple Housing As Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
<b>6 Isomyyri</b>						<b>10 800</b>	<b>94,4</b>	<b>93,6</b>
Myyrmäen Kauppa keskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8 %			
<b>7 Lippulaiva</b>						<b>19 000</b>	<b>92,4</b>	<b>96,6</b>
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %			
<b>8 Martinlaakson Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100 %			
<b>9 Myllypuron Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>82,3</b>	<b>84,6</b>
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011, 2012	100 %			
<b>10 Myyrmanni</b>						<b>39 600</b>	<b>93,6</b>	<b>95,9</b>
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100 %			
Myyrmäen Autopaikot Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63 %			
<b>11 Tikkuri</b>						<b>13 400</b>	<b>95,0</b>	<b>97,5</b>
Tikkurilan Kauppa keskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84 %	10 600		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100 %	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	60 %	1 400		

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI</b>								
<b>12 Duo</b>						<b>13 600</b>	<b>95,6</b>	<b>96,6</b>
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	79 %	5 300		
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100 %	8 300		
<b>13 Forum</b>						<b>16 800</b>	<b>94,2</b>	<b>96,3</b>
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			
<b>14 Galleria</b>						<b>6 400</b>	<b>99,0</b>	<b>99,7</b>
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		
<b>15 IsoKarhu</b>						<b>15 000</b>	<b>97,5</b>	<b>99,5</b>
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004	100 %			
<b>16 IsoKristiina</b>						<b>11 200</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987,1993/2013-	50 %			
<b>17 Jyväskeskus</b>						<b>5 800</b>	<b>90,2</b>	<b>94,3</b>
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
<b>18 Koskikara</b>						<b>5 800</b>	<b>84,6</b>	<b>88,6</b>
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300		
<b>19 Koskikeskus</b>						<b>34 300</b>	<b>93,2</b>	<b>94,9</b>
Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2012	100 %			
<b>20 Linjuri</b>						<b>9 200</b>	<b>96,6</b>	<b>98,3</b>
Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
<b>21 Sampokeskus</b>						<b>13 800</b>	<b>86,9</b>	<b>93,3</b>
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 100		
<b>22 Trio</b>						<b>45 600</b>	<b>89,2</b>	<b>88,8</b>
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010	100 %	11 000		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	34 600		
Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Aseman Ostari</b>						<b>4 000</b>	<b>97,4</b>	<b>98,2</b>
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67 %			
<b>2 Asolantien Liikekiinteistö Oy</b>						<b>1 800</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 800		
<b>3 Hakunilan Keskus</b>						<b>3 780</b>	<b>92,4</b>	<b>91,3</b>
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780		
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000		
<b>4 Kontulan Asemakeskus Koy</b>						<b>4 500</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500		
<b>5 Laajasalon Liikekeskus</b>						<b>2 660</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360		

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste % m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste % EUR <sup>1)</sup>	
6	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
7	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	7 900	90,8	91,9
8	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
9	Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	84,5	65,8
10	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	600	0,0	0,0
11	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	plot	100 %	50	100,0	100,0
12	Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992,2013	100 %	15 700	87,7	94,4
13	Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
14	Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	9 700	98,5	95,4
15	Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
16	Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 800	77,6	74,9

### MUUT KAUPPAPAIKAT, MUU SUOMI

17	Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
18	Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinkatu 5	20780	KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	100,0	100,0
19	Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
20	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	78,6	83,1
21	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	93,9	97,2
22	Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
23	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
24	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	93,5	94,4
25	Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0	100,0
26	Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 100	86,4	87,8
27	Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %	18 800	46,4	42,0
28	Porin Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2012	100 %	4 700	69,2	74,8
29	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
30	Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
31	Säkylän Liiketalo Koy	Pyhäjärventie 3	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
32	Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	5 900	90,0	93,9
33	Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
<b>55 SUOMI YHTEENSÄ</b>							<b>571 890</b>	<b>92,2</b>	<b>95,1</b>

### RUOTSI

#### KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA

1	<b>Fruängen Centrum</b>	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100 %	<b>14 700</b>	<b>94,0</b>	<b>95,8</b>
2	<b>Högdalen Centrum</b>						<b>19 300</b>	<b>89,1</b>	<b>88,6</b>
	Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %			
3	<b>Jakobsbergs Centrum</b>						<b>41 500</b>	<b>94,6</b>	<b>95,7</b>
	Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
4	<b>Liljeholmstorget Galleria</b>						<b>41 000</b>	<b>97,4</b>	<b>97,6</b>
	Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %			

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste % m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste % EUR <sup>1)</sup>
<b>5 Strömpilen</b>						26 900	98,1	97,9
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	100 %			
<b>6 Tumba Centrum</b>						25 500	96,2	97,5
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			
<b>7 Åkermyntan Centrum</b>						10 000	93,3	92,9
	Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100 %			
<b>8 Åkersberga Centrum</b>						28 200	87,6	89,9
Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75 %			
<b>KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE</b>								
<b>9 Stenungs Torg</b>						36 400	93,1	94,1
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993/2013-	100 %			
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>								
1 Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	63,4	73,1
2 Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	100 %	7 300	100,0	100,0
<b>11 RUOTSI YHTEENSÄ</b>						<b>254 500</b>	<b>93,8</b>	<b>95,1</b>
<b>BALTIA JA UUDET MARKKINAT</b>								
<b>VIRO, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>1 Kristiine Keskus</b>						43 700	100,0	100,0
Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010/2013	100 %			
<b>2 Magistral</b>						11 700	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100 %			
<b>3 Rocca al Mare</b>						57 400	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009/2013	100 %			
<b>LIETTUA, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>4 Mandarinas</b>						7 900	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
<b>TANSKA, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>5 Albertslund Centrum</b>						14 700	96,2	96,4
Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965	100 %			
<b>5 BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ</b>						<b>135 400</b>	<b>99,6</b>	<b>99,7</b>
<b>71 KAIKKI YHTEENSÄ</b>						<b>961 790</b>	<b>93,7</b>	<b>95,7</b>
<b>KAUPPAKESKUKSET JOTKA OMISTETAAN YHTEISYRITYSTEN KAUTTA</b>								
<b>1 Kista Galleria</b>						94 200	99,2	99,1
Kista Galleria Kommanditbolag	Kista Galleria	16453	TUKHOLMA	1977,2002/2009	50 %			

1) Laskentakaavat ovat sivulla 65.



ARVIOLAUSUNTO  
31.12.2013**1. Toimeksiannon kuvaus**

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2013. Käypä arvo on määriteltä IASB:n (International Accounting Standards Board) ja IFRS 13:n mukaisesti.

Käyvän arvon määritelmä on seuraava: "Hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvasa tavanmukaisessa liiketoimessa."

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, kun arvioimme kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 59 kohdetta tämän jälkeen. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt kohteet.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistustarkistuksia 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. Markkinakatsaus****Suomi**

Tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0 % verrattuna edelliseen neljänneeseen ja -1,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan BKT:n kasvu kokonaisuudessaan vuodelle 2013 on -1,2 %. Vuodelle 2014 ennusteet ovat positiivisempia sijoittuen välille -0,8 % ja 2,3 %. Investointien ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyttelevän vauhdittamattomana, joten yksityinen sektori ei vauhdita kasvua.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 0,2 % verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiassa päivittäistavarakaupan myynnin kasvusta. Toisaalta myynnin volyymi laski samalla aikavälillä 0,3 %. Ennustetta vähittäiskaupan myynnin kasvulle vuosina 2013-2015 on tarkistettu alaspäin ja tämän hetkinen ennuste on keskimäärin 1,5 % vuodessa. Maltillinen kasvuennuste johtuu alhaisesta kuluttajien luottamuksesta (enemmistö kuluttajista uskoo Suomen talouden jatkavan heikentymistään, mutta luottaa toisaalta varovaisesti henkilökohtaisen taloutensa tulevaisuuteen ja näkee kasvua omissa säästämismahdollisuuksissaan),

heikoista työllisyysennusteista ja veronkiristyksistä sekä maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman vauhdittamattomasta kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljänneeseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisenä. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan kasvavan 0,7 % kasvun rajoituksessa vain parhaisiin kohteisiin ja sijainteihin.

Vuoden 2013 viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointimarkkinoilla investointivolyymin nousussa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Liikekiinteistöjen osalta suurin julkistettu transaktio oli Helsingin keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Kampin 50 % omistusosuiden myynti. Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa osolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitushorisonttiaan sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden fundamenttien paranemista nykyisestä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana johtuen vahvasta sijoituskysynnästä, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

**Ruotsi**

National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan Ruotsin BKT:n kasvu vuoden

2013 kolmannella neljänneksellä oli heikkoa, joskin ennakkotietojen mukaan kasvu olisi vahvistunut vuoden viimeisellä neljänneksellä. Koko vuodelle NIER ennustaa BKT:n kasvun olevan 1,0 % ja vuodelle 2014 2,4 %. Veroleikkaukset ja matala inflaatio tukevat kotitalouksien ostovoiman kasvua ja lisäksi myös yritysten investoinnit ja vienti ovat kasvussa. Työmarkkinoidenkin kehitys näyttää positiiviselta, sillä arvio vuoden 2013 työttömyysasteesta on 8,0 %, mutta ennusteen mukaan työttömyys laskisi 7,7 %:n vuoden 2014 loppuun mennessä. Ruotsin keskuspankin päätöksen laskea korkokantaa 1,0 %:sta 0,75 %:n vuoden viimeisellä neljänneksellä pitäisi myös tukea talouden elpymistä.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,7 % vuoden 2013 tammi- ja lokakuun välillä ja viimeisimmän HUI Researchin ennakkotiedon mukaan koko vuoden kasvu olisi 2,0 %, mikä vastaa vuoden 2012 tasoa. Vähittäiskaupan liikevaihdon HUI Researchin ennuste ennakoii kasvavan 3 % vuonna 2014. Päivittäistavaroiden myynnin ennustetaan nousevan käyttötavaramyynnin yläpuolelle sekä vuonna 2013 että 2014, joskin käyttötavaroitten myynnin ennustetaan saavuttavan päivittäistavaroiden myynnin kasvuvauhtia vuonna 2014 asteittain parantuvan talouden ja patoutuneen kysynnän tukemana.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousseet hitaasti ja kasvun arvioidaan olleen noin 1,5 % vuoden 2013 aikana. Maltillinen vähittäiskaupan kasvu ja kilpailu rajoittavat kuitenkin vuokrannousupotentiaalia ja vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2,0-2,5 %. Vastaavasti prime-vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien

sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli vuoden viimeisellä neljänneksellä noin viisi miljardia Ruotsin kruunua jääden selkeästi alle vuoden 2012 7,6 miljardin kruunun. Kokonaisuudessaan vuoden 2013 volyyymi jäi hieman vuoden 2012 volyymin alle ollen noin 12,7 miljardia kruunua, joka vastaa 95 %:a vuoden 2012 transaktiovolyymistä. Vuoden 2013 viimeisen neljänneksen suurin raportoitu kauppa oli samalla koko vuoden suurin: KF Fastigheter myi seitsemän kohteen portfolion, joka sisälsi mm. Bromma-korttelin Tukholmassa 3,9 miljardilla kruunulla (19 024 SEK/m<sup>2</sup>) Starwoodille. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt muuttumattomana verrattuna edelliseen vuosineljännekseen sekä vuodentakaiseen, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

#### Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,6 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,7 % verrattuna vuodentakaiseen. Ennuste koko vuoden 2013 BKT:n kasvusta on 1,0 %. Talouden odotetaan kääntyvän vahvempaan kasvuun vuonna 2014 kasvuennusteiden liukuessa välillä 2,0-3,0 %. Keskeisenä kasvuveturina toimii kotimainen kysyntä, jota tukevat työllisyysasteen sekä käytettävissä olevien tulojen kasvu.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 7 % verrattuna vuoden takaiseen. Keskeisin kasvuun vaikuttanut tekijä oli käyttötavaroitten myynnin kasvu 14 %:lla. Viron Pankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,4 %. Kasvua tukevat kasvavat reaalitytulot, vahvistuva työmarkkina sekä vahva kuluttajaluottamus (kaikkien indikaattorien ollessa hiukan yli

pitkänaikavälin keskiarvon). Vastaavasti ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin positiivisia ennusteita vuosille 2014 ja 2015.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa. Samanaikaisesti vähittäiskaupan ketjut jatkavat myymäläverkostojensa optimoimista, joka asettaa haasteita kakkosluokan kohteiden omistajille. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan 1,0-1,5 %.

Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiinteistöjen kauppooja, mutta vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä odotetaan nähtävän myös liikekiinteistöjen transaktioita. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 % tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa negatiivisesti tuottovaateisiin.

#### Liettua

Liettuan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,2 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 2,3 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti Liettuan Pankki ennustaa BKT:n kasvun koko vuodelle olevan 2,8 %. Talouden ennustetaan kasvavan myös vuonna 2014 kasvun ollessa noin 3,5 %. Talouden kasvua tukevat kotimainen kysyntä ja lisääntyvät investoinnit.

Liettuan tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 3,1 % verrattuna vuodentakaiseen. Ensimmäisen kymmenen kuukauden aikana muiden kuin elintarviketuotteiden myynnin kasvu oli 5,4 % elintarvikkeiden myynnin kasvaessa 4,0 %. Kuluttajien luottamus laski hieman vuoden 2013 lopussa, mutta ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin ennustetta vuodelle 2014.

Prime-kauppakeskusvuokrat nousivat 2 % vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuodentakaiseen, mutta kasvua nähtiin vain ammattimaisesti johdetuissa ykkösluokan keskuksissa. Muissa kohteissa vuokrat pysyivät muuttumattomina. Tilakysyntä kauppakeskuksissa on nousussa, joka tukee vajaakäyttöasteiden laskua. Toisaalta parhaissa kohteissa vajaakäyttö on jo nyt nolantuntumassa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 1,0 %.

Liettuan kiinteistösiirtomarkkinoilla nähtiin aktiivisuutta toimisto- ja varasto-/tuotantokiinteistöjen osalla, mutta merkittäviä liikekiinteistöjen kauppooja ei viimeisellä vuosineljänneksellä julkaistu. Kysyntä core-kohteille sekä toimisto- että liiketilasektoreilla on edelleen vahvaa, mutta kohdistuu pääasiassa pieniin ja keskikokoisiin kiinteistöihin. Toisaalta core-kohteiden tarjonta on rajallista, joka on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 % tasolle ja vahvistuva sijoituskysyntä sekä talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua. Samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa kuitenkin negatiivisesti tuottovaateisiin.

### Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,5 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti koko vuodelle ennustetaan maltillista 0,4 % kasvua. Vuodelle 2014 BKT:n kasvuennusteet ovat positiivisempia ja vaihtelevat yhdestä kahteen prosenttiin. Vuonna 2013 kasvun ajureina olivat julkisen puolen kulutus ja investoinnit, kun taas viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukevan vuoden 2014 kasvua.

Vähittäiskaupan myynti marraskuussa laski prosentin verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiallisesti käyttötavaroiden myynnin laskusta. Vastaavasti myynnin volyymi laski 0,3 %. Myynnin odotetaan kuitenkin kääntyvän maltilliseen nousuun vuonna 2014 yksityisen kulutuksen kasvun tukemana. Myös kuluttajien luottamus on melko korkealla ja kokonaisuudessaan näkemys Tanskan talouden tulevaisuudesta positiivissävytteinen.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin hidas kasvu rajoittaa vuokransousupotentiaalia ja näkyy markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Kööpenhaminan high street -markkinassa sen sijaan nähtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä huomattavia nousuja vuokrissa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina ja kasvua on odotettavissa vasta sen jälkeen, kun talouskasvu on jatkunut useamman vuosineljänneksen peräkkäin.

Aktiivisuus kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ollut nousussa vuoden kolmannella ja neljännellä neljänneksellä. NREP on perustanut

uuden liikekiinteistörahaston, joka on sijoittanut pienempiin kauppakeskuksiin. Pelkästään viimeisen vuosineljänneksen aikana rahastoon ostettiin kolme kauppakeskusta kauppojen kokonaisvolyymin ollessa 500 miljoonaa Tanskan kruunua. Vuoden 2013 loppuun mennessä eläkerahastot ATP ja PensionDanmark ilmoittivat ostaneensa Magasin Du Nordin, Kööpenhaminassa sijaitsevan tavaratalon. Kauppahinnan arvioidaan olleen noin 2 miljardia Tanskan kruunua. Kokonaisuudessaan liikekiinteistöjen sijoitusvolyymi kaksinkertaistui vuodesta 2012. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana vahvan sijoituskysynnän tukemana, eikä merkittäviä muutoksia tilanteeseen odoteta myöskään vuonna 2014.

### 3. Arviointimenetelmät

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efekttiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoidon kuluja ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyypisten 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 arvo 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 arviointivaan 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 uudistettujen keskuksen avaushetken läheisyydessä.

### 4. Arviointi

#### Kiinteistösalkku

Vuoden 2013 syyskuun lopussa Citycon omisti 72 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 55 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yksi. Salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 81 %

koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja ja pienempiä liikekiinteistöjä.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiristä on poistunut yksi kohde edellisen vuosineljänneksen arvioinnin jälkeen: Torikeskus, joka sijaitsee Suomessa Seinäjoella myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2013 on arvioitu noin 2 730 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 10,6 miljoonaa euroa eli 0,4 %, poislukien myyty Torikeskus. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutos ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen käyvällä arvolla painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että tunnuslukujen painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

#### Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 669 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna 8,4 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle Torikeskus, joka myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on pysynyt samana kuten myös

painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta (6,7%). Sen sijaan painotettu alkutuottovaatimus (6,3%) on laskenut 10 korkopistettä, johtuen sopimusvuokrien hienoisesta laskusta. Arvon nousu johtuu pääasiassa sitoutuneista investoinneista ja yksittäisten kohteiden tuottovaatimusten muutoksista, jotka perustuvat tuoreisiin markkinahavaintoihin. Yli puolessa kohteita markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia. Yhdessä kohteessa hoitokuluja on laskettu johtuen toteutuneiden kulujen laskusta.

#### Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 719 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,7% verrattuna edelliseen arvioon. Portfolion arvonalasku johtuu Ruotsin kruunun kurssin heikentymisestä. Kun jätetään valuuttariskin vaikutus arvoon huomioiden, portfolion arvo nousi 11,3 miljoonaa euroa. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 5,9%. Painotettu alkutuottovaatimus (5,9%) on nousut 10 korkopistettä kuten myös painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta ollen nyt 6,6%. Kahdessa kohteessa tuottovaadetta on laskettu, yhdessä johtuen keskuksen myyntien positiivisesta kehityksestä ja toisessa johtuen uuden projektin, jonka ankkurina on Hennes & Mauritz, alkamisesta kohteessa. Lähes kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

#### Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja Tanska sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 342 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2% verrattuna edelliseen

arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa Baltian kohteiden tuottovaateiden muutoksesta. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen nyt 7,3%. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen 7,7% ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,7%. Neljässä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen muutoksista kohteen ominaisuuksissa. Kolmessa kohteessa markkinavuokria on nostettu johtuen kohteissa tehdyistä parannuksista, jotka ovat kasvattaneet kohteiden vetovoimaa.

#### Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyssanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvomuutoksia 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.

Arvo on herkin markkinavuokrien ja tuottovaateiden muutoksille. 10%:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 13%:n nousun arvossa ja 10%:n lasku tuottovaateissa aiheuttaa noin 11%:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

#### Käypä arvo 31. joulukuuta 2013

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin 2 730 000 000 euroa (Kaksituhatta seitsemänsataakolmekymmentä miljoonaa euroa).

Helsingissä ja Tukholmassa 21.1.2014

Tero Lehtonen  
Johtaja  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush  
Apulaisjohtaja  
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén  
Analyytikko  
Jones Lang LaSalle Finland Oy