



CITYCON OYJ TILINPÄÄTÖS 2012

SISÄLLYSLUETTELO

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

TOIMINTAKERTOMUS

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

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

Yhteenveto vuodesta 2012 verrattuna vuoteen 2011

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

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

AVAINLUVUT

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

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

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

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

Toimitusjohtajan kommentti

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

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

Cityconin strategiaan kuuluvat myös joint venture -yhteisöis-tussopimukset kauppakeskusinvestoinneissa. Esimerkkinä tästä

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

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

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

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

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

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

Vuoden 2012 tärkeimmät tapahtumat

Rahoitus

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

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

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

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

Vuokraustoiminta

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

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

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

Hankinnat ja myynnit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

naisuudessaan, mikä edesauttoi keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

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

Kehityshankkeet

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

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

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

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

Organisaatiomuutokset ja muut tapahtumat

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

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

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

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

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

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

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

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

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

Tulevaisuuden näkymät

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

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

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

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

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

Toimintaympäristön kehitys

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

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

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

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

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

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

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

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

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

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

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Cityconin kauppakeskuksissa

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöomaisuus

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

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

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

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

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

Ostot

Kauden aikana

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

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

Myyynnit

Kauden aikana

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

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

Kehityshankkeet

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

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

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

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

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

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

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

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

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

Taloudellinen kehitys

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

Liikevaihto

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

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

toa 5,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistöomaisuudesta.)

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

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

Hoitokulut

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

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

Vuokraustoiminnan muut kulut

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

Nettovuokratuotto

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

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

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

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

Hallinnon kulut

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

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

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

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

YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta VUODELTA

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

Nettovoivot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

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

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

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

| Me | Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti | | | | | Yhteensä | Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti Citycon yhteensä |
|-------------------------------|--|-------------|---------------------------|------------|--------------|--------------|--|
| | Suomi | Ruotsi | Baltia ja uudet markkinat | Muut | | | |
| 2010 | 86,7 | 28,7 | 11,8 | 0,0 | 127,2 | 195,9 | |
| Hankinnat | 0,1 | 0,8 | 6,0 | - | 7,0 | 10,3 | |
| Kehityshankkeet | 4,2 | 1,4 | -0,3 | - | 5,3 | 6,5 | |
| Divestoinnit | 0,1 | -0,9 | - | - | -0,8 | -1,8 | |
| Vertailukelpoiset kohteet | -0,7 | 3,8 | 0,9 | - | 4,0 | 3,2 | |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | -0,1 | 1,6 | 0,1 | 0,0 | 1,6 | 3,0 | |
| 2011 | 90,5 | 35,4 | 18,4 | 0,0 | 144,3 | 217,1 | |
| Hankinnat | 1,5 | 1,4 | 4,6 | - | 7,5 | 11,1 | |
| Kehityshankkeet | 4,6 | 0,6 | 0,6 | - | 5,8 | 8,3 | |
| Divestoinnit | -0,5 | -1,7 | - | - | -2,3 | -4,6 | |
| Vertailukelpoiset kohteet | 2,2 | 2,3 | 1,1 | - | 5,5 | 5,3 | |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | 0,0 | 1,2 | -0,1 | 0,0 | 1,1 | 1,8 | |
| 2012 | 98,2 | 39,2 | 24,6 | 0,0 | 162,0 | 239,2 | |

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

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

Liikevoitto

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

Rahoituskulut (netto)

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

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

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

Tuloverot

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

Katsauskauden voitto

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

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

Tase ja rahoitus**Sijoituskiinteistöt**

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

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

Oma pääoma

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

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

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja

niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöksen kohdasta Osakkeet ja osakkeenomistajat

Lainat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

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

Investointien nettorahavirta

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

Rahoituksen nettorahavirta

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

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

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

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

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

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

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

AVAINLUVUT, SUOMI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

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

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

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

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

Ruotsi

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

AVAINLUVUT, RUOTSI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

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

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

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

Baltia ja uudet markkinat

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

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

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

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

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

Ympäristövastuu

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

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

Ympäristövastuun tulokset 2012

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

Energia

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

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

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

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

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

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa 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, ilmanvaihdon, yleisen jäähdystystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniikan järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Hiilijalanjälki

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

Vesi

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

Jätteet

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

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

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

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

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2012

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

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

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

Ylimääräinen yhtiökokous 2012

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

Hallitus

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

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

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

Tilintarkastaja

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

Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (MA, Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 50.

Muutokset yhtiön johdossa

Vuoden aikana yhtiön johtoryhmässä tapahtui useita muutoksia. Uusina jäseninä johtoryhmässä aloittivat sijoitusjohtaja Nils Styf

11.6.2012 ja Suomen liiketoimintojen maajohtaja Marko Juhokas 16.7.2012. Joulukuussa yhtiö tiedotti suunnitelmistaan uudelleen organisoida yhtiön liiketoimintoja ja virtaviivaistaa päätöksentekoprosessejaan yhtiön johtoryhmässä. Tässä yhteydessä johtoryhmästä jäivät pois Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius, joka jätti tehtävänsä yhtiössä 12.12.2012 lukien sekä yhtiössä jatkava Marko Juhokas 19.12.2012 lukien. Yhtiön johtoryhmän jäsenenä jatkava Baltian ja Uusien Markkinoiden sekä vuokrauksen johtaja Harri Holmström nimitettiin 19.12.2012 alkaen yhtiön operatiivisista toiminnoista vastaavaksi johtajaksi. Vuoden 2012 lopussa yhtiön johtoryhmään kuului siten viisi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasianjohtaja, operatiivisista toiminnoista vastaava johtaja sekä sijoitusjohtaja.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin arvopaperipörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskiuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY15 ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Omistus

Cityconilla oli joulukuun 2012 lopussa 7 177 (4 276) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 13 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 250,8 miljoonaa (230,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 76,7 prosenttia (82,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 61.

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi noin 49,0 miljoonalla osakkeella. Se nousi 36 713 osakkeella, jotka annettiin konsernin avainhenkilöille osana pitkäaikaista kannustinjärjestelmää toukuussa. Järjestelmän perusteella ei enää anneta osakkeita. Osak-

keiden lukumäärä nousi 49 032 002 osakkeella syys-lokakuussa järjestetyn merkintäetuoikeusannin seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

| Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------|
| Alin kurssi | 2,12 | 2,02 |
| Ylin kurssi | 2,71 | 3,41 |
| Keskikurssi | 2,43 | 2,77 |
| Päätöskurssi | 2,57 | 2,31 |
| Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me | 840,1 | 641,7 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | |
| Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl | 82,0 | 97,5 |
| Vaihdettuja osakkeita, Me | 199,2 | 270,7 |
| Osakepääoma ja osakkeet | | |
| Osakepääoma vuoden alussa, Me | 259,6 | 259,6 |
| Osakepääoma vuoden lopussa, Me | 259,6 | 259,6 |
| Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl | | |
| | 277,8 | 244,6 |
| Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl | | |
| | 326,9 | 277,8 |

Merkintäetuoikeusanti

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

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 50 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien

antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään jäljempänä mainittujen kannustinosakkeiden antamisesta toukokuussa sekä päättäessään merkintäetuoikeusannista syyskuussa. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

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

Hallituksella ei vuoden päätyttyä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmä jakautui neljään vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008, 2009 ja 2010. Citycon Oyj:n hallitus päätti 29.5.2012 jakaa kaikki yhtiön 26.4.2007 perustetun osakepohjaisen kannustinjärjestelmänohjelman perusteella vielä maksettavaksi tulevat osakepalkkiot eli viimeisen osan ansaintakauden 2009 palkkioista sekä toisen ja kolmannen eli viimeiset kaksi kolmasosaa ansaintakauden 2010 osakepalkkioista. Järjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Optio-ohjelma 2011

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

Tarkastelujakson lopussa optio-oikeuksia voitiin hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa jakaa enintään 6 890 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 106 085 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II)

ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 2,5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

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

2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

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

Jaetut optio-oikeudet

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

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotu-

lost. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 46-47.

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

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2012 yhteensä 508 655 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 prosenttia.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 258 905 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2012

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

Helsinki, 5. helmikuuta 2013

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen 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 kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Vuonna 2011 Citycon otti EPRA:n raportointikäytäntöjä koskevat suositukset käyttöön myös vastuullisuusraportoinnissaan (ks. osio "Vastuullisuus"). Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA pyrki 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

| | Viite | 2012 | 2011 |
|--|-------|-------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me | 1 | 63,9 | 53,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 1 | 0,214 | 0,197 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR | 2 | 3,49 | 3,62 |
| Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), EUR | 2 | 3,08 | 3,29 |
| EPRA:n alkunettotuotto-% | 3 | 6,0 | 6,2 |
| EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% | 3 | 6,1 | 6,3 |
| EPRA:n vajaakäyttöaste (%) | 4 | 4,3 | 4,5 |

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

Seuraavissa taulukoissa, 1-4, on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 5-6 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta.

Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

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

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösijoitusyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita eikä muita ei-operatiivisia eriä. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua. Cityconin maksoi 0,15 euroa osakekohtaista osinkoa ja oman pääoman palautusta vuoden 2011 tilinpäätöksen perusteella. Vuoden 2012 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ja oman pääoman palautusta maksetaan 0,15 euroa/osake.

| | 2012 | | | 2011 | | |
|---|-------------|--|---------------|-------------|--|---------------|
| | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa |
| Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan | 77,2 | 298 090,6 | 0,259 | 13,0 | 269 675,9 | 0,048 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -23,6 | 298 090,6 | -0,079 | 35,3 | 269 675,9 | 0,131 |
| -/+ Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ²⁾ | -4,2 | 298 090,6 | -0,014 | -0,3 | 269 675,9 | -0,001 |
| + Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ²⁾ | - | 298 090,6 | - | 0,7 | 269 675,9 | 0,002 |
| -/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista | -0,3 | 298 090,6 | -0,001 | -0,3 | 269 675,9 | -0,001 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot | - | 298 090,6 | - | 0,5 | 269 675,9 | 0,002 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 6,4 | 298 090,6 | 0,022 | -2,2 | 269 675,9 | -0,008 |
| +/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | 8,3 | 298 090,6 | 0,028 | 6,7 | 269 675,9 | 0,025 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 63,9 | 298 090,6 | 0,214 | 53,3 | 269 675,9 | 0,197 |

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

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

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

| | 2012 | | | 2011 | | |
|---|--------------|--|---------------|--------------|--|---------------|
| | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa |
| Nettovuokratuotto | 162,0 | 298 090,6 | 0,544 | 144,3 | 269 675,9 | 0,535 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -26,5 | 298 090,6 | -0,089 | -27,1 | 269 675,9 | -0,100 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,2 | 298 090,6 | 0,001 | 0,2 | 269 675,9 | 0,001 |
| Operatiivinen liikevoitto | 135,7 | 298 090,6 | 0,455 | 117,4 | 269 675,9 | 0,435 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -68,1 | 298 090,6 | -0,229 | -62,4 | 269 675,9 | -0,232 |
| Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista | 0,0 | 298 090,6 | 0,000 | 0,0 | 269 675,9 | 0,000 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -1,4 | 298 090,6 | -0,005 | -0,4 | 269 675,9 | -0,001 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,0 | 298 090,6 | 0,000 | 0,3 | 269 675,9 | 0,001 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | -2,2 | 298 090,6 | -0,008 | -1,7 | 269 675,9 | -0,009 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 63,9 | 298 090,6 | 0,214 | 53,3 | 269 675,9 | 0,197 |

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo oli 2,57 euroa 31.12.2012.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Tulevista myynneistä aiheutuvat erät ovat laskennallisia veroja, jotka syntyisivät ainoastaan kiinteistöjen myynneistä. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti, jonka takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV- tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. Toisin sanoen, EPRA NNNAV heijastaa yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNNAV ei myös kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

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

| | 2012 | | | 2011 | | |
|---|---------|--|---------------|---------|--|---------------|
| | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa | Me | Keskimääräinen osakemäärä (1000) ¹⁾ | /osake, euroa |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 1 015,7 | 326 880,0 | 3,11 | 902,6 | 277 811,3 | 3,25 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | 64,0 | 326 880,0 | 0,20 | 57,5 | 277 811,3 | 0,21 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | 59,8 | 326 880,0 | 0,18 | 45,7 | 277 811,3 | 0,16 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) | 1 139,5 | 326 880,0 | 3,49 | 1 005,9 | 277 811,3 | 3,62 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | -64,0 | 326 880,0 | -0,20 | -57,5 | 277 811,3 | -0,21 |
| Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾ | -9,4 | 326 880,0 | -0,03 | 11,4 | 277 811,3 | 0,04 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | -59,8 | 326 880,0 | -0,18 | -45,7 | 277 811,3 | -0,16 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) | 1 006,3 | 326 880,0 | 3,08 | 914,1 | 277 811,3 | 3,29 |

1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä valitsemaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 100,96% (82,90%), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 105,01% (101,85%) ja joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,68% per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2012 oli -9,4 miljoonaa euroa (11,4 miljoonaa euroa).

Talousjohtaja kommentoi tunnuslukujen EPRA NIY ja EPRA "TOPPED-UP" NIY kehitystä:

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

Talousjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui Suomen kiinteistökannassa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

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

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

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämättömää 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 vuokrasusta. Oikaistussa alkunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

| Me | 2012 | 2011 |
|---|---------|---------|
| Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 2 704,1 | 2 515,0 |
| Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla | -389,1 | -559,6 |
| Valmis kiinteistökanta | 2 315,0 | 1 955,4 |
| Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla | 47,2 | 36,8 |
| Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A) | 2 362,2 | 1 992,2 |
| Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle | 206,9 | 179,5 |
| Kiinteistökannan hoitokulut | -64,1 | -56,6 |
| Annualisoitu nettovuokratuotto (B) | 142,8 | 122,9 |
| Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksolla ja muilla vuokrakannustimilla | 1,6 | 2,5 |
| Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C) | 144,4 | 125,4 |
| EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A) | 6,0 | 6,2 |
| EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A) | 6,1 | 6,3 |

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

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

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------|
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille | 10,3 | 9,8 |
| ./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle | 239,0 | 219,4 |
| EPRA:n vajaakäyttöaste, % | 4,3 | 4,5 |

5) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

| | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me | 63,9 | 53,3 | 47,3 | 50,9 | 43,8 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,214 | 0,197 | 0,200 | 0,220 | 0,191 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR | 3,49 | 3,62 | 3,79 | 3,64 | 3,96 |
| Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR | 3,08 | 3,29 | 3,49 | 3,35 | 3,80 |
| EPRA:n alkunettotuotto-% | 6,0 | 6,2 | 6,3 | 6,9 | N/A |
| EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% | 6,1 | 6,3 | 6,4 | 7,1 | N/A |
| EPRA:n vajaakäyttöaste (%) | 4,3 | 4,5 | 4,9 | 5,0 | 4,0 |

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

6) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

| Me | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan | 77,2 | 13,0 | 78,3 | -34,3 | -124,1 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -23,6 | 35,3 | -50,8 | 97,4 | 216,1 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾ | -4,2 | -0,3 | -1,9 | -0,1 | 0,3 |
| + Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ¹⁾ | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| -/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | - | - | - | - | -6,0 |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/-tappiot | - | - | -0,2 | 0,1 | 3,1 |
| -/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden käyvän arvon nettovoitoista | -0,3 | -0,3 | - | - | - |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot | - | 0,5 | - | 0,3 | 1,8 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 6,4 | -2,2 | 11,6 | -7,3 | -29,7 |
| +/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | 8,3 | 6,7 | 10,3 | -5,3 | -17,6 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 63,9 | 53,3 | 47,3 | 50,9 | 43,8 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾ | 298 090,6 | 269 675,9 | 236 840,6 | 229 456,5 | 229 411,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ²⁾ | 0,214 | 0,197 | 0,200 | 0,222 | 0,191 |

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

2) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

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

| Me | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettovuokratuotto | 162,0 | 144,3 | 127,2 | 125,4 | 121,8 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -26,5 | -27,1 | -22,5 | -17,7 | -16,5 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,0 | 0,1 |
| Operatiivinen liikevoitto | 135,7 | 117,4 | 105,0 | 107,7 | 105,3 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -68,1 | -62,4 | -55,1 | -47,7 | -54,2 |
| Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/-tappioista | 0,0 | 0,0 | - | - | - |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -1,4 | -0,4 | -0,6 | -6,2 | -4,8 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,0 | 0,3 | -0,3 | -0,2 | 0,2 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | -2,2 | -1,7 | -1,8 | -2,8 | -2,8 |
| Operatiivinen tulos | 63,9 | 53,3 | 47,3 | 50,9 | 43,8 |
| Keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾ | 298 090,6 | 269 675,9 | 236 840,6 | 229 456,5 | 229 411,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,214 | 0,197 | 0,200 | 0,222 | 0,191 |

1) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

CITYCON OYJ:N KONSERNI- TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2012

Y-tunnus 0699505-3

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | 1.1.-31.12.2012 | 1.1.-31.12.2011 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Bruttovuokratuotto | 6 | 225,9 | 206,0 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | | 13,3 | 11,1 |
| Liikevaihto | 7 | 239,2 | 217,1 |
| Hoitokulut | 8, 11 | 75,8 | 71,6 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 9 | 1,4 | 1,2 |
| Nettovuokratuotto | | 162,0 | 144,3 |
| Hallinnon kulut | 10, 11, 12 | 26,5 | 27,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 13 | 0,2 | 0,2 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 17 | 23,6 | -35,3 |
| Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myyneistä | 17, 24 | 4,2 | 0,3 |
| Liikevoitto | | 163,4 | 81,8 |
| Rahoitustuotot | | 32,1 | 54,4 |
| Rahoituskulut | | -100,3 | -116,8 |
| Rahoituskulut (netto) | 14 | -68,1 | -62,4 |
| Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista | 18 | 0,2 | 0,3 |
| Voitto ennen veroja | | 95,5 | 19,7 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | | -1,4 | -0,9 |
| Laskennalliset verot | | -6,4 | 2,5 |
| Tuloverot | 15, 21 | -7,8 | 1,6 |
| Tilikauden voitto | | 87,7 | 21,3 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 77,2 | 13,0 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 10,5 | 8,3 |
| Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos: | | | |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro) | 16 | 0,26 | 0,05 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro) | 16 | 0,26 | 0,05 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Nettotappiot rahavirran suojauksista | 14 | -19,3 | -35,9 |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin | 15, 21 | 5,2 | 9,0 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot | | 3,3 | 0,6 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -10,7 | -26,2 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | 77,0 | -4,9 |
| Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 65,4 | -13,4 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 11,6 | 8,5 |

| Me | Liite | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|--------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 17 | 2 714,2 | 2 522,1 |
| Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä | 18 | 0,9 | 0,6 |
| Aineettomat hyödykkeet | 19 | 1,7 | 1,9 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 20 | 1,4 | 1,0 |
| Laskennalliset verosaamiset | 21 | 19,5 | 14,5 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 2 737,6 | 2 540,1 |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | 24 | 5,4 | 12,7 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Johdannaissopimukset | 22, 23 | - | 0,5 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset | 15 | 0,0 | 0,0 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 22, 25 | 24,5 | 33,2 |
| Rahavarat | 22, 26 | 51,0 | 91,3 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 75,5 | 125,0 |
| Varat yhteensä | | 2 818,5 | 2 677,7 |

| Me | Liite | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|--------|----------------|----------------|
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 27 | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | -59,8 | -45,7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 333,0 | 273,7 |
| Muuntoerot | | -5,5 | -7,8 |
| Kertyneet voittovarot | | 357,3 | 291,7 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 1 015,7 | 902,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 44,2 | 59,2 |
| Oma pääoma yhteensä | | 1 059,9 | 961,8 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Lainat | 22, 28 | 1 406,3 | 1 339,5 |
| Johdannaissopimukset | 22, 23 | 75,6 | 53,9 |
| Laskennalliset verovelat | 21 | 66,0 | 59,8 |
| Muut velat | 22 | 1,0 | 0,4 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 548,9 | 1 453,7 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Lainat | 22, 28 | 126,8 | 208,4 |
| Johdannaissopimukset | 22, 23 | 0,7 | 0,6 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat | 15 | 0,8 | 0,2 |
| Ostovelat ja muut velat | 22, 29 | 81,4 | 53,0 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 209,7 | 262,2 |
| Velat yhteensä | | 1 758,6 | 1 715,9 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 2 818,5 | 2 677,7 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me | Liite | 1.1.-31.12.2012 | 1.1.-31.12.2011 |
|--|----------|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Voitto ennen veroja | | 95,5 | 19,7 |
| Oikaisut: | | | |
| Poistot ja arvonalennukset | 12,31 | 1,2 | 1,0 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 17,31 | -23,6 | 35,3 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾ | 17,24,31 | -4,2 | -0,3 |
| Rahoitustuotot | 14,31 | -32,1 | -54,4 |
| Rahoituskulut | 14,31 | 100,3 | 116,8 |
| Muut oikaisut | 31 | 1,3 | 0,8 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | | 138,4 | 118,9 |
| Käyttöpääoman muutos | 31 | 8,6 | 1,6 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 147,0 | 120,5 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -62,4 | -60,1 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 0,6 | 0,6 |
| Toteutuneet kurssitappiot | | -22,9 | -1,8 |
| Maksetut/saadut välittömät verot | | -0,8 | 7,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 61,5 | 66,3 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 17 | -41,0 | -33,7 |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnat | 17 | -1,1 | -105,5 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 17 | -92,6 | -81,1 |
| Investoinnit yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | 18,19,20 | -1,3 | -1,4 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti ¹⁾ | 17,24 | 31,1 | 18,3 |
| Investointien nettorahavirta | | -104,9 | -203,3 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Omien osakkeiden myynti | 27 | - | 0,4 |
| Maksullinen merkintätuoikeusanti ja osakeanti | 27 | 89,9 | 98,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 28 | 117,1 | 160,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | 28 | -157,5 | -100,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 28 | 623,5 | 594,6 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | 28 | -600,6 | -511,8 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat | 27 | -28,5 | - |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | | -41,7 | -34,3 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | 2,3 | 208,5 |
| Rahavarojen muutos | | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 26 | 91,3 | 19,5 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 0,8 | 0,2 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 26 | 51,0 | 91,3 |

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan.

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| Me | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|--|-------------------|--------------------|--|------------|------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|
| | Osakepääoma | Ylikurssi-rahasto | Arvonmuutosrahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muutonerot | Kertyneet voitot | | | |
| Oma pääoma 31.12.2010 | 259,6 | 131,1 | -18,8 | 198,8 | -8,2 | 287,0 | 849,5 | 50,7 | 900,2 |
| Tilikauden voitto | | | | | | 13,0 | 13,0 | 8,3 | 21,3 |
| Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21) | | | -26,8 | | | | -26,8 | | -26,8 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot | | | | | 0,4 | | 0,4 | 0,2 | 0,6 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä | | | -26,8 | | 0,4 | | -26,4 | 0,2 | -26,2 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | | -26,8 | | 0,4 | 13,0 | -13,4 | 8,5 | -4,9 |
| Osakeanti (liite 27) | | | | 98,9 | | | 98,9 | | 98,9 |
| Omien osakkeiden myynti (liite 27) | | | | 0,4 | | | 0,4 | | 0,4 |
| Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27) | | | | -24,5 | | -9,8 | -34,2 | | -34,2 |
| Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30) | | | | | | 1,5 | 1,5 | | 1,5 |
| Oma pääoma 31.12.2011 | 259,6 | 131,1 | -45,7 | 273,7 | -7,8 | 291,7 | 902,6 | 59,2 | 961,8 |
| Tilikauden voitto | | | | | | 77,2 | 77,2 | 10,5 | 87,7 |
| Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21) | | | -14,1 | | | | -14,1 | | -14,1 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot | | | | | 2,3 | | 2,3 | 1,1 | 3,3 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä | | | -14,1 | | 2,3 | | -11,8 | 1,1 | -10,7 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | | -14,1 | | 2,3 | 77,2 | 65,4 | 11,6 | 77,0 |
| Merkintäetuoikeusanti (liite 27) | | | | 89,9 | | | 89,9 | | 89,9 |
| Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 28) | | | | | | -0,2 | -0,2 | | -0,2 |
| Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27) | | | | -30,6 | | -11,1 | -41,7 | | -41,7 |
| Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30) | | | | | | 1,8 | 1,8 | | 1,8 |
| Määräysvallattomien osuuskien hankinnat | | | | | | -2,3 | -2,3 | -26,6 | -28,9 |
| Oma pääoma 31.12.2012 | 259,6 | 131,1 | -59,8 | 333,0 | -5,5 | 357,3 | 1 015,7 | 44,2 | 1 059,9 |

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 5.2.2013. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

3.1 Tarkennus laskentaperiaatteissa vuonna 2012

Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on nettoutanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin laajan tuloslaskelman liike-

voittoon eikä tilikauden voittoon. Seuraavassa taulukossa on esitetty laskentaperiaatteen tarkennuksen vaikutus hallinnon kuluihin, nettovoittoihin sijoituskiinteistöjen myynneistä ja liikevoittoon.

| | 2012 ennen tar- kennusta | tarkennus | 2012 tar- kennuksen jälkeen | 2011 ennen tar- kennusta | tarkennus | 2011 tar- kennuksen jälkeen |
|--|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Hallinnon kulut | -27,0 | 0,5 | -26,5 | -28,0 | 0,3 | -27,7 |
| Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 4,7 | -0,5 | 4,2 | 0,6 | -0,3 | 0,3 |
| Liikevoitto | 163,4 | 0,0 | 163,4 | 81,8 | 0,0 | 81,8 |

3.2 Vuonna 2012 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2012.

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

Muutos IAS 12 Tuloverot -standardissa selvensi laskennallisten verojen kirjaamiseen liittyvää taustatietoa. Muutoksen mukaan käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen oletetaan kertyvän lähtökohtaisesti omaisuuserän myynnistä. Muutos ei vaikuttanut Cityconin laskentaperiaatteisiin, sillä Citycon on laskenut sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot perustuen oletukseen, että sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo kertyy omaisuuserän myynnistä. Lisäksi, muutos IFRS 7 -standardissa ei muuttanut Cityconin laskentaperiaatteita eikä tietojen julkaisemista, koska Cityconilla ei ollut sen tyyppisiä varoja, joihin muutos vaikuttaa.

3.3 Sellaiset standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.7.2012 tai 1.1.2013 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen,
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011),
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyriksissä (uudistettu 2011),
- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot,
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit,
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös,
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt,
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä, ja
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen.
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (2009-2011 ja toukokuu 2012).

Seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnat on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2013 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Niillä ei ole

merkitystä Cityconille, sillä yrityksen tämänhetkisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos),
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: taseesta pois kirjattavia erä koskeva laajennettu ilmoitusvelvollisuus,
- IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa.

4. YHTEENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytärtyhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuus- vai liiketoimintahankintana (ks. kohta 5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankinnat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin ja velkoihin.

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käyppien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

4.1.2 Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistelyllä. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin

osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistelyä sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

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

4.1.3 Yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina yksikköinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Citycon kirjaa osuuteensa yhteisessä määräysvallassa olevista yksiköistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varoista ja veloista tuloslaskelmansa rivillä "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen tuotoista". Tilinpäätöksen liitteessä 18 "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä" esitetään yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varat ja velat.

4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteis-

töt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintameno arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä.

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuosina 2012 ja 2011 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Citycon kehittää sijoituskiinteistöjään. Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia.

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyysiä tai erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mu-

kaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oy:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2012 käyvän arvon määrittämisessä 3 kiinteistöä (5 kiinteistöä 31.12.2011) arvioitiin kehityshankkeeksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa, ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella. Raken- tamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella. Kaikissa tapauksissa arviointi tehtiin markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista joh- tuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyö- tyä. 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 tasees- sa erään "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt". Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitel- maan, ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myynti- suunnitelman toteuttamiseksi,
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuul- linen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjan- pitoon käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevien si-

joituskiinteistöjen arvo oli 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2012 (12,7 milj. euroa 31.12.2011).

4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omai- suudeksi 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 hankintame- noonsa tai sitä alempana nettorealisointi-arvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto- omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo "Vaihto-omaisuus kiinteistöt" -erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2012 ja 31.12.2011.

4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vä- hennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikonei- ta ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteok- sia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösar- vot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arviointeihin, 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 käyt- töomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödy- ke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirja- taan tuloslaskelmaan.

4.7 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankinta- meno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yri- tyksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankinta- menoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentu- minen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyö- dykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytet- tävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirja- taan tuloslaskelmaan.

4.9 Rahoitusvarat ja -velat

4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

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

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahava- rojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäynti- tarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on ai- kaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alen- netaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernita- seessa 31.12.2012 ja 31.12.2011 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuu- lumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonnmuutosrahastoon. Arvonnmu- tokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välit- tömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2012 ja 31.12.2011 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, 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 hankintamenoon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissovelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2012 ja 31.12.2011 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2012 valuuttajohdannainen joka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi rahoitusvelaksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

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 heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuuksissaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuotoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihto-

sopimuksen 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 31.12.2012.

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

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 kytkeytyä johdannaista.

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 hankintamenoon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

4.10 Rahavarat

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

4.11 Oma pääoma

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

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittö-

mästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaiikutuksilla oikaistuin omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaiikutuksilla 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 verovaiikutukset huomioon ottaen.

4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

4.13 Tulouttaminen

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 vuokratuotolle.

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokratuotot jaksoja tai vuokratuotot, jotka on sovitettu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokratuotot käsitellään SIC 15 Muut Vuokrasopimukset – kannustimet -tulkinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle, vaikka vuokratuotot ei suoriteta saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokratuotot on pyytänyt vuokratuotosta markkinatilanteesta tai kiinteistöissä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaisten vuokratuotot kirjataan tulokseen sille kaudelle, jolle vuokratuotot on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokratuotot puolesta vuokratuotot vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokratuotot vuokratuotolta. Vuokratuotot muutostöistä syntyvä vuokratuotot jaksotetaan vuokratuotot vuokratuotot vuokratuotot aikana. Vuokratuotot ja vuokratuotot muutost-

työstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä.

Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä 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 valmistusasteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta.

Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktiivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin 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 alku-peräiseen jakotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.15 Verot

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

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tu-

loa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

4.16 Vuokrasopimukset - Citycon vuokralleottajana

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

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

4.17 Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuoritukseen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssööloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus-oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestel-

mien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

4.19 Osingonjako

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

5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun tiettyjä laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä huolimatta, että nämä perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 714,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 (2 522,1 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyytarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analysiin. Kassavirta-analysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo.

Seuraavassa on esitetty kassavirta-analysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaisia riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

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

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään joko normaalin kassavirta-analysin avulla tai erillistä projektimallia käyttäen hankkeen luonteesta riippuen. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiakataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

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

5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2012 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 1,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2011).

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

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeutavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyvä laskennallinen verovelka oli 64,0 miljoonaa euroa 31.12.2012 (57,5 milj. euroa 31.12.2011).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjattu laskennallista verosaamista 1,0 miljoonaa euroa 31.12.2012 (1,1 milj. euroa 31.12.2011).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2012 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,0 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa vuonna 2011) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

5.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

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

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitaroituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 714,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 (2 522,1 milj. euroa 31.12.2011).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2012 ja 31.12.2011.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2012 (12,7 milj. euroa 31.12.2011).

5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2012 ja 2011.

5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

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

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitoäksittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteis-

töjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoiminta-segmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan 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 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillään laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2012 ja 31.12.2011.

6. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

| Me | 2012 | 2011 |
|--|--------------|--------------|
| Jaksotetut vuokrakannustimet | 0,3 | 0,3 |
| Määräaikaiset vuokran alennukset | -2,4 | -2,4 |
| Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista | 3,9 | 3,8 |
| Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät) | 224,2 | 204,3 |
| Yhteensä | 225,9 | 206,0 |

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2012 3 846 vuokrasopimusta (3 955 sopimusta 31.12.2011). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa ja Ruotsissa. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2011) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 53 prosenttia (49 prosenttia 31.12.2011) Cityconin koko vuokrasopimuskan-

nasta 31.12.2012. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

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

| Vuokrasopimusten lukumäärä | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Suomi | 1 802 | 1 699 |
| Ruotsi | 1 474 | 1 818 |
| Baltia ja uudet markkinat | 570 | 438 |
| Yhteensä | 3 846 | 3 955 |

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,5 vuotta 31.12.2012 (3,4 vuotta 31.12.2011). Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaista vuokrasopimuksia. Lähtökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaista kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökanasta määräaikaista sopimuksia on noin 78 prosenttia 31.12.2012 (78 prosenttia 31.12.2011), aluksi määräaikaista sopimuksia noin 12 prosenttia 31.12.2012 (10 prosenttia 31.12.2011), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 9 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2012 ja 12 prosenttia 31.12.2011).

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

| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|------------|------------|
| Suomi | 3,7 | 3,5 |
| Ruotsi | 3,0 | 2,9 |
| Baltia ja uudet markkinat | 3,7 | 4,2 |
| Keskimäärin | 3,5 | 3,4 |

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaista ja aluksi määräaikaista sopimukset määräajan päättymiseensä

asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

| Me | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 45,0 | 50,7 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 133,7 | 112,6 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 49,0 | 46,2 |
| Yhteensä | 227,8 | 209,5 |

7. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle, joka on ylin operatiivinen päätöksentekijä, raportoidaan konsernin tulos maantieteellisiin liiketoimintayksiköihin. Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraavat kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

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

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäksi yksistä taseessa.

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

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012 ja 31.12.2011.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 30 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 29 muualla Suomessa.

Ruotsi

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

Baltia ja uudet markkinat

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

| Me 1.1.-31.12.2012 | Suomi | Ruotsi | Baltia ja uudet markkinat | Muut | Yhteensä |
|--|----------------|--------------|---------------------------|----------------|----------------|
| Bruttovuokratuotto | 137,0 | 60,3 | 28,6 | - | 225,9 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 6,3 | 2,8 | 4,2 | - | 13,3 |
| Liikevaihto | 143,2 | 63,1 | 32,8 | - | 239,2 |
| Hoitokulut | 44,7 | 22,9 | 8,2 | 0,0 | 75,8 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 0,3 | 1,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 |
| Nettovuokratuotto | 98,2 | 39,2 | 24,6 | 0,0 | 162,0 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | 9,1 | 5,1 | 1,0 | 11,3 | 26,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,2 | 0,0 | 0,0 | - | 0,2 |
| Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) | 89,3 | 34,0 | 23,7 | -11,4 | 135,7 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | - | - | - | - | - |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -0,9 | 9,0 | 15,4 | - | 23,6 |
| Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | -1,0 | 5,1 | 0,0 | - | 4,2 |
| Liikevoitto/-tappio | 87,5 | 48,2 | 39,1 | -11,4 | 163,4 |
| Rahoituskulut (netto) | | | | -68,1 | -68,1 |
| Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden voitoista/tappioista | | | | 0,2 | 0,2 |
| Tuloverot | | | | -7,8 | -7,8 |
| Tilikauden voitto | | | | | 87,7 |
| Kohdistetut varat | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 1 659,0 | 739,2 | 316,0 | - | 2 714,2 |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | 5,4 | - | - | - | 5,4 |
| Muut kohdistetut varat | 8,5 | 10,2 | 1,1 | 59,5 | 79,4 |
| Kohdistamattomat varat | | | | | |
| Laskennalliset verosaamiset | | | | 19,5 | 19,5 |
| Johdannaissopimukset | | | | - | - |
| Varat yhteensä | 1 672,9 | 749,4 | 317,1 | 79,0 | 2 818,5 |
| Kohdistetut velat | | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 14,0 | 21,0 | 3,7 | 42,7 | 81,4 |
| Kohdistamattomat velat | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 1 533,2 | 1 533,2 |
| Laskennalliset verovelat | | | | 66,0 | 66,0 |
| Johdannaissopimukset | | | | 76,3 | 76,3 |
| Muut kohdistamattomat velat | | | | 1,6 | 1,6 |
| Velat yhteensä | 14,0 | 21,0 | 3,7 | 1 719,9 | 1 758,6 |
| Bruttoinvestoinnit | 119,9 | 18,1 | 23,0 | 0,7 | 161,7 |

| Me 1.1.-31.12.2011 | Suomi | Ruotsi | Baltian ja uudet markkinat | Muut | Yhteensä |
|--|----------------|--------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Bruttovuokratuotto | 127,3 | 57,4 | 21,2 | - | 206,0 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 5,1 | 2,7 | 3,3 | - | 11,1 |
| Liikevaihto | 132,5 | 60,1 | 24,5 | - | 217,1 |
| Hoitokulut | 41,7 | 23,9 | 6,0 | 0,0 | 71,6 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 0,3 | 0,9 | 0,0 | - | 1,2 |
| Nettovuokratuotto | 90,5 | 35,4 | 18,4 | 0,0 | 144,3 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | 7,6 | 4,9 | 1,3 | 13,2 | 27,1 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,3 | - | 0,0 | -0,1 | 0,2 |
| Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) | 83,2 | 30,4 | 17,1 | -13,4 | 117,4 |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut | 0,7 | - | - | - | 0,7 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -40,4 | 1,7 | 3,4 | - | -35,3 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0,0 | 0,3 | 0,0 | - | 0,3 |
| Liikevoitto/-tappio | 42,3 | 32,4 | 20,5 | -13,4 | 81,8 |
| Rahoituskulut (netto) | | | | -62,4 | -62,4 |
| Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden voitoista/tappioista | | | | 0,3 | 0,3 |
| Tuloverot | | | | 1,6 | 1,6 |
| Tilikauden voitto | | | | | 21,3 |
| Kohdistetut varat | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 1 547,4 | 697,1 | 277,6 | - | 2 522,1 |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | - | 12,7 | - | - | 12,7 |
| Muut kohdistetut varat | 10,6 | 21,5 | 1,0 | 94,9 | 128,0 |
| Kohdistamattomat varat | | | | | |
| Laskennalliset verosaamiset | | | | 14,5 | 14,5 |
| Johdannaissopimukset | | | | 0,5 | 0,5 |
| Varat yhteensä | 1 558,0 | 731,3 | 278,6 | 109,8 | 2 677,7 |
| Kohdistetut velat | | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 5,1 | 19,4 | 1,6 | 26,8 | 53,0 |
| Kohdistamattomat velat | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 1 547,9 | 1 547,9 |
| Laskennalliset verovelat | | | | 59,8 | 59,8 |
| Johdannaissopimukset | | | | 54,5 | 54,5 |
| Muut kohdistamattomat velat | | | | 0,6 | 0,6 |
| Velat yhteensä | 5,1 | 19,4 | 1,6 | 1 689,8 | 1 715,9 |
| Bruttoinvestoinnit | 62,5 | 45,5 | 108,1 | 0,6 | 216,7 |

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

| Me | 2012 | 2011 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Kauppakeskukset | 210,0 | 187,9 |
| Marketit ja myymälät | 29,2 | 29,2 |
| Yhteensä | 239,2 | 217,1 |

C) Pääasialliset vuokralaiset

| 2012 | Osuus bruttovuokratuotoista, % | Segmentti |
|---------------------------|--------------------------------|--|
| Kesko | 16,9 | Suomi |
| S-ryhmä | 5,7 | Suomi ja Baltia ja uudet markkinat |
| ICA AB | 3,4 | Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat |
| Stockmann | 3,0 | Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat |
| H & M Hennes & Mauritz AB | 1,7 | Suomi ja Ruotsi |
| Yhteensä | 30,6 | |

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012.

| 2011 | Osuus bruttovuokratuotoista, % | Segmentti |
|-----------------|--------------------------------|--|
| Kesko | 17,2 | Suomi |
| S-ryhmä | 5,6 | Suomi ja Baltia ja uudet markkinat |
| ICA AB | 3,4 | Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat |
| Stockmann | 3,1 | Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat |
| Tokmanni | 1,7 | Suomi |
| Yhteensä | 31,1 | |

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011.

8. HOITOKULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Lämmitys ja sähkö | 25,1 | 24,2 |
| Ylläpito | 25,4 | 23,3 |
| Maavuokrat ja muut vuokrat | 1,8 | 1,3 |
| Kiinteistön henkilöstön kulut | 0,8 | 0,6 |
| Kiinteistön hallinnon kulut | 2,3 | 2,3 |
| Markkinointikulut | 5,6 | 5,6 |
| Kiinteistövuokrat | 0,6 | 0,5 |
| Kiinteistöverot | 7,1 | 6,4 |
| Korjauskulut | 7,0 | 7,5 |
| Muut kiinteistön hoitokulut | 0,2 | -0,1 |
| Yhteensä | 75,8 | 71,6 |

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

9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot | 0,1 | 0,4 |
| Luottotappiot | 1,2 | 0,8 |
| Yhteensä | 1,4 | 1,2 |

Merkitävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,4 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen kasvua (0,1 milj. euroa luottotappiovarauksien vähennystä). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

10. HALLINNON KULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Henkilöstökulut | 15,5 | 15,1 |
| Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut | 1,5 | 1,7 |
| Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut ¹⁾ | 3,5 | 4,5 |
| Toimisto- ja muut hallinnon kulut | 4,8 | 5,4 |
| Poistot | 1,2 | 1,0 |
| Yhteensä ¹⁾ | 26,5 | 27,7 |

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan.

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 7 henkilön (11 henkilön vuonna 2011) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen sekä joulukuussa 2012 Suomen liiketoiminnoissa aloitettujen yhteistoimintaneuvottelujen arvioidut kertakorvaukset.

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

| Me | 2012 | 2011 |
|---------------------------|------------|------------|
| Tilintarkastuspalkkiot | 0,3 | 0,3 |
| Muut asiantuntijapalkkiot | 0,1 | 0,7 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,9 |

11. HENKILÖSTÖKULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Johdon palkat ja palkkiot | | |
| Toimitusjohtaja | 1,0 | 0,5 |
| Johtoryhmä | 1,6 | 1,2 |
| Hallitus | 0,7 | 0,7 |
| Muut palkat ja palkkiot | 8,4 | 8,8 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | 1,7 | 1,6 |
| Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt | - | -0,1 |
| Sosiaalikulut | 1,2 | 1,3 |
| Kulut osakeperusteisista maksuista | 1,7 | 1,7 |
| Yhteensä | 16,2 | 15,7 |

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 15,5 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa).

Cityconilla oli etuuspohjainen eläkejärjestelmä liittyen entisen toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkeohjelmaan. Koska Petri Olkinuora jätti tehtävänsä, Citycon suoritti velvoitteensa Olkinuoran eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen Cityconilla ei ollut taseessaan 31.12.2012 ja 31.12.2011 etuuspohjaisesta eläkejärjestelystä syntynttä velkaa. Etuuspohjaisen järjestelyn eläketuotto 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2011 laajassa tuloslaskelmassa on seurausta erosta vuonna 2010 jaksotetun eläkevelvoitteen ja lopullisten vakuutusmatemaattisten laskelmien välillä.

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

| Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella | 2012 | 2011 |
|--|------------|------------|
| Suomi | 61 | 55 |
| Ruotsi | 33 | 35 |
| Baltia ja uudet markkinat | 10 | 11 |
| Pääkonttori | 28 | 30 |
| Yhteensä | 132 | 131 |

12. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä ai- neettomista hyödykkeistä 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa).

13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|----------------------------|------------|------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,4 | 0,3 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -0,2 | -0,1 |
| Yhteensä | 0,2 | 0,2 |

14. RAHOITUSKULUT (NETTO)**A) Tuloslaskelmaan kirjatut**

| Me | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| Korkotuotot | 0,6 | 0,6 |
| Valuuttakurssivoitot | 31,6 | 53,8 |
| Muut rahoitustuotot | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 32,1 | 54,4 |
| Korkokulut | 65,0 | 61,0 |
| Valuuttakurssitappiot | 31,6 | 53,7 |
| Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut | -1,8 | -2,5 |
| Muut rahoituskulut | 5,5 | 4,6 |
| Rahoituskulut yhteensä | 100,3 | 116,8 |
| Rahoituskulut (netto) | 68,1 | 62,4 |
| Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin: | | |
| Korolliset lainat ja saamiset | 48,4 | 48,0 |
| Rahoitusleasingvelat | 0,0 | 0,0 |
| Johdannaissopimukset | 19,6 | 14,1 |
| Muut saamiset ja velat | 0,1 | 0,2 |
| Rahoituskulut (netto) | 68,1 | 62,4 |

Vuonna 2012 valuuttajohdannaisista on kirjattu 3,3 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (0,1 miljoonaa euroa voittoa) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2012 oli 4,34% (31.12.2011 4,31%).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 23. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

| Me | 2012 | 2011 |
|--|-------|-------|
| Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista | -35,5 | -50,1 |
| Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla | 16,3 | 14,2 |
| Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista | -19,3 | -35,9 |

15. TULOVEROT

| Me | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | 1,4 | 0,9 |
| Edellisten tilikausien verot | 0,0 | 0,0 |
| Laskennalliset verokulut/-tuotot | 6,4 | -2,5 |
| Tuloverokulut/-tuotot | 7,8 | -1,6 |

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2012 ja 2011.

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

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|-------------|
| Voitto/tappio ennen veroja | 95,5 | 19,7 |
| Verot laskettuna kotimaan verokannalla | 23,4 | 5,1 |
| Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos | -10,7 | -4,9 |
| Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta | -3,6 | -3,3 |
| Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista | 2,8 | 2,1 |
| Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö | -0,6 | -0,2 |
| Verotuksessa vähennetyt poistot | 2,0 | -1,2 |
| Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla | -5,6 | -0,0 |
| Muut | 0,2 | 0,6 |
| Tuloverot | 7,8 | -1,6 |
| Efektiiivinen verokanta | 8,2 % | -8,3 % |

16. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Osakekohtainen tulos | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me) | 77,2 | 13,0 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾ | 298 090,6 | 269 675,9 |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | 0,26 | 0,05 |

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------------|------------------|
| Osakekohtainen tulos, laimennettu | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me) | 77,2 | 13,0 |
| VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me ²⁾ | 3,1 | - |
| Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me) | 80,3 | 13,0 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾ | 298 090,6 | 269 675,9 |
| VVK:n laimennusvaikutus, (1,000) ²⁾ | 15 077,2 | - |
| Optioiden laimennusvaikutus (1 000) | - | - |
| Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000) | 34,2 | 128,8 |
| Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000) | 313 202,1 | 269 804,7 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa) | 0,26 | 0,05 |

1) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

2) Potentiaalisia VVK:n vaihdoista syntyviä uusia osakkeita eikä VVK:n kuluja vähennettynä verovaikutuksella oteta huomioon 2011 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska näin osakekohtainen tulos olisi pienempi kuin laimennettu osakekohtainen tulos. Optioiden sekä osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus on huomioitu laimennettu osakekohtaista tulosta laskettaessa.

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

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi, vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna olisi noin 9,8 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella vähennettynä).
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä oli laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajako oli päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita oltu vielä jaettu. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

| Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä | päiviä | osakemäärä |
|--|--------|-------------|
| 1.1.2012 | 151 | 288 407 020 |
| 31.5.2012 | 123 | 288 445 132 |
| 1.10.2012 | 92 | 326 880 012 |
| Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä | 366 | 298 090 635 |

17. SIJOTUSKIINTEISTÖT

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

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

Sopimukseen perustuvat veloitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 32. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

| Me 31.12.2012 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|---------------------------------|
| Tilikauden alussa | 526,4 | 1 995,7 | 2 522,1 |
| Hankinnat | 7,9 | 50,9 | 58,8 |
| Investoinnit | 34,1 | 65,6 | 99,7 |
| Myynnit | - | -1,4 | -1,4 |
| Aktivoidut korot | 1,1 | 0,7 | 1,8 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 0,6 | 53,7 | 54,4 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -1,2 | -29,6 | -30,8 |
| Valuuttakurssierot | 0,5 | 26,3 | 26,8 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin | -373,7 | 356,5 | -17,2 |
| Tilikauden lopussa | 195,7 | 2 518,5 | 2 714,2 |

| Me 31.12.2011 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|---------------------------------|
| Tilikauden alussa | 326,1 | 2 041,6 | 2 367,7 |
| Hankinnat | - | 139,9 | 139,9 |
| Investoinnit | 23,5 | 48,9 | 72,4 |
| Myynnit | - | -16,6 | -16,6 |
| Aktivoidut korot | 0,5 | 2,0 | 2,6 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 20,3 | 19,5 | 39,8 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -0,2 | -74,9 | -75,1 |
| Valuuttakurssierot | 0,1 | 3,9 | 4,0 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä | 156,0 | -168,7 | -12,7 |
| Tilikauden lopussa | 526,4 | 1 995,7 | 2 522,1 |

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2012 ja 2011 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistö-asiantuntija Jones Lang LaSalle. Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistö-arvioinneista vastasi Realia Management Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2012 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2011).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

| Me | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. ¹⁾ | 2 704,1 | 2 515,0 |
| Kehitysprojekti-investoinnit | 10,1 | 7,1 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12. | 2 714,2 | 2 522,1 |

1) Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (5,4 miljoonaa euroa) eivät sisällä ulkopuolisen arvioijan käypiin arvoihin 31.12.2012.

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2012 ja 31.12.2011 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa. Suomessa keskimääräinen painotettu tuottovaade laski parhaissa kohteissa tapahtuneen positiivisen arvonkehityksen myötä johon vaikutti muun muassa kehityshankkeiden eteneminen/valmistuminen. Ruotsissa keskimääräinen tuottovaade nousi johtuen muun muassa yleisestä tuottovaatimusten noususta heikompileatuissa kohteissa. Myös asuinhuoneistojen divestoinnit vaikuttivat tuottovaateen nousuun. Baltiassa ja uusilla markkinoilla keskimääräinen tuottovaade laski kehityshankkeiden vaikutuksesta ja liikekiinteistöjen kysynnän vahvistuttua Virossa. Keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistö-kannalle oli 25,1 €/m² (23,8€/m² 31.12.2011) ja se nousi mm. johtuen kehityshankkeista, kiinteistöjen myynnistä, Ruotsin kruunun vahvistumisesta ja yleisestä positiivisesta vuokrakehityksestä parhaissa kohteissa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus nousi 0,1 prosenttiyksikköä tasolle 4,8 prosenttia (4,7% 31.12.2011) Ruotsissa nousseen vajaakäytön vuoksi.

| Me 31.12.2012 | Suomi | Ruotsi | Baltia ja uudet markkinat | Keskimäärin |
|-------------------------------------|-------|--------|------------------------------|-------------|
| Tuottovaatimus (%) | 6,2 | 6,0 | 7,7 | 6,3 |
| Alkutuotto (%) | 6,2 | 5,6 | 7,9 | 6,2 |
| Tuotto markkinavuokrilta (%) | 6,8 | 6,6 | 8,2 | 6,9 |
| Markkinavuokrat (€/m ²) | 25,9 | 25,6 | 20,0 | 25,1 |
| Kassavirtakauden vajaakäyttö (%) | 4,8 | 5,8 | 2,1 | 4,8 |
| Markkinavuokrien kasvu-oletus (%) | 2,0 | 1,9 | 1,6 | - |
| Hoitokulujen kasvuoletus (%) | 2,0 | 1,9 | 3,1 | - |

| Me 31.12.2011 | Suomi | Ruotsi | Baltia ja uudet markkinat | Keskimäärin |
|-------------------------------------|-------|--------|------------------------------|-------------|
| Tuottovaatimus (%) | 6,3 | 5,9 | 8,0 | 6,4 |
| Alkutuotto (%) | 6,0 | 5,5 | 8,2 | 6,1 |
| Tuotto markkinavuokrilta (%) | 6,8 | 6,6 | 8,4 | 6,9 |
| Markkinavuokrat (€/m ²) | 24,4 | 23,6 | 20,8 | 23,8 |
| Kassavirtakauden vajaakäyttö (%) | 4,9 | 5,5 | 2,0 | 4,7 |
| Markkinavuokrien kasvu-oletus (%) | 2,0 | 2,1 | 1,4 | - |
| Hoitokulujen kasvuoletus (%) | 2,0 | 2,1 | 3,0 | - |

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-analyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparamet-

reja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2012 eli 2 704,1 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

| Muutos % | Markkina-arvo (Me) | | | | |
|----------------------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | -10% | -5% | ±0% | +5% | +10% |
| Tuottovaatimus | 3 004,6 | 2 846,5 | 2 704,1 | 2 575,4 | 2 458,3 |
| Markkinavuokrat | 2 331,8 | 2 518,0 | 2 704,1 | 2 890,3 | 3 076,5 |
| Hoitokulut | 2 815,3 | 2 759,7 | 2 704,1 | 2 648,6 | 2 593,0 |
| Muutos, prosenttiyksikköä | -2 | -1 | ±0 | 1 | 2 |
| Vajaakäyttö | 2 788,8 | 2 746,5 | 2 704,1 | 2 661,8 | 2 619,5 |

18. OSUDET YHTEISESSÄ MÄÄRÄYSVALLASSA OLEVISSA YKSIKÖISSÄ

Vuonna 2011 Citycon Oyj hankki 50 % omistusosuuden yhteisyrityksestä, joka hallinnoi kauppakeskus Galleria Esplanadia Suomessa. Alla on esitetty yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin omistus oikeuttaa.

| Me | 2012 | 2011 |
|--|------------|------------|
| Varat yhteensä | 1,0 | 0,8 |
| Velat yhteensä | 0,2 | 0,2 |
| Nettovarallisuus | 0,9 | 0,6 |
| Liikevaihto | 3,9 | 3,1 |
| Nettovuokratuotto | 0,2 | 0,1 |
| Kiinteistön hallinnointipalkkiot | -0,2 | -0,2 |
| Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon | 0,3 | 0,3 |
| Liikevoitto | 0,2 | 0,3 |
| Tilikauden voitto | 0,2 | 0,3 |

Cityconilla ei ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia liittyen osuuksiin yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä. Yhteisessä määräysvallassa olevilla yksiköillä itsellään ei myöskään ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia.

19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Hankintameno 1.1. | 3,9 | 2,9 |
| Lisäykset | 0,5 | 1,0 |
| Hankintameno 31.12. | 4,3 | 3,9 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | 2,0 | 1,4 |
| Poistot | 0,7 | 0,5 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | 2,6 | 2,0 |
| Kirjanpitoarvo 1.1. | 1,9 | 1,5 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,7 | 1,9 |

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

20. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Hankintameno 1.1. | 3,4 | 3,0 |
| Lisäykset | 1,1 | 0,4 |
| Hankintameno 31.12. | 4,5 | 3,4 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | 2,5 | 2,0 |
| Poistot | 0,5 | 0,5 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | 3,0 | 2,5 |
| Kirjanpitoarvo 1.1. | 1,0 | 1,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,4 | 1,0 |

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosimuksilla, olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

21. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2012 aikana:

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

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2011 aikana:

| Me | 1.1.2011 | Kirjattu tuloslaskelmaan | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | 31.12.2011 |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | |
| Verotuksessa vahvistetut tappiot | 1,3 | -0,2 | - | 1,1 |
| Koronvaihtosopimusten arvostaminen | 4,4 | - | 9,0 | 13,3 |
| Laskennalliset verosaamiset yhteensä | 5,6 | -0,2 | 9,0 | 14,5 |
| Laskennalliset verovelat | | | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon | 59,7 | -2,2 | - | 57,5 |
| Rahoituskulujen jakotuserot | 2,8 | -0,5 | - | 2,3 |
| Laskennalliset verovelat yhteensä | 62,6 | -2,7 | - | 59,8 |

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2012 Citycon kirjasi 6,4 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa tuottoa) laskennallista verokulua tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjänsä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Myytessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut noin -10,7 miljoonaa euroa vuonna 2012 (-4,9 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

Suomessa myytessä seuraamiset kiinteistöt omaisuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyy veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjänsä käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

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

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

Konserniyrityksillä oli 31.12.2012 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,0 miljoonaa euroa (19,4 milj. euroa vuonna 2011) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

22. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

| Me | Liite | Tasearvo 2012 | Käypä arvo 2012 | Tasearvo 2011 | Käypä arvo 2011 |
|--|-------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Rahoitusvarat | | | | | |
| I Lainat ja muut saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 25 | 24,5 | 24,5 | 33,2 | 33,2 |
| Rahavarat | 26 | 51,0 | 51,0 | 91,3 | 91,3 |
| II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 23 | - | - | 0,5 | 0,5 |
| Rahoitusvelat | | | | | |
| I Jaksettuihin hankintamenoisiin kirjattuihin rahoitusveloihin | | | | | |
| I.I Lainat | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 28 | 1 304,3 | 1 308,6 | 1 439,5 | 1 442,9 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | 28 | 39,1 | 39,8 | 68,1 | 71,3 |
| Joukkolaina 1/2009 | 28 | 39,7 | 40,0 | 39,6 | 40,0 |
| Joukkolaina 1/2012 | 28 | 149,5 | 150,0 | - | - |
| Rahoitusleasingvelat | 28 | 0,4 | 0,4 | 0,7 | 0,7 |
| I.II Muut velat | | | | | |
| Muut velat | | 1,0 | 1,0 | 0,4 | 0,4 |
| Ostovelat ja muut velat | 29 | 82,3 | 82,3 | 53,2 | 53,2 |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 23 | 0,7 | 0,7 | 0,6 | 0,6 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 23 | 75,6 | 75,6 | 53,9 | 53,9 |

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille 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 käypä arvo määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin

erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin. Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä.

Joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012

Joukkolainat 1/2009 ja 1/2012 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin lainan nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsovimusten vastaavaa korkoa.

23. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

| Me | Nimellisarvo 2012 | Käypä arvo 2012 | Nimellisarvo 2011 | Käypä arvo 2011 |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Korkojohdannaissopimukset | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | - | - | 30,0 | -0,5 |
| 1-2 vuotta | 155,6 | -6,0 | 28,2 | -1,3 |
| 2-3 vuotta | 176,2 | -9,0 | 152,5 | -5,7 |
| 3-4 vuotta | 263,1 | -19,9 | 173,9 | -6,6 |
| 4-5 vuotta | 217,2 | -20,2 | 257,1 | -15,0 |
| yli 5 vuotta | 209,5 | -20,6 | 363,8 | -25,4 |
| Yhteensä | 1 021,7 | -75,6 | 1 005,4 | -54,4 |
| Valuuttajohdannaissopimukset | | | | |
| Valuuttatermiinit | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | 67,6 | -0,7 | 20,8 | 0,3 |
| Kaikki yhteensä | 1 089,3 | -76,3 | 1 026,3 | -54,1 |

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2012 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 021,7 miljoonaa euroa (1 005,4 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,07 % (3,16 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

| Korkojohdannaiset Me | Varat 2012 | Velat 2012 | Varat 2011 | Velat 2011 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Käypä arvo | - | -75,6 | - | -54,4 |

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat koronvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka

ollaan oikeissa jälleerahoittaa 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 suojiiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2012 sekä 31.12.2011. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaiikutuksineen oli -57,1 miljoonaa euroa (-41,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaiikutuksineen -14,1 miljoonaa euroa (-26,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaiikutus huomioituna.

24. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

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

| Me | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Hankintameno 1.1. | 12,7 | 1,5 |
| Myyntit | -25,0 | -1,5 |
| Valuuttakurssierot | 0,5 | - |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 17,2 | 12,7 |
| Hankintameno 31.12. | 5,4 | 12,7 |

25. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

| Me | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Myyntisaamiset | 7,1 | 6,2 |
| Luottotappiovaraukset | -1,8 | -1,2 |
| Myyntisaamiset (netto) | 5,4 | 5,1 |
| Siirtosaamiset | 4,1 | 5,2 |
| Verosaamiset (sis. ALV-saamiset) | 10,8 | 18,6 |
| Muut saamiset | 4,1 | 4,3 |
| Yhteensä | 24,5 | 33,2 |

Myyntisaamisten ikäjakauma

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------|------------|------------|
| Ei erääntyneet | 0,9 | 1,6 |
| alle kuukusi | 2,2 | 1,5 |
| 1 -3 kuukautta | 0,7 | 0,9 |
| 3-6 kuukautta | 0,9 | 0,6 |
| 6-12 kuukautta | 1,6 | 1,3 |
| 1-5 vuotta | 0,9 | 0,4 |
| Yhteensä | 7,1 | 6,2 |

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Alkusaldo | -1,2 | -1,3 |
| Valuuttakurssiero | -0,1 | 0,0 |
| Lisäys | -1,1 | -0,1 |
| Käytetty | 0,5 | 0,2 |
| Peruttu tarpeettomana | 0,0 | 0,0 |
| Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa | -1,8 | -1,2 |

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

26. RAHAVARAT

| Me | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 50,6 | 91,3 |
| Lyhytaikaiset pankkitalletukset | - | 0,1 |
| Muut rahavarat | 0,3 | - |
| Yhteensä | 51,0 | 91,3 |

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

27. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

| | Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾ | Omat osakkeet, kpl | Osakepääoma, Me | Ylikurssi-rahasto, Me | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me | Yhteensä, Me |
|--|--|--------------------|-----------------|-----------------------|---|--------------|
| 1.1.2011 | 244 564 972 | - | 259,6 | 131,1 | 198,8 | 589,4 |
| Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle | 101 325 | - | - | - | - | - |
| Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen | - | 145 000 | - | - | - | - |
| Omien osakkeiden myynti | 145 000 | -145 000 | - | - | 0,4 | 0,4 |
| Osakeanti | 33 000 000 | - | - | - | 98,9 | 98,9 |
| Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | - | - | - | - | -24,5 | -24,5 |
| 31.12.2011 | 277 811 297 | 0 | 259,6 | 131,1 | 273,7 | 664,3 |
| Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle | 36 713 | - | - | - | - | - |
| Merkintäetuokeusanti | 49 032 002 | - | - | - | 89,9 | 89,9 |
| Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | - | - | - | - | -30,6 | -30,6 |
| 31.12.2012 | 326 880 012 | 0 | 259,6 | 131,1 | 333,0 | 723,7 |

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2012 ja 31.12.2011.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**Osakepääoma**

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

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2012 ja 2011 karttunut merkintätuoikeusannin ja osakeantien sekä omien osakkeiden myynnin kautta.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

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

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

28. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2012 ja 31.12.2011. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

| Me | Efektiiivinen korko (%) | Tasearvot 2012 | Tasearvot 2011 |
|---|----------------------------------|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat | | | |
| Joukkolainat | | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | 7,580 | - | 68,1 |
| Joukkolaina 1/2009 | 5,461 | 39,7 | 39,6 |
| Joukkolaina 1/2012 | 4,336 | 149,5 | - |
| Syndikoidut lainat | | | |
| 220 M€ syndikoitu laina | Viitekorko + 1,400 | 217,1 | 221,3 |
| 200 M€ syndikoitu laina | Viitekorko + 0,675 | 202,1 | 199,7 |
| 190 M€ syndikoitu laina | EURIBOR + 2,200 / STIBOR + 2,550 | 187,3 | - |
| Jälleenrahoitettu syndikoitu laina 2012 | Viitekorko + 0,675 | - | 332,6 |
| Luottolimiitit | | | |
| 170 M€ luottolimiitti | EURIBOR + 1,800 | 13,0 | - |
| 110 M€ luottolimiitti | EURIBOR + 0,950 | 103,1 | - |
| 50 M€ luottolimiitti | EURIBOR + 1,500 | 43,9 | - |
| Kahdensiväiset pankkilainat | | | |
| 75 M€ pankkilaina | EURIBOR + 1,550 | 67,5 | 71,0 |
| 500 MSEK pankkilaina | STIBOR + 0,600 | 58,3 | 56,1 |
| 50 M€ pankkilaina | Viitekorko + 1,950 | 50,1 | 50,9 |
| 50 M€ pankkilaina | EURIBOR + 1,525 | 49,9 | 49,9 |
| 50 M€ pankkilaina | EURIBOR + 1,500 | 49,9 | 49,9 |
| 30 M€ pankkilaina | EURIBOR + 0,750 | 22,5 | 27,5 |
| 25 M€ pankkilaina | EURIBOR + 2,550 | 23,1 | - |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,4 |
| Muut korolliset velat | - | 129,0 | 172,5 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä | | 1 406,3 | 1 339,5 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | 7,580 | 39,1 | - |
| Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit | - | 43,8 | 133,5 |
| Korollisten velkojen lyhennyserät | - | 11,2 | 25,9 |
| Yritystodistukset | - | 32,5 | 48,7 |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,3 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä | | 126,8 | 208,4 |

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, joukkolainan 1/2009 ja joukkolainan 1/2012 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 22. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

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

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 1-2 vuotta | 321,6 | 453,8 |
| 2-3 vuotta | 162,5 | 315,1 |
| 3-4 vuotta | 382,2 | 161,8 |
| 4-5 vuotta | 283,4 | 238,1 |
| ylt 5 vuotta | 256,6 | 170,7 |
| Yhteensä | 1 406,3 | 1 339,5 |

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttaja-kauma, Me

| | 2012 | 2011 |
|-----------------|----------------|----------------|
| EUR | 844,1 | 800,3 |
| SEK | 553,3 | 530,2 |
| LTL | 8,8 | 9,0 |
| Yhteensä | 1 406,3 | 1 339,5 |

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttaja-kauma, Me

| | 2012 | 2011 |
|-----------------|--------------|--------------|
| EUR | 100,5 | 91,5 |
| SEK | 26,0 | 116,7 |
| LTL | 0,2 | 0,2 |
| Yhteensä | 126,8 | 208,4 |

B) Pääomalojien ehdot

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008, 2009, 2010 ja 2012 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 39,8 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,05 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 9.827.160 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat veloitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojen vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin veloitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2011 oli 0,7 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksettava takaisin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksettava takaisin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksettava takaisin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksettava takaisin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,05 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan lasketuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 9.827.160 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009, 2010 ja 2012 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainaa 70,2 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuna 77,0 prosentin keskikurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 64 % lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettoraohituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjattua 0,8 miljoonan euron kertaluonteisen tappion vuonna 2012 (0,0 milj. euroa).

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat: | | |
| Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 0,2 | 0,3 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 0,2 | 0,4 |
| Yhteensä | 0,4 | 0,7 |
| Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 0,2 | 0,3 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 0,2 | 0,4 |
| Yhteensä | 0,4 | 0,7 |
| Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä | 0,4 | 0,7 |

Cityconin rahoitusleasingosimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

D) Riskienhallinta

Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset.

Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määriteltä rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuosikatsausten yhteydessä.

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

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkorisikin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkorisikin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2012 lopun lainasalkun korkoherkkyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2013 korkokustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,4 miljoonaa euroa vuonna 2013.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------|------------|------------|
| Euro | 0,9 | 1,1 |
| Ruotsin kruunu | 0,5 | 1,3 |
| Muut valuutat | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 1,4 | 2,5 |

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Euro | 13,7 | 14,9 |
| Ruotsin kruunu | 13,6 | 15,7 |
| Yhteensä | 27,2 | 30,6 |

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväk-

sytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2012 oli 217,4 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioidu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

| Me 31.12.2012 | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|---|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 3,4 | 118,7 | 1 051,7 | 260,3 | 1 434,1 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | - | 41,6 | - | - | 41,6 |
| Joukkolaina 1/2009 | - | 2,0 | 42,0 | - | 44,1 |
| Joukkolaina 1/2012 | - | 6,4 | 175,5 | - | 181,9 |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,2 | 0,2 | - | 0,4 |
| Johdannaissopimukset | 0,9 | 18,6 | 55,8 | 1,3 | 76,6 |
| Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat) | 61,3 | 9,7 | 2,5 | - | 73,5 |

| Me 31.12.2011 | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|---|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 18,4 | 236,7 | 1 162,8 | 181,7 | 1 599,6 |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | - | 3,2 | 74,5 | - | 77,7 |
| Joukkolaina 1/2009 | - | 2,0 | 44,1 | - | 46,1 |
| Joukkolaina 1/2012 | - | - | - | - | - |
| Rahoitusleasingvelat | - | 0,3 | 0,4 | - | 0,7 |
| Johdannaissopimukset | 0,1 | 10,4 | 40,5 | 1,5 | 52,4 |
| Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat) | 36,6 | 2,9 | 6,3 | - | 45,8 |

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista velotteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen ja sijoituskiinteistöjen myynnit voivat tulla kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

| Me 31.12.2012 | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| Nostamattomat sitovat lainalimiitit | - | 50,0 | 167,4 | - | 217,4 |

| Me 31.12.2011 | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| Nostamattomat sitovat lainalimiitit | - | 43,7 | 210,0 | - | 253,7 |

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

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaisesti tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvä riskiä 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 rahoituskuuluihin

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------|------------|------------|
| Ruotsin kruunu | 0,1 | 0,1 |
| Liettuan liti | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,1 | 0,1 |

E) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2012 oli 37,8 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 40,5 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumisasasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 62.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

| Me | 2012 | 2011 |
|---|---------|---------|
| Oma pääoma yhteensä (A) | 1 059,9 | 961,8 |
| Taseen loppusumma | 2 818,5 | 2 677,7 |
| Vähennetään saadut ennakot | 12,2 | 9,6 |
| ./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B) | 2 806,3 | 2 668,2 |
| Omavaraisuusaste, % (A/B) | 37,8 % | 36,0 % |

Nettovelkaantumisasaste:

| Me | 2012 | 2011 |
|---|---------|---------|
| Korolliset velat yhteensä (liitetieto 28) | 1 533,0 | 1 547,9 |
| Vähennetään rahavarat (liitetieto 26) | 51,0 | 91,3 |
| Korolliset nettovelat (A) | 1 482,1 | 1 456,6 |
| Oma pääoma yhteensä (B) | 1 059,9 | 961,8 |
| Nettovelkaantumisasaste (A/B) | 139,8 % | 151,4 % |

Omavaraisuusaste nousi vuonna 2012 johtuen sekä osakeannista että kauden tuloksesta, huolimatta suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten käyvän arvon alentumista, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. Nettovelkaantumisasasteen lasku vuonna 2012 johtui pääasiassa vuonna 2012 toteutetusta osakeannista, jonka seurauksena oman pääoman suhde korolliseen nettovelkaan parani.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

| Me | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| Ostovelat | 18,3 | 18,5 |
| Lyhytaikaiset saadut ennakot | 11,3 | 9,6 |
| Korkovelat | 10,6 | 7,3 |
| Muut velat | 15,6 | 13,5 |
| Siirtovelat yhteensä | 26,2 | 20,8 |
| ALV-velat | 11,4 | 4,4 |
| Muut korottomat lyhytaikaiset velat | 15,1 | -0,1 |
| Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä | 26,5 | 4,3 |
| Yhteensä | 82,3 | 53,2 |

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät: | | |
| alle 30 päivää | 61,6 | 37,8 |
| 30-90 päivää | 6,6 | 2,8 |
| 3-6 kuukautta | 2,1 | 5,4 |
| 6-12 kuukautta | 1,0 | 0,8 |
| 1-2 vuotta | 2,5 | 6,3 |
| 2-5 vuotta | 8,5 | - |
| yli 5 vuotta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 82,3 | 53,2 |

30. TYÖSUHDE-ETUDET**A) Optiojärjestelyt****Optio-ohjelma 2011**

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

Tarkastelujakson lopussa voitiin optio-oikeuksia jakaa hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa enintään 6 890 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkittävään yhteensä enintään 8 106 085 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai 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 2012 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 20 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2012 yhteensä 6 505 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 653 133 osaketta vuosina 2012-2018.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2012 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 1,7 miljoonaa euroa (1,5 milj. euroa vuonna 2011). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 yhtiön järjestämän merkintäetu-oikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Mainittujen tarkastusten johdosta hallitus tarkisti myös optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden enimmäismäärän 8 106 085 osakkeeseen hallituksella merkintäetu-oikeusannin

toteuttamisen jälkeen olevan osakeantivaltuutuksen mahdollistamalla tavalla. Tarkistukset tulivat voimaan, kun optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012.

| Optiolaji | Merkintähinta, EUR | Merkintäsuhte |
|--------------|--------------------|---------------|
| 2011A-D(I) | 2,9720 | 1,1765 (1,0) |
| 2011A-D(II) | 3,0910 | 1,1765 (1,0) |
| 2011A-D(III) | 2,5130 | 1,1765 (1,0) |

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

| Osakkeiden merkintäaika | 2011A(I-III) | 2011B(I-III) | 2011C(I-III) | 2011D(I-III) |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Osakkeiden merkintäaika alkaa | 1.4.2012 | 1.4.2013 | 1.4.2014 | 1.4.2015 |
| Osakkeiden merkintäaika päättyy | 31.3.2018 | 31.3.2018 | 31.3.2018 | 31.3.2018 |

Yhteenvedo optio-oikeuksista 2011 (31.12.2012):

| Optio-ohjelma 2011 | Optiot 2011A-D(I) | Optiot 2011A-D(II) | Optiot 2011A-D(III) |
|--|--|--|--|
| Järjestelyn luonne | Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille | Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille | Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille |
| Myöntämispäivä | 3.5.2011 | 3.5.2011 | 11.10.2011 |
| Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl) | 2 250 000 | 2 230 000 | 2 025 000 |
| Toteutushinta myöntämispäivänä, EUR | 3,17 | 3,31 | 2,63 |
| Osakkeen tarkistettu merkintähinta, EUR (8.10.2012 alkaen) | 2,9720 (3,17) | 3,0910 (3,31) | 2,5130 (2,63) |
| Tarkistettu merkintäsuhte (8.10.2012 alkaen) | 1,1765 | 1,1765 | 1,1765 |
| Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) ¹⁾ | 332-1427 | 332-1427 | 172-1267 |
| Oikeuden syntymisehdot | Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin. | Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin. | Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin. |
| Toteutus | Osakkeina | Osakkeina | Osakkeina |
| Odotettu volatiliteetti, % | 35,00 | 33,00 | 35,00 |
| Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) ¹⁾ | 1 095-2190 | 1095-2190 | 1095-2190 |
| Riskitön korko, % | 3,18 | 2,87 | 1,73 |
| Odotettu osinko/osake, EUR | 0,14 | 0,14 | 0,14 |
| Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR | 0,78 | 0,73 | 0,46 |
| Arvonmäärittämissalli | Black&Scholes | Black&Scholes | Black&Scholes |

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

| | 2012 | | 2011 | |
|---------------------------|---|------------------|---|------------------|
| | Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake | Optioiden määrä | Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake | Optioiden määrä |
| Tilikauden alussa | 3,12 | 5 400 000 | 4,22 | 1 050 000 |
| Myönnetty uudet optiot | 2,70 | 1 330 000 | 3,08 | 6 320 000 |
| Menetetty optiot | 2,82 | 1 150 000 | 3,31 | 160 000 |
| Uudelleen jaetut optiot | 2,70 | 925 000 | 3,31 | 160 000 |
| Toteutuneet optiot | - | - | - | - |
| Rauenneet optiot | - | - | 4,15 | 1 050 000 |
| Tilikauden lopussa | 2,87 | 6 505 000 | 3,08 | 6 320 000 |

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 1 667 500 toteutettavissa olevaa 2011A(I-III) optiota. Vuonna 2012 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden tarkistettujen lunastushinnat ovat 2,9720 (2011A-D(I)), 3,0910 (2011A-D(II)) ja 2,5130 (2011A-D(III)) ja tarkistettu merkintäsuhte 1,1765 raportointikauden päättyessä.

Edellä mainitut tarkastukset tehtiin 8.10.2012 merkintäetuoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Osakepohjaisella palkitsemisjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen.

Kannustinjärjestelmä on jakautunut neljään vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008, 2009 ja 2010. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot on luovutettu avainhenkilöille vuosina 2008–2012. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot ovat määräytyneet Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Hallitus on tehnyt vuosittain päätökset asetettavista tavoitteista ja luovutettavien osakkeiden maksimimäärästä sekä kunkin ansaintajakson päätyttyä vahvistanut suoritus- ja tuloskriteerien toteuman ja tämän perusteella luovutettavien osakkeiden määrän. Palkkiot on maksettu osakkeina, rahassa tai niiden yhdistelmänä.

Citycon Oyj:n hallitus päätti 29.5.2012 jakaa kaikki yhtiön 26.4.2007 perustetun osakepohjaisen kannustinjärjestelmäohjelman perusteella vielä maksettavaksi tulevat osakepalkkiot eli viimeisen osan ansaintakauden 2009 palkkioista sekä toisen ja kolmannen eli viimeiset kaksi kolmasosaa ansaintakauden 2010 osakepalkkioista. Järjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Vuonna 2012 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä oli 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2011).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

| | Ansainta-jakso 2010 | Ansainta-jakso 2009 | Ansainta-jakso 2008 | Ansainta-jakso 2007 | Yhteensä |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|
| Myöntämispäivä | 9.2.2010 | 22.4.2009 | 15.5.2008 | 26.4.2007 | - |
| Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä | 86 800 | 221 600 | 82 200 | 38 700 | 429 300 |
| Vuonna 2008 annetut osakkeet | - | - | - | 4 293 | 4 293 |
| Vuonna 2009 annetut osakkeet | - | - | 20 109 | 4 288 | 24 397 |
| Vuonna 2010 annetut osakkeet | - | 60 041 | 18 965 | 3 960 | 82 966 |
| Vuonna 2011 annetut osakkeet | 13 410 | 68 183 | 16 700 | - | 98 293 |
| Vuonna 2012 annetut osakkeet | 8 890 | 22 663 | - | - | 31 553 |

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahoituksen myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2012 annettiin 5 160 osaketta (3 032 osaketta vuonna 2011) rahoituksen osuudesta.

31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

| Me | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Voitto ennen veroja | 95,5 | 19,7 |
| Oikaisut: | | |
| Poistot ja arvonalennukset (liite 12) | 1,2 | 1,0 |
| Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17) | -23,6 | 35,3 |
| Voitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 17 ja 24) | -4,2 | -0,3 |
| Osakeperusteiset maksut (liite 30) | 1,8 | 1,5 |
| Muut tuotot, joihin ei liity maksua | -0,5 | -0,7 |
| Valuuttakurssitappiot(+)/-voitot(-) rahoituskuluissa (liite 14) | 0,0 | -0,1 |
| Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14) | -0,6 | -0,6 |
| Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14) | 68,7 | 63,1 |
| Käyttöpääoman muutokset | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 25) | 8,1 | -4,2 |
| Ostovelat ja muut velat (liite 29) | 0,5 | 5,8 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 147,0 | 120,5 |

32. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

| Me | 2012 | 2011 |
|----------------------------|------------|------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 0,9 | 0,9 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 1,8 | 0,7 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 0,2 | - |
| Yhteensä | 2,9 | 1,6 |

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

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

B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

| Me | 2012 | 2011 |
|---|-------|------|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 28,6 | 27,7 |
| Vastuusitoumukset veloista | | |
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 37,1 | 35,9 |
| Pankkitakaukset | 63,8 | 39,2 |
| Ostositoumukset | 296,1 | 20,4 |
| Alv-palautusvastuut | 73,4 | 60,7 |

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset

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

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa 19.12.2012 allekirjoitettuun sopimukseen Kista Gallerian ostamisesta ja käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

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

C) Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Vuonna 2011 SRV Rakennus Oy käynnisti väliliesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,7 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

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

D) Omavaraisuus- ja korkokatesitumus

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

Näin laskien 31.12.2012 konsernin omavaraisuusaste oli noin 40,5 % ja korkokate oli noin 2,1 (vuonna 2011 omavaraisuusaste oli noin 39,0 % ja korkokate noin 2,0).

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**A) Lähipiiri**

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2012 oli 49,0 prosenttia (31.12.2011: 48,0 %).

| Konserniyhtiöt 31.12.2012 | Kotimaa | Konsernin omistus- osuus, % | Emon omistus- osuus, % |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------|---------------------------|
| Emoyhtiö: Citycon Oyj | Suomi | | |
| 1 Albertslund Centrum ApS | Tanska | 100,0 | - |
| 2 Asematie 3 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 3 Asolantien Liikekiinteistö Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 4 Citycon AB | Ruotsi | 100,0 | 100,0 |
| 5 Citycon Denmark ApS | Tanska | 100,0 | 100,0 |
| 6 Citycon Development AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 7 Citycon Estonia Oü | Viro | 100,0 | - |
| 8 Citycon Estonian Investments B.V. | Alankomaat | 100,0 | - |
| 9 Citycon Finland Oy | Suomi | 100,0 | 100,0 |
| 10 Citycon Hedging C.V. | Alankomaat | 100,0 | - |
| 11 Citycon Holding S.à.r.l. | Luxemburg | 100,0 | 100,0 |
| 12 Citycon Högdalen Centrum AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 13 Citycon Jakobsbergs Centrum AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Citycon Liljeholmstorget | | | |
| 14 Galleria AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 15 Citycon Services AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 16 Citycon Shopping Centers AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 17 Citycon Treasury B.V. | Alankomaat | 100,0 | - |
| Citycon Tumba | | | |
| 18 Centrumfastigheter AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 19 Espoon Asemakuja 2 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 20 Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 21 Forssan Hämeentie 3 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 22 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 23 Jyväskylän Forum Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 24 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 25 Kaarinan Liiketalo Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 26 Karjaan Ratakatu 59 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 27 Karjalan Kauppakeskus Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 28 Kauppakeskus Columbus Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 29 Kauppakeskus Isokarhu Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 30 Kivensilmänkuja 1 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 31 Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 32 Kristiine Keskus Oü | Viro | 100,0 | - |
| 33 Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 34 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 35 Kuvernöörientie 8 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 36 Lahden Hansa Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 37 Lahden Kauppakatu 13 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| Lappeenrannan | | | |
| 38 Villimiehen Vitonen Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 39 Lentolan Perusyhtiö Oy | Suomi | 100,0 | - |
| Liljeholmstorget Development | | | |
| 40 Services AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 41 Lillinkulma Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 42 Lintulankulma Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 43 Lippulaiva Koy | Suomi | 100,0 | - |

| Konserniyhtiöt 31.12.2012 | Kotimaa | Konsernin omistus- osuus, % | Emon omistus- osuus, % |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------|---------------------------|
| 44 Magistral Kaubanduskeskuse Oü | Viro | 100,0 | - |
| 45 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 46 Minkkikuja 4 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 47 Montalbas B.V. | Alankomaat | 100,0 | 100,0 |
| 48 Myyrmanni Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 49 Oulu Big Street Top Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 50 Oulun Galleria Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 51 Oulun Isokatu 20 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 52 Oulun Isokatu 22 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 53 Porin Asema-aukio Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 54 Porin Solinnankatu 18 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 55 Riddarplatsen Fastigheter HB | Ruotsi | 100,0 | - |
| Rocca al Mare | | | |
| 56 Kaubanduskeskuse AS | Viro | 100,0 | - |
| 57 Runeberginkatu 33 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 58 Sinikalliontie 1 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 81 Stenungs Torg Fastighets AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 78 Strömpilen AB | Ruotsi | 100,0 | - |
| 59 Säkyllän Liiketalo Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 60 Talvikkitie 7-9 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 61 Tampereen Hermanni Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 62 Tampereen Koskikeskus Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 63 UAB Citycon | Liettua | 100,0 | - |
| 64 UAB Prekybos Centras Mandarinas | Liettua | 100,0 | -- |
| 65 Ultima Oy | Suomi | 100,0 | - |
| 66 Valkeakosken Torikatu 2 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 67 Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 68 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 69 Wavulinintie 1 Koy | Suomi | 100,0 | - |
| 70 Vaakalintu Koy | Suomi | 95,8 | - |
| 71 Lappeen Liikekeskus Koy | Suomi | 90,6 | - |
| 72 Lahden Trio Koy | Suomi | 89,5 | - |
| 73 Linjuriin Kauppakeskus Koy | Suomi | 88,5 | - |
| 74 Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy | Suomi | 84,5 | - |
| 75 Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Suomi | 83,8 | - |
| 76 Hervannan Liikekeskus Oy | Suomi | 79,4 | - |
| 77 Orimattilan Markkinatalo Oy | Suomi | 77,3 | - |
| 79 Åkersberga Centrum AB | Ruotsi | 75,0 | - |
| 80 Myyrmäen Kauppakeskus Koy | Suomi | 74,0 | - |
| 82 Heikintori Oy | Suomi | 68,7 | - |
| 83 Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Suomi | 66,7 | - |
| 84 Espoontori Koy | Suomi | 66,6 | - |
| 85 Myyrmäen Autopaikoitus Oy | Suomi | 62,7 | - |

| Konserniyhtiöt 31.12.2012 | | Kotimaa | Konsernin omistus-osuus, % | Emon omistus-osuus, % |
|---------------------------|---------------------------------|---------|----------------------------|-----------------------|
| 86 | Vantaan Säästötalo Koy | Suomi | 61,2 | - |
| 87 | Espoon torin Pysäköintitalo Oy | Suomi | 60,1 | - |
| 88 | Big Apple Top Oy | Suomi | 60,0 | - |
| 89 | Manhattan Acquisition Oy | Suomi | 60,0 | - |
| 90 | Tikkurilan Kassatalo As Oy | Suomi | 59,7 | - |
| 91 | Espoon Asematori Koy | Suomi | 54,1 | - |
| 92 | Laajasalon Liikekeskus Oy | Suomi | 50,4 | - |
| 93 | Espagalleria Oy | Suomi | 50,0 | - |
| 94 | Retail Park Oy | Suomi | 50,0 | - |
| 95 | Espoon Louhenkulma Koy | Suomi | 49,9 | - |
| 96 | Pihlajamäen Liiketalo Oy | Suomi | 42,7 | - |
| 97 | Länsi-Keskus Koy | Suomi | 41,4 | - |
| 98 | Hakunilan Keskus Oy | Suomi | 41,1 | - |
| 99 | Hansaparkki Koy | Suomi | 36,0 | - |
| 100 | Kontulan Asemakeskus Koy | Suomi | 34,8 | - |
| 101 | Puijonlaakson Palvelukeskus Koy | Suomi | 31,3 | - |
| 102 | Salpausseläntie 11 Koy | Suomi | 31,3 | - |
| 103 | Jyväskylän Ydin Oy | Suomi | 29,0 | - |
| 104 | Soukan Itäinentorni As Oy | Suomi | 27,3 | - |
| 105 | Valkeakosken Liikekeskus Koy | Suomi | 25,4 | - |
| 106 | Lauttasaaren Liikekeskus Oy | Suomi | 23,7 | - |
| 107 | Hakucenter Koy | Suomi | 18,7 | - |
| 108 | Liesikujan Autopaikat Oy | Suomi | 8,0 | - |
| 109 | Martinlaakson Huolto Oy | Suomi | 3,8 | - |
| Verotusyhtymät: | | | | |
| | Parkeringshuset Väpnaren | Ruotsi | 64,0 | - |

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalvelueloituksia.

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

Johdon työsuhte-etuudet

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

| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|
| Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen) | 957 776 | 448 966 |
| Petri Olkinuora (toimitusjohtaja 23.3.2011 asti) | - | 70 464 |

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden ehdosta, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajan palkkiosopimuksessa. Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958). Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2012 oli 589 731,43 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina. Vuosipalkan lisäksi toimitusjohtajalle on heinäkuussa 2012 maksettu toimitusjohtajan palkan perustuvana vuosipalkan nettotarkistuksena kertakorvaus määrältään 91 844,41 euroa.

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

Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden ehdosta, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajan palkkiosopimuksessa. Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958). Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2012 oli 589 731,43 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina. Vuosipalkan lisäksi toimitusjohtajalle on heinäkuussa 2012 maksettu toimitusjohtajan palkan perustuvana vuosipalkan nettotarkistuksena kertakorvaus määrältään 91 844,41 euroa.

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

| Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Palkat ja palkkiot | 2,5 | 1,7 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | 0,5 | 0,3 |
| Sosiaalikulut | 0,3 | 0,2 |
| Yhteensä | 3,2 | 2,2 |

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Cityconin kirjasi johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,6 miljoonaa euroa (0,5 miljoonaa euroa) vuonna 2012.

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 2 770 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III).

| Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Ashkenazi Ronen | 69 000 | 68 600 |
| Bolotowsky Gideon (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti) | - | 2 000 |
| Katzman Chaim | 174 900 | 170 400 |
| Kempe Roger (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen) | 52 500 | 47 500 |
| Knobloch Bernd (hallituksen jäsen 21.3.2012 alkaen) | 48 500 | - |
| Komi Kirsi (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen) | 54 900 | 49 800 |
| Korpinen Raimo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti) | - | 2 200 |
| Lähdesmäki Tuomo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti) | - | 1 900 |
| Ottosson Claes | 53 000 | 49 000 |
| Segal Dor J. (hallituksen jäsen 11.10.2012 asti) | 26 205 | 46 000 |
| Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen) | 52 000 | 48 000 |
| Wernink Thomas W. (hallituksen jäsen 21.3.2012 asti) | 2 000 | 71 200 |
| Westin Per-Håkan | 51 000 | 49 000 |
| Zochovitzky Ariella | 56 700 | 51 800 |
| Yanai Yuval | 21 295 | - |
| Yhteensä | 662 000 | 657 400 |

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012 (0,2 milj. euroa).

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan pääomaehtoista vaihtovelka-

kirjalainaa 31.12.2012. Vertailukauden lopussa 31.12.2011, Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaa 58,9 prosenttia pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 40,1 miljoonaa euroa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 68,1 miljoonaa euroa.

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

Osakeanti 2011

Yhtiö laski heinäkuussa 2011 liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 99 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 14,9 miljoonaa osaketta.

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.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 49 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2012

Ostetut yhtiöt

Helsingin Hämeentie 109-111 Koy
 Oulun Isokatu 20 Koy
 Oulun Isokatu 22 Koy
 Tampereen Koskenranta Koy (omistusosuuden lisäys 41,7%:lla 100%:iin) (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
 Stenungs Torg Fastighets AB (omistusosuuden lisäys 30%:lla 100%:iin)
 Strömpilen AB (omistusosuuden lisäys 25%:lla 100%:iin)

Perustetut yhtiöt

Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy
 Citycon Denmark ApS
 Albertslund Centrum ApS

Myydyt yhtiöt

Tapiolan Alueen Kehitys Oy
 Drabantvägen bostäder AB
 Citycon Jakobsberg Bostäder 3 AB
 Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy
 Valtakatu 5-7 Koy

Myydyt kiinteistöt

Landvetter
 Floda

Sulautuneet yhtiöt

Tampereen Koskenranta Koy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
 Tampereen Suvantokatu Koy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
 Koskikeskuksen Huolto Oy (nykyinen Tampereen Koskikeskus Koy)
 Citycon Imröret AB (nykyinen Högdalen Centrum AB)

Nimeään muuttaneet yhtiöt

Citycon Finland Oy (entinen Excellency HoldCo Oy)
 Oulu Big Street Top Oy (entinen Veniamo-Invest Oy)
 Tampereen Koskikeskus Oy (entinen Tampereen HatanpääKoy)

35. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

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

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

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

TUNNUSLUVUT

1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

| Me | Laskentakaava | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Laajan tuloslaskelman tiedot | | | | | | |
| Liikevaihto | | 239,2 | 217,1 | 195,9 | 186,3 | 178,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,0 | 6,1 |
| Liikevoitto/-tappio | | 163,4 | 81,8 | 157,7 | 10,3 | -105,0 |
| Voitto/tappio ennen veroja | | 95,5 | 19,7 | 102,8 | -37,5 | -162,3 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio | | 77,2 | 13,0 | 78,3 | -34,3 | -124,1 |
| Tasetiedot | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | | 2714,2 | 2522,1 | 2367,7 | 2147,4 | 2111,6 |
| Lyhytaikaiset varat | | 75,5 | 125,0 | 56,9 | 65,9 | 52,4 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | 1015,7 | 902,6 | 849,5 | 731,1 | 799,1 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 44,2 | 59,2 | 50,7 | 36,8 | 38,2 |
| Korolliset velat | | 1533,0 | 1547,9 | 1397,7 | 1321,7 | 1199,5 |
| Velat yhteensä | | 1758,6 | 1715,9 | 1536,3 | 1485,3 | 1341,2 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 2818,5 | 2677,7 | 2436,5 | 2253,2 | 2178,5 |
| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | | | | | | |
| Omavaraisuusaste, % | 1 | 37,8 | 36,0 | 37,1 | 34,2 | 38,5 |
| Omavaraisuusaste pankille, % | | 40,5 | 39,0 | 39,4 | 40,6 | 45,1 |
| Nettovelkaantumisaste (Gearing), % | 2 | 139,8 | 151,4 | 153,1 | 169,5 | 141,3 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 3 | 9,0 | 2,3 | 11,1 | -4,7 | -15,0 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 4 | 7,7 | 3,8 | 10,6 | -0,5 | -1,5 |
| Quick ratio | 5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,5 |
| Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me | | 161,7 | 216,7 | 133,7 | 134,6 | 157,9 |
| %-osuus liikevaihdosta | | 67,6 | 99,8 | 68,3 | 72,2 | 88,6 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut | | | | | | |
| Tulos/osake, euroa ¹⁾ | 6 | 0,26 | 0,05 | 0,33 | -0,15 | -0,54 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾ | 7 | 0,26 | 0,05 | 0,33 | -0,15 | -0,54 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾ | 8 | 0,21 | 0,25 | 0,09 | 0,29 | 0,21 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 9 | 3,11 | 3,25 | 3,47 | 3,31 | 3,62 |
| P/E -luku (hinta/voitto -suhde) ¹⁾ | 10 | 10 | 48 | 9 | -20 | -3 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ¹⁾ | | 0,11 ²⁾ | 0,11 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾ | | 0,04 ²⁾ | 0,04 | 0,04 | 0,04 | 0,04 |
| Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ¹⁾ | | 0,15 ²⁾ | 0,14 | 0,13 | 0,13 | 0,13 |
| Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, % | 11 | 57,9 | 300,7 | 40,8 | -90,2 | -24,9 |
| Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % | 12 | 5,8 | 6,3 | 4,4 | 4,6 | 8,0 |
| Operatiiviset tunnusluvut | | | | | | |
| Nettotuotto-% | 13 | 6,4 | 6,0 | 5,8 | 6,1 | 5,8 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 15 | 95,7 | 95,5 | 95,1 | 95,0 | 96,0 |
| Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | | 1 000 270 | 994 730 | 942 280 | 961 150 | 937 650 |
| Henkilöstö tilikauden lopussa | | 129 | 136 | 129 | 119 | 113 |

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantikaistulla osakkeiden määrällä lokakuussa 2012 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 62.

2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

| Me | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihto | | | | | |
| Suomi | 143,2 | 132,5 | 126,5 | 131,3 | 126,8 |
| Ruotsi | 63,1 | 60,1 | 52,8 | 41,0 | 41,9 |
| Baltia ja uudet markkinat | 32,8 | 24,5 | 16,7 | 14,0 | 9,6 |
| Yhteensä | 239,2 | 217,1 | 195,9 | 186,3 | 178,3 |
| Nettovuokratuotto | | | | | |
| Suomi | 98,2 | 90,5 | 86,7 | 92,4 | 90,9 |
| Ruotsi | 39,2 | 35,4 | 28,7 | 23,2 | 24,1 |
| Baltia ja uudet markkinat | 24,6 | 18,4 | 11,8 | 9,8 | 6,8 |
| Yhteensä | 162,0 | 144,3 | 127,2 | 125,4 | 121,8 |
| Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) | | | | | |
| Suomi | 89,3 | 83,2 | 80,9 | 86,3 | 85,4 |
| Ruotsi | 34,0 | 30,4 | 24,1 | 20,0 | 21,0 |
| Baltia ja uudet markkinat | 23,7 | 17,1 | 10,6 | 8,8 | 6,2 |
| Muut | -11,4 | -13,4 | -10,5 | -7,4 | -7,3 |
| Yhteensä | 135,7 | 117,4 | 105,0 | 107,7 | 105,3 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | | |
| Suomi | 87,5 | 42,3 | 107,5 | 21,2 | -62,9 |
| Ruotsi | 48,2 | 32,4 | 46,7 | 0,3 | -49,1 |
| Baltia ja uudet markkinat | 39,1 | 20,5 | 14,1 | -3,8 | 14,4 |
| Muut | -11,4 | -13,4 | -10,5 | -7,4 | -7,4 |
| Yhteensä | 163,4 | 81,8 | 157,7 | 10,3 | -105,0 |

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

| Me | Liite | 1.1.-31.12.2012 | 1.1.-31.12.2011 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Bruttovuokratuotto | | 26,9 | 102,8 |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | | 1,3 | 4,4 |
| Liikevaihto | 2 | 28,2 | 107,3 |
| Hoitokulut | | 18,4 | 55,1 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | 3 | 0,0 | 0,3 |
| Nettovuokratuotto | | 9,8 | 51,9 |
| Hallinnon kulut | 4,5 | 11,5 | 32,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 6 | -0,2 | 2,2 |
| Liikevoitto | | -1,9 | 21,3 |
| Rahoitustuotot | | 91,9 | 101,1 |
| Rahoituskulut | | -100,0 | -116,4 |
| Rahoituskulut(netto) | 7 | -8,1 | -15,3 |
| Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja | | -10,1 | 6,0 |
| Konserniavustukset | | 27,1 | - |
| Tuloverokulut/tuotot | 8 | 0,0 | -1,6 |
| Tilikauden voitto/tappio | | 17,0 | 7,6 |

EMOYHTIÖN TASE, FAS

| Me | Liite | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| VASTAAVAA | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 9 | 0,5 | 24,5 |
| Aineelliset hyödykkeet | 10 | 8,3 | 31,0 |
| Sijoitukset | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | 11 | 1 226,8 | 1 252,6 |
| Osakkuusyhtiöosakkeet | 12 | - | 33,0 |
| Muut sijoitukset | 13 | 858,6 | 699,4 |
| Sijoitukset yhteensä | | 2 085,4 | 1 985,0 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 2 094,2 | 2 040,4 |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 15 | - | 1,6 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 15 | 72,0 | 28,8 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 16,6 | 63,6 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 88,6 | 94,1 |
| Vastaavaa yhteensä | | 2 182,7 | 2 134,6 |

| Me | Liite | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|-------|----------------|----------------|
| VASTATTAVAA | | | |
| Oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 16 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 133,1 | 133,1 |
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | | 337,3 | 277,2 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | | 0,4 | 3,9 |
| Tilikauden voitto/tappio | | 17,0 | 7,6 |
| Oma pääoma yhteensä | | 747,3 | 681,3 |
| Vieras pääoma | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | | - | 68,1 |
| Joukkolaina 1/2009 | | 39,7 | 39,6 |
| Joukkolaina 1/2012 | | 149,5 | - |
| Muu pitkäaikainen vieras pääoma | | 1 074,0 | 1 088,1 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 263,3 | 1 195,8 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 | | 39,1 | - |
| Muu lyhytaikainen vieras pääoma | | 133,0 | 257,5 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 172,1 | 257,5 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 1 435,4 | 1 453,3 |
| Vastattavaa yhteensä | | 2 182,7 | 2 134,6 |

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

| Me | 1.1.-31.12.2012 | 1.1.-31.12.2011 |
|--|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Tappio/voitto ennen veroja | -10,1 | 6,0 |
| Oikaisut: | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0,3 | 12,0 |
| Hoitokulut, joihin ei liity maksua | 8,7 | 21,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 8,1 | 15,3 |
| Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot | 0,2 | 0,7 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 7,1 | 55,9 |
| Käyttöpääoman muutos | 10,5 | 4,6 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 17,6 | 60,4 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -55,0 | -93,6 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | 73,7 | 52,7 |
| Toteutuneet kurssitappiot/-voitot | -0,4 | 10,8 |
| Saadut välittömät verot | - | 7,4 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 35,8 | 37,6 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -3,8 | -18,0 |
| Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä | - | 0,7 |
| Myönnetyt lainat | -220,8 | -122,1 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 57,6 | 335,6 |
| Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset | - | -792,0 |
| Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset | 25,6 | 390,3 |
| Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet | - | -0,3 |
| Vähennykset osakkuusyhtiöosakkeissa ja myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | 33,9 | 1,8 |
| Investointien nettorahavirta | -107,5 | -204,0 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti | 90,7 | 99,7 |
| Omien osakkeiden myynti | - | 0,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 115,3 | 135,6 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -131,5 | -98,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 599,6 | 582,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -600,6 | -470,4 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -41,7 | -34,3 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 31,7 | 214,4 |
| Rahavarojen muutos | -40,0 | 48,0 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 40,4 | -7,6 |
| Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾ | 0,4 | 40,4 |

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2012 ja 31.12.2011 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -16,2 miljoonaa euroa 31.12.2012 ja -23,3 milj. euroa 31.12.2011 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tilikausien vertailukelpoisuus

Cityconissa toteutettiin laillisen rakenteen muutos 1.4.2012. Citycon Oyj:stä siirrettiin Suomen kiinteistöliiketoiminnot liiketoimintasiirtona kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:öön ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:öön. Citycon Oyj:öön jäi liiketoimintasiirron jälkeen konsernitoiminnot ja konsernin henkilöstö. Tästä syystä tilikaudet 2012 ja 2011 eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Tuloslaskelmamuoto

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

Pysyvät vastaavat

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

Kiinteistöomaisuus

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

Muu käyttöomaisuus

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

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

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutusin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana 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 | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|-------------|--------------|
| Toimialoitainen jakauma: | | |
| Kauppakeskukset | | |
| Pääkaupunkiseutu | 8,3 | 32,4 |
| Muu Suomi | 12,0 | 47,9 |
| Muut kauppapaikat | 7,9 | 27,0 |
| Yhteensä | 28,2 | 107,3 |

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

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------|------|
| Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä | 0,3 | 0,9 |

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot | 0,0 | 0,2 |
| Luottotappiot | 0,0 | 0,2 |
| Yhteensä | 0,0 | 0,3 |

4. HENKILÖSTÖKULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|-------------|
| Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana | 42 | 86 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | 5,8 | 10,0 |
| Eläkekulut | 0,9 | 1,2 |
| Muut henkilösivukulut | 0,3 | 0,4 |
| Yhteensä | 6,9 | 11,6 |

Yllä esitetyt sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012 (1,2 milj. euroa vuonna 2011).

| | | |
|---|------------|------------|
| Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita | | |
| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot | 1,0 | 0,5 |
| Hallituksen palkkiot | 0,7 | 0,7 |
| Yhteensä | 1,7 | 1,2 |

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

| Me | 2012 | 2011 |
|--|------------|-------------|
| Hallinnon kuluihin sisältyvät suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset: | | |
| Poistot aineettomista hyödykkeistä | 0,2 | 4,7 |
| Poistot rakennuksista ja rakennelmista | 0,0 | 0,5 |
| Poistot koneista ja kalustosta | 0,0 | 0,3 |
| Tytäryhtiö- ja osakkuusyhtiöosakkeiden arvonalentumiset | - | 6,6 |
| Yhteensä | 0,3 | 12,0 |

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2012 | 2011 |
|--|-------------|------------|
| Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot | -0,6 | -4,1 |
| Koy Myllypuron Ostoskeskus Oyn likvidointi | - | 3,4 |
| Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä | 0,1 | 2,8 |
| Muut tuotot | 0,3 | 0,1 |
| Yhteensä | -0,2 | 2,2 |

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

| Me | 2012 | 2011 |
|--|--------------|--------------|
| Osinkotuotot | | |
| Konserniyhtiöiltä | 19,5 | 11,7 |
| Muilta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 19,5 | 11,7 |
| Korko- ja muut rahoitustuotot | | |
| Konserniyhtiöiltä | 38,3 | 32,5 |
| Valuuttakurssivoitot | 33,8 | 53,7 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 0,3 | 3,3 |
| Yhteensä | 72,4 | 89,4 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 91,9 | 101,1 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Konserniyhtiöille | 5,2 | 8,0 |
| Valuuttakurssitappiot | 33,9 | 53,6 |
| Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt tappio | 0,9 | - |
| Muut korko- ja rahoituskulut | 60,0 | 54,8 |
| Rahoituskulut yhteensä | 100,0 | 116,4 |
| Rahoituskulut (netto) | -8,1 | -15,3 |

8. TULOVEROT

| Me | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | - | - |
| Laskennallinen verototto | 0,0 | -1,6 |
| Tuloverot | 0,0 | -1,6 |

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|-------------|
| Aineettomat oikeudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 2,5 | 2,0 |
| Lisäykset | 0,3 | 0,5 |
| Liiketoimintasiirto | -1,1 | - |
| Hankintameno 31.12. | 1,7 | 2,5 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1,5 | -1,2 |
| Liiketoimintasiirto | 0,4 | - |
| Tilikauden poisto | -0,2 | -0,3 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1,3 | -1,5 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,4 | 1,0 |
| Liittymismaksut | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,2 |
| Liiketoimintasiirto | -0,2 | - |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | - | 0,2 |
| Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Hankintameno 1.1. | 39,5 | 23,7 |
| Lisäykset | 0,1 | 15,8 |
| Liiketoimintasiirto | -38,2 | - |
| Hankintameno 31.12. | 1,5 | 39,5 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -16,3 | -11,9 |
| Liiketoimintasiirto | 15,0 | - |
| Tilikauden poisto | 0,0 | -4,3 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1,3 | -16,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,1 | 23,2 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12. | 0,5 | 24,5 |

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|-------------|
| Maa-alueet | | |
| Hankintameno 1.1. | 3,2 | 3,3 |
| Vähennykset | - | -0,1 |
| Liiketoimintasiirto | -3,2 | - |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | - | 3,2 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Hankintameno 1.1. | 69,1 | 68,7 |
| Lisäykset | - | 0,4 |
| Liiketoimintasiirto | -69,0 | - |
| Hankintameno 31.12. | 0,1 | 69,1 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -45,1 | -44,6 |
| Liiketoimintasiirto | 44,9 | - |
| Tilikauden poisto | - | -0,5 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -0,1 | -45,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | - | 24,0 |
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 5,9 | 5,7 |
| Lisäykset | 0,4 | 0,2 |
| Liiketoimintasiirto | -5,2 | - |
| Hankintameno 31.12. | 1,1 | 5,9 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -5,0 | -4,7 |
| Liiketoimintasiirto | 4,4 | - |
| Tilikauden poisto | 0,0 | -0,3 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -0,6 | -5,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,4 | 1,0 |
| Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita. | | |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,2 |
| Lisäykset | 0,0 | - |
| Liiketoimintasiirto | -0,2 | - |
| Hankintameno 31.12. | 0,0 | 0,2 |

| Me | 2012 | 2011 |
|---|------------|-------------|
| Kertyneet poistot 1.1. | -0,2 | -0,2 |
| Liiketoimintasiirto | 0,2 | - |
| Kertyneet poistot 31.12. | 0,0 | -0,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,0 | 0,1 |
| Keskeneräiset hankinnat | | |
| Hankintameno 1.1. | 2,7 | 2,2 |
| Lisäykset | 7,1 | 0,5 |
| Liiketoimintasiirto | -2,0 | - |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 7,8 | 2,7 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12. | 8,3 | 31,0 |

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hankintameno 1.1. | 1 252,6 | 857,5 |
| Lisäykset | 314,5 | 654,6 |
| Arvon alentumiset | - | -5,2 |
| Vähennykset | - | -254,7 |
| Liiketoimintasiirto | -340,2 | 0,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 226,8 | 1 252,6 |

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

| Me | 2012 | 2011 |
|------------------------------|----------|-------------|
| Hankintameno 1.1. | 33,0 | 34,8 |
| Arvon alentumiset | - | -1,4 |
| Vähennykset | - | -0,4 |
| Liiketoimintasiirto | -33,0 | - |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | - | 33,0 |

13. MUUT SIOITUKSET

| Me | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Vähemmistöyhtiöosakkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,9 | 0,9 |
| Lisäykset | - | 0,3 |
| Liiketoimintasiirto | -0,9 | -0,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | - | 0,9 |
| Lainasaamiset konserniyhtiöiltä | 858,6 | 698,5 |
| Muut saamiset konsernin ulkopuolelta | 0,0 | - |
| Muut sijoitukset yhteensä 31.12. | 858,6 | 699,4 |
| Sijoitukset yhteensä 31.12. | 2 085,4 | 1 985,0 |

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. Lähipiiritapahtumat.

15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

| Me | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| Pitkäaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta | | |
| Laskennallinen verosaaminen | - | 1,6 |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä | - | 1,6 |
| Saamiset konsernin ulkopuolelta | | |
| Myyntisaamiset | 0,2 | 2,0 |
| Muut saamiset | 1,3 | 1,8 |
| Siirtosaamiset | 0,1 | 1,2 |
| Yhteensä | 1,7 | 5,0 |
| Saamiset konserniyhtiöiltä | | |
| Myyntisaamiset | 4,8 | 1,2 |
| Lainasaamiset | 0,1 | -0,1 |
| Hoitovastikesaamiset | - | 4,5 |
| Muut saamiset | 36,7 | 13,5 |
| Muut saamiset yhteensä | 36,8 | 17,9 |
| Korkosaamiset | 1,6 | 1,7 |
| Muut siirtosaamiset | 0,0 | 2,9 |
| Siirtosaamiset yhteensä | 1,6 | 4,7 |
| Konserniavustussaamiset, I/C | 27,1 | - |
| Yhteensä | 70,3 | 23,8 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 72,0 | 28,8 |

16. OMA PÄÄOMA

| Me | 2012 | 2011 |
|--|--------------|--------------|
| Osakepääoma 1.1. | 259,6 | 259,6 |
| Osakepääoma 31.12. | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | 133,1 | 133,1 |
| Ylikurssirahasto 31.12. | 133,1 | 133,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. | 277,2 | 201,5 |
| Maksullinen osakeanti | 90,7 | 99,7 |
| Omien osakkeiden myynti | - | 0,4 |
| Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -30,6 | -24,5 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 337,3 | 277,2 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 11,5 | 13,6 |
| Osingonjako | -11,1 | -9,8 |
| Tilikauden voitto/ tappio | 17,0 | 7,6 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 17,3 | 11,5 |
| Oma pääoma yhteensä 31.12. | 747,3 | 681,3 |

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

| Me | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾ | - | 68,1 |
| Joukkolaina 1/2009 | 39,7 | 39,6 |
| Joukkolaina 1/2012 | 149,5 | - |
| Lainat rahoituslaitoksilta, joista | | |
| sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla | 1 021,7 | 1 005,4 |
| markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja | 70,9 | 97,7 |
| Yhteensä | 1 092,7 | 1 103,1 |
| Korollisten velkojen lyhennyserät | -27,5 | -25,0 |
| Yhteensä | 1 065,2 | 1 078,1 |
| Lainat konserniyhtiöiltä | 8,8 | 9,9 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 1 263,3 | 1 195,8 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | 150,1 | 64,6 |

B) Lyhytaikaiset velat

| Me | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Lyhytaikaiset korolliset velat | | |
| Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾ | 39,1 | - |
| Yritystodistukset | 32,5 | 48,7 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | - | 108,8 |
| Korollisten velkojen lyhennyserät | 27,5 | 25,0 |
| Lainat konserniyhtiöiltä | 52,1 | 40,7 |
| Yhteensä | 151,2 | 223,2 |

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

| Velat konsernin ulkopuolelle | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Saadut ennakot | - | 0,2 |
| Ostovelat | 0,5 | 1,6 |
| Johdannaissopimukset | 0,7 | 0,1 |
| Muut velat | 3,8 | 0,2 |
| Muut velat yhteensä | 4,5 | 0,3 |
| Korkovelka | 9,0 | 5,4 |
| Muut siirtovelat | 2,4 | 4,3 |
| Siirtovelat yhteensä | 11,5 | 9,7 |
| Yhteensä | 16,5 | 11,7 |

1) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 28. Lainat.

| Me | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Velat konserniyhtiöille | | |
| Ostovelat | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitusvastikevelat | - | 1,9 |
| Muut velat | 1,6 | 20,7 |
| Muut velat yhteensä | 1,6 | 22,6 |
| Siirtovelat | 2,9 | 0,0 |
| Yhteensä | 4,5 | 22,6 |

Lyhytaikaiset velat yhteensä 172,1 257,5

Vieras pääoma yhteensä 1 435,4 1 453,3

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaissopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23. Johdannaissopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2012 konsernin sisäinen valuuttajohdannainen, jonka käypä arvo oli -1,5 miljoonaa euroa ja nimellisarvo 626,3 miljoonaa euroa.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

| Me | 2012 | 2011 |
|--|------------|------------|
| Leasingsopimuksista maksettavat määrät | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 0,6 | 0,8 |
| Muut myöhemmin maksettavat | 0,3 | 0,4 |
| Yhteensä | 0,9 | 1,2 |

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

B) Annetut takaukset

| Me | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|------|------|
| Pankkitakaukset | 63,7 | 39,2 |
| Joista konserniyhtiöiden puolesta | 53,0 | 34,5 |

C) ALV-tarkistusvastuut

| Me | 5 vuoden tarkistuskausi | | 10 vuoden tarkistuskausi | |
|--|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Kiinteistöinvestointimeno (netto) | - | 0,9 | - | 0,8 |
| Kiinteistöinvestoinnin alv (100 % osuus) | - | 0,2 | - | 0,2 |
| josta vähennetty alv valmistumishetkellä | - | 0,2 | - | 0,1 |
| Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä | - | 0,0 | - | 0,0 |
| Tarkistusvastuu 31.12. | - | 0,0 | - | 0,1 |

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2012

| Nimi | Osakkeet, kpl | Osuus osakkeista ja äänistä, % |
|---|-------------------|--------------------------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 29 344 735 | 8,98 |
| Valtion eläkerahasto | 2 300 000 | 0,70 |
| OP-Eläkekassa | 1 942 699 | 0,59 |
| Sijoitusrahasto Aktia Capital | 1 735 245 | 0,53 |
| Folketrygdfondet | 1 495 292 | 0,46 |
| Odin Finland | 1 494 401 | 0,46 |
| Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia | 1 048 297 | 0,32 |
| Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake | 970 001 | 0,30 |
| Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt | 945 638 | 0,29 |
| OP-Eläkesäätiö | 872 465 | 0,27 |
| 10 suurinta yhteensä | 42 148 773 | 12,89 |

Hallintarekisteröidyt osakkeet

| | | |
|--|--------------------|---------------|
| Danske Bank Oyj | 115 865 849 | 35,45 |
| Evli Pankki Oyj | 44 194 144 | 13,52 |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 41 441 696 | 12,68 |
| Nordea Pankki Suomi Oyj | 30 819 872 | 9,43 |
| Svenska Handelsbanken AB (publ), filial verksamheten i Finland | 17 101 902 | 5,23 |
| Muut hallintarekisteröidyt | 1 357 619 | 0,42 |
| Hallintarekisteröidyt yhteensä | 250 781 082 | 76,72 |
| Muut | 33 950 157 | 10,39 |
| Osakkeita yhteensä | 326 880 012 | 100,00 |

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2012 yhteensä 160 199 639 osaketta, mikä vastasi 49,0 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2012 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

Liputusilmoitukset vuonna 2012

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuonna 2012.

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2012

| | Omistajien lukumäärä | Osuus omistajista, % | Osakemäärä, kpl | Osuus osakkeista ja äänistä, % |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 51 | 0,71 | 257 445 417 | 78,76 |
| Yritykset | 558 | 7,77 | 9 345 021 | 2,86 |
| Kotitaloudet | 6 425 | 89,52 | 17 535 192 | 5,36 |
| Julkisyhteisöt | 12 | 0,17 | 34 320 703 | 10,50 |
| Ulkomaat | 59 | 0,82 | 6 383 633 | 1,95 |
| Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 72 | 1,00 | 1 850 046 | 0,57 |
| Kaikki yhteensä | 7 177 | 100,00 | 326 880 012 | 100,00 |
| -joista hallintarekisteröityjä | 13 | | 250 781 082 | 76,72 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä | | | 326 880 012 | |

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2012 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

| Osakkeita, kpl | Omistajien lukumäärä | Osuus omistajista, % | Osakemäärä, kpl | Osuus osakkeista ja äänistä, % |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1 - 100 | 580 | 8,08 | 30 676 | 0,01 |
| 101 - 1 000 | 2 874 | 40,04 | 1 355 949 | 0,41 |
| 1 001 - 5 000 | 2 781 | 38,75 | 6 571 878 | 2,01 |
| 5 001 - 10 000 | 460 | 6,41 | 3 240 100 | 0,99 |
| 10 001 - 50 000 | 376 | 5,24 | 7 640 085 | 2,34 |
| 50 001 - 100 000 | 45 | 0,63 | 3 214 926 | 0,98 |
| 100 001 - 500 000 | 40 | 0,56 | 9 527 616 | 2,91 |
| 500 001 - 1 000 000 | 9 | 0,13 | 6 514 650 | 1,99 |
| 1 000 001 - | 12 | 0,17 | 288 784 132 | 88,35 |
| Kaikki yhteensä | 7 177 | 100,00 | 326 880 012 | 100,00 |
| -joista hallintarekisteröityjä | 13 | | 250 781 082 | 76,72 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä | | | 326 880 012 | |

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

| | Laskentakavaa | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa | | | | | | |
| Alin kurssi | | 2,12 | 2,02 | 2,29 | 1,3 | 1,26 |
| Ylin kurssi | | 2,71 | 3,41 | 3,31 | 3,16 | 4,28 |
| Keskikurssi | 16 | 2,43 | 2,77 | 2,84 | 1,99 | 2,94 |
| Osakekannan markkina-arvo, Me | 17 | 840,1 | 641,7 | 753,3 | 649,9 | 371,3 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | | | | | |
| Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl | | 81 975 | 97 483 | 114 974 | 149 340 | 150 852 |
| Osuus, % osakkeista | | 25,1 | 35,1 | 47,0 | 67,0 | 68,3 |
| Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl ¹⁾ | | 298 091 | 269 676 | 236 841 | 229 457 | 229 411 |
| Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl ¹⁾ | | 313 202 | 287 420 | 255 171 | 248 627 | 256 642 |
| Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl | | 326 880 | 277 811 | 244 565 | 221 060 | 220 999 |

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2012 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2012 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 5. päivänä 2013

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Roger Kempe

Kirsi Komi

Bernd Knobloch

Claes Ottosson

Jorma Sonninen

Per-Håkan Westin

Yuval Yanai

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 5. päivänä 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet 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 soveltuvaan 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 ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 5. helmikuuta 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

KIINTEISTÖLISTA

| Kohteen nimi | Osoite | | | Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ |
|--|-----------------------------------|--------------------|-------|---|-------------------------------|--|--|--|
| SUOMI | | | | | | | | |
| KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | | |
| 1 | Arabia | | | | | 14 000 | 89,3 | 92,7 |
| | Helsingin Hämeentie 109-111 Koy | Hämeentie 109-111 | 00550 | HELSINKI | 1960/2002 | 100 % | | |
| 2 | Columbus | | | | | 20 900 | 97,3 | 97,5 |
| | Kauppakeskus Columbus Koy | Vuotie 45 | 00980 | HELSINKI | 1997/2007 | 100 % | | |
| 3 | Espoonatori | | | | | 17 100 | 84,6 | 86,7 |
| | Espoon Asemakuja 2 Koy | Asemakuja 2 | 02770 | ESPOO | 1991 | 100 % | 6 300 | |
| | Espoon Asematori Koy | Kamreerintie 5 | 02770 | ESPOO | 1989/2010 | 54 % | 1 800 | |
| | Espoonatori Koy | Kamreerintie 3 | 02770 | ESPOO | 1987/2010 | 67 % | 9 000 | |
| | Espoonatorin Pysäköintitalo Oy | Kamreerintie 1 | 02770 | ESPOO | 1987/2010 | 60 % | | |
| 4 | Heikintori | | | | | 6 300 | 70,0 | 82,4 |
| | Heikintori Oy | Kauppamiehentie 1 | 02100 | ESPOO | 1968 | 69 % | | |
| 5 | Iso Omena | | | | | 63 000 | 99,7 | 99,8 |
| | Big Apple Top Oy | Piispansilta 9 | 02230 | ESPOO | 2001/2012 | 60 % | | |
| 6 | Isomyyri | | | | | 10 800 | 84,6 | 86,3 |
| | Myyrmäen Kauppakeskus Koy | Liesitori 1 | 01600 | VANTAA | 1987 | 74 % | | |
| | Liesikujan Autopaikat Oy | Liesikuja 2 | 01600 | VANTAA | 1987 | 8 % | | |
| 7 | Lippulaiva | | | | | 19 000 | 98,4 | 99,0 |
| | Lippulaiva Koy | Espoonlahdenkatu 4 | 02320 | ESPOO | 1993/2007 | 100 % | | |
| 8 | Martinlaakson Ostari | | | | | 7 400 | 94,8 | 96,8 |
| | Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy | Kivivuorentie 4 | 01620 | VANTAA | 2011 | 100 % | | |
| 9 | Myllypuron Ostari | | | | | 7 400 | 83,8 | 85,3 |
| | Kivensilmänkuja 1 Koy | Kivensilmänkuja 1 | 00920 | HELSINKI | 2011/2012 | 100 % | | |
| 10 | Myyrmani | | | | | 39 700 | 94,4 | 96,4 |
| | Myyrmani Koy | Iskoskuja 3 | 01600 | VANTAA | 1994/2007/2011 | 100 % | | |
| | Myyrmäen Autopaikoitus Oy | Iskoskuja 3 | 01600 | VANTAA | 1994 | 63 % | | |
| 11 | Tikkuri | | | | | 13 300 | 93,1 | 97,1 |
| | Tikkurilan Kauppakeskus Koy | Asematie 4-10 | 01300 | VANTAA | 1984/1991 | 84 % | 10 500 | |
| | Asematie 3 Koy | Asematie 3 | 01300 | VANTAA | 1972 | 100 % | 1 400 | |
| | Tikkurilan Kassatalo As Oy | Asematie 1 | 01300 | VANTAA | 1956 | 60 % | 1 400 | |
| KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI | | | | | | | | |
| 12 | Duo | | | | | 13 500 | 98,6 | 99,1 |
| | Hervannan Liikekeskus Oy | Insinöörinkatu 23 | 33720 | TAMPERE | 1979 | 79 % | 5 200 | |
| | Tampereen Hermannin Koy | Pietilänkatu 2 | 33720 | TAMPERE | 2007 | 100 % | 8 300 | |
| 13 | Forum | | | | | 16 700 | 98,1 | 99,5 |
| | Jyväskylän Forum Koy | Asemakatu 5 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1953/1972/1980/1991/2010 | 100 % | | |

| Kohteen nimi | Osoite | | | Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ |
|--|-----------------------|-------|--------------|---|-------------------------------|--|--|--|
| 14 Galleria | | | | | | 6 400 | 96,4 | 98,3 |
| Oulun Galleria Koy | Isokatu 23 | 90100 | OULU | 1987 | 100 % | 3 400 | | |
| Oulun Isokatu 20 Koy | Isokatu 20 | 90100 | OULU | 1967/1993/1998 | 100 % | 1 500 | | |
| Oulun Isokatu 22 Koy | Isokatu 22 | 90100 | OULU | 1967/1993/1998 | 100 % | 1 500 | | |
| 15 IsoKarhu | | | | | | 14 900 | 97,3 | 99,4 |
| Kauppakeskus IsoKarhu Oy | Yrjönkatu 14 | 28100 | PORI | 1972/2001/2004 | 100 % | | | |
| 16 IsoKristiina | | | | | | 19 400 | 89,0 | 92,2 |
| Karjalan Kauppakeskus Koy | Brahenkatu 3 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1987 | 100 % | 8 400 | | |
| Lappeen Liikekeskus Koy | Brahenkatu 5 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1987 | 91 % | 7 400 | | |
| Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy | Brahenkatu 7 | 53100 | LAPPEENRANTA | 1993 | 84 % | 3 600 | | |
| Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy | Kaivokatu 5 | 53100 | LAPPEENRANTA | tontti | 100 % | | | |
| 17 Jyväskeskus | | | | | | 5 800 | 90,2 | 94,3 |
| Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy | Kauppakatu 31 | 40100 | JYVÄSKYLÄ | 1955/1993 | 100 % | | | |
| 18 Koskikara | | | | | | 5 800 | 85,1 | 89,2 |
| Valkeakosken Liikekeskus Koy | Valtakatu 9-11 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1993 | 25 % | 1 500 | | |
| Valkeakosken Torikatu 2 Koy | Valtakatu 9-11 | 37600 | VALKEAKOSKI | 1993 | 100 % | 4 300 | | |
| 19 Koskikeskus | | | | | | 34 300 | 100,0 | 100,0 |
| Tampereen Koskikeskus Koy | Hatanpään valtatie 1 | 33100 | TAMPERE | 1988/1995/2012- | 100 % | | | |
| 20 Linjuri | | | | | | 9 200 | 100,0 | 100,0 |
| Linjurin Kauppakeskus Koy | Vilhonkatu 14 | 24100 | SALO | 1993/2007 | 89 % | | | |
| 21 Sampokeskus | | | | | | 13 800 | 85,4 | 92,0 |
| Rovaniemen Sampotalo | Maakuntakatu 29-31 | 96200 | ROVANIEMI | 1990 | 100 % | 11 700 | | |
| Lintulankulma Koy | Rovakatu 28 | 96200 | ROVANIEMI | 1989/1990 | 100 % | 2 100 | | |
| 22 Torikeskus | | | | | | 11 700 | 93,8 | 95,9 |
| | Kauppatori 1 | 60100 | SEINÄJOKI | 1992/2007 | 100 % | | | |
| 23 Trio | | | | | | 45 700 | 91,9 | 92,2 |
| Lahden Hansa Koy | Kauppakatu 10 | 15140 | LAHTI | 1992/2010- | 100 % | 10 700 | | |
| Lahden Trio Koy | Aleksanterinkatu 20 | 15140 | LAHTI | 1977/1985-1987/1992/2007 | 90 % | 35 000 | | |
| Hansaparkki Koy | Kauppakatu 10 | 15140 | LAHTI | 1992 | 36 % | | | |
| MUUT KAUPPAPIIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | | |
| 1 Aseman Ostari | | | | | | 4 000 | 83,5 | 92,3 |
| Kirkkonummen Liikekeskus Oy | Asematie 3 | 02400 | KIRKKONUMMI | 1991/2011 | 67 % | | | |
| 2 Asolantien Liikekiinteistö Oy | | | | | | 1 800 | 100,0 | 100,0 |
| | Asolanväylä 50 | 01360 | VANTAA | 1986 | 100 % | | | |
| 3 Espoon Louhenkulma Koy | | | | | | 880 | 100,0 | 100,0 |
| | Louhentie 2 | 02130 | ESPOO | 1963 | 50 % | | | |
| 4 Hakunilan Keskus | | | | | | 3 780 | 96,7 | 96,2 |
| Hakucenter Koy | Laukkarinne 6 | 01200 | VANTAA | 1986 | 19 % | 780 | | |
| Hakunilan Keskus Oy | Laukkarinne 4 | 01200 | VANTAA | 1982 | 41 % | 3 000 | | |
| 5 Kontulan Asemakeskus Koy | | | | | | 4 500 | 100,0 | 100,0 |
| | Keinulaudankuja 4 | 00940 | HELSINKI | 1988/2007 | 35 % | | | |
| 6 Laajasalon Liikekeskus | | | | | | 2 660 | 100,0 | 100,0 |
| Laajasalon Liikekeskus Oy | Yliskyläntie 3 | 00840 | HELSINKI | 1972/1995 | 50 % | 2 300 | | |
| Kuvernöörintie 8 Koy | Kuvernöörintie 8 | 00840 | HELSINKI | 1982 | 100 % | 360 | | |
| 7 Lauttasaaren Liikekeskus Oy | | | | | | 1 500 | 100,0 | 100,0 |
| | Lauttasaarentie 28-30 | 00200 | HELSINKI | 1970 | 24 % | | | |
| 8 Länsi-Keskus Koy | | | | | | 7 800 | 90,2 | 88,8 |
| | Pihatörmä 1 | 02210 | ESPOO | 1989 | 41 % | | | |
| 9 Minkkikuja 4 Koy | | | | | | 2 300 | 100,0 | 100,0 |
| | Minkkikuja 4 | 01450 | VANTAA | 1989 | 100 % | | | |

| Kohteen nimi | Osoite | | | Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokrausaste, %, m ² ¹⁾ | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾ | |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|-------|--------------------------------------|----------------------------|--|---|--|-------|
| 10 | Pihlajamäen liiketalo Oy | Meripihkatie 1 | 00710 | HELSINKI | 1970 | 43 % | 1 700 | 84,3 | 66,6 |
| 11 | Salpausseläntie 11 Koy | Salpausseläntie 11 | 00710 | HELSINKI | 1973 | 31 % | 600 | 0,0 | 0,0 |
| 12 | Sampotori | Heikintori, Kauppamiehentie 1 | 02100 | ESPOO | tontti | 100 % | 50 | 100,0 | 100,0 |
| 13 | Sinikalliontie 1 Koy | Sinikalliontie 1 | 02630 | ESPOO | 1964/1992 | 100 % | 15 700 | 96,8 | 98,7 |
| 14 | Soukan Itäinentorni As Oy | Soukantie 16 | 02360 | ESPOO | 1972 | 27 % | 1 600 | 100,0 | 100,0 |
| 15 | Talvikkitie 7-9 Koy | Talvikkitie 7-9 | 01300 | VANTAA | 1989 | 100 % | 9 700 | 97,8 | 96,9 |
| 16 | Ultima Oy | Äyritie 1 | 01510 | VANTAA | tontti | 100 % | | | |
| 17 | Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy | Laajavuorenuja 2 | 01620 | VANTAA | 1976 | 100 % | 2 000 | 100,0 | 100,0 |
| 18 | Vantaan Säästötalo Koy | Kielotie 20 | 01300 | VANTAA | 1983 | 61 % | 3 800 | 96,9 | 98,0 |
| 19 | Wavulinentie 1 Koy | Wavulinentie 1 | 00210 | HELSINKI | 1950/1992 | 100 % | 1 700 | 51,3 | 21,8 |

MUUT KAUPPAPAIKAT, MUU SUOMI

| | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|----------------------|-------|--------------|-----------|-------|----------------|-------------|-------------|
| 20 | Forssan Hämeentie 3 Koy | Hämeentie 3 | 31100 | FORSSA | 1978 | 100 % | 4 500 | 0,0 | 0,0 |
| 21 | Kaarinan Liiketalo Koy | Oskarinaukio 5 | 20780 | KAARINA | 1979/1982 | 100 % | 9 200 | 95,0 | 96,3 |
| 22 | Karjaan Ratakatu 59 Koy | Ratakatu 59 | 10320 | KARJAA | 1993 | 100 % | 3 100 | 100,0 | 100,0 |
| 23 | Kotkan Keskuskatu 11 Koy | Keskuskatu 11 | 48100 | KOTKA | 1976 | 100 % | 4 300 | 54,5 | 59,0 |
| 24 | Kuopion Kauppakatu 41 Koy | Kauppakatu 41 | 70100 | KUOPIO | 1977 | 100 % | 11 200 | 96,0 | 97,4 |
| 25 | Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy | Kauppakatu 7 | 45700 | KUUSANKOSKI | 1980 | 100 % | 2 100 | 100,0 | 100,0 |
| 26 | Lahden Kauppakatu 13 Koy | Kauppakatu 13 | 15140 | LAHTI | 1971 | 100 % | 8 600 | 100,0 | 100,0 |
| 27 | Lentolan Perusyhtiö Oy | Mäkirinteentie 4 | 36220 | KANGASALA | 2007 | 100 % | 11 900 | 93,5 | 94,1 |
| 28 | Lillinkulma Koy | Jännekatu 2-4 | 20760 | PIISPANRISTI | 2007 | 100 % | 7 400 | 75,0 | 76,7 |
| 29 | Orimattilan Markkinatalo Oy | Erkontie 3 | 16300 | ORIMATTILA | 1983 | 77 % | 3 100 | 89,7 | 90,5 |
| 30 | Porin Asema-aukio Koy | Satakunnankatu 23 | 28130 | PORI | 1957/1993 | 100 % | 18 900 | 48,2 | 38,8 |
| 31 | Porin Isolinnankatu 18 Koy | Isolinnankatu 18 | 28100 | PORI | 1986/2012 | 100 % | 5 300 | 61,7 | 68,1 |
| 32 | Puijonlaakson Palvelukeskus Koy | Sammakkolammentie 6 | 70200 | KUOPIO | 1971 | 31 % | 1 500 | 100,0 | 100,0 |
| 33 | Runeberginkatu 33 Koy | Runeberginkatu 33 | 06100 | PORVOO | 1988 | 100 % | 6 300 | 100,0 | 100,0 |
| 34 | Säkylän Liiketalo Koy | Pyhäjärventie 3 | 27800 | SÄKYLÄ | 1969 | 100 % | 1 200 | 100,0 | 100,0 |
| 35 | Vaakalintu Koy | Keskuskatu 15 | 11100 | RIIHIMÄKI | 1980 | 96 % | 6 700 | 100,0 | 100,0 |
| 36 | Varkauden Relanderinkatu 30 Koy | Relanderinkatu 28-34 | 78200 | VARKAUS | 1990 | 100 % | 8 200 | 100,0 | 100,0 |
| 59 | SUOMI YHTEENSÄ | | | | | | 595 670 | 91,5 | 95,3 |

RUOTSI**KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA**

| | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------|-------|------------|--------------------------|-------|--------|------|------|
| 1 | Fruängen Centrum | Fruängsgången | 12952 | HÄGERSTERN | 1965 | 100 % | 14 900 | 91,4 | 92,8 |
| 2 | Högdalen Centrum | | | | | | 19 300 | 95,9 | 98,0 |
| | Citycon Högdalen Centrum AB | Högdalsgången 1-38 | 12454 | BANDHAGEN | 1959/1995 | 100 % | | | |
| 3 | Jakobsbergs Centrum | | | | | | 45 400 | 95,9 | 96,9 |
| | Citycon Jakobsbergs Centrum AB | Tornérplatsen 30 | 17730 | JÄRFALLA | 1959/1993 | 100 % | | | |
| 4 | Liljeholmstorget Galleria | | | | | | 40 900 | 98,6 | 97,9 |
| | Citycon Liljeholmstorget Galleria AB | Liljeholmstorget 7 | 11763 | TUKHOLMA | 1973/1986/2007/2008/2009 | 100 % | | | |
| 5 | Strömpilen | | | | | | 26 700 | 98,3 | 98,3 |
| | Strömpilen AB | Strömpilspplatsen | 90743 | UUMAJA | 1927/1997 | 100 % | | | |
| 6 | Tumba Centrum | | | | | | 25 500 | 97,4 | 97,5 |
| | Citycon Tumba Centrumfastigheter AB | Tumba Torg 115 | 14730 | BOTKYRKA | 1954/2000 | 100 % | | | |

| | Kohteen nimi | Osoite | | | Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi | Omistusosuus osakkeista, % | Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokraus- aste, %, m ² 1) | Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR 1) | |
|--|--|--------------------------------|-------|-------------|---|-------------------------------|--|---|--|------|
| 7 | Åkermyntan Centrum | Drivbänksvägen 1 | 16574 | HÄSSELBY | 1977/2012 | 100 % | 9 500 | 94,0 | 96,0 | |
| 8 | Åkersberga Centrum | | | | | | 27 500 | 81,7 | 86,9 | |
| | Åkersberga Centrum AB | Storängstorget | 18430 | ÅKERSBERGA | 1985/1995/1996/2010/2011 | 75 % | | | | |
| KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE | | | | | | | | | | |
| 9 | Stenungs Torg | | | | | | 36 400 | 94,8 | 95,7 | |
| | Stenungs Torg Fastighets AB | Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C | 44430 | STENUNGSUND | 1967/1993 | 100 % | | | | |
| MUUT KAUPPAPAIKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA | | | | | | | | | | |
| 1 | Kallhäll | Skarprättarvägen 36-38 | 17677 | JÄRFALLA | 1991 | 100 % | 3 700 | 63,4 | 73,6 | |
| 2 | Länken | Gräddvägen 1-2 | 90620 | UUMAJA | 1978/2004/2006 | 100 % | 7 300 | 100,0 | 100,0 | |
| MUUT KAUPPAPAIKAT, GÖTEBORGIN ALUE | | | | | | | | | | |
| 3 | Backa | Backavägen 3-5 | 41705 | GÖTEBORG | 1990 | 100 % | 7 800 | 29,1 | 25,9 | |
| 4 | Hindås | Hindås Stationväg 41-47 | 43063 | HINDÅS | 1978/1999 | 100 % | 1 600 | 100,0 | 100,0 | |
| 5 | Lindome | Almåsgången | 43730 | LINDOME | 1974 | 100 % | 7 800 | 96,8 | 97,2 | |
| 14 | RUOTSI YHTEENSÄ | | | | | | | 274 300 | 92,6 | 94,7 |
| BALTIA JA UUDET MARKKINAT | | | | | | | | | | |
| VIRO, KAUPPAKESKUKSET | | | | | | | | | | |
| 1 | Kristiine Keskus | | | | | | 42 700 | 100,0 | 100,0 | |
| | Kristiine Keskus Oü | Endla 45 | 10615 | TALLINNA | 1999-2002/2010 | 100 % | | | | |
| 2 | Magistral | | | | | | 11 700 | 100,0 | 100,0 | |
| | Magistral Kaubanduskeskuse Oü | Sõpruse pst 201/203 | 13419 | TALLINNA | 2000/2012 | 100 % | | | | |
| 3 | Rocca al Mare | | | | | | 53 300 | 100,0 | 100,0 | |
| | Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS | Paldiski mnt 102 | 13522 | TALLINNA | 1998/2000/2007-2009 | 100 % | | | | |
| LIETTUA, KAUPPAKESKUKSET | | | | | | | | | | |
| 4 | Mandarin | | | | | | 7 900 | 100,0 | 100,0 | |
| | UAB Prekybos Centras Mandarinas | Ateities g. 91 | 06324 | VILNA | 2005 | 100 % | | | | |
| TANSKA, KAUPPAKESKUKSET | | | | | | | | | | |
| 5 | Albertslund Centrum | | | | | | 14 700 | 95,2 | 95,5 | |
| | Albertslund Centrum ApS | Stationstorvet 23 | 2620 | ALBERTSLUND | 1965 | 100 % | | | | |
| 5 | BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ | | | | | | | 130 300 | 99,5 | 99,6 |
| 78 | KAIKKI YHTEENSÄ | | | | | | | 1 000 270 | 92,8 | 95,7 |

1) Laskentakaavat ovat sivulla XXX.

1.Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvo-päivänä 31. joulukuuta 2012. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) mukaisesti. Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyypillisesti markkina-arvoon. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuuta 2011. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 35 kohdetta vuoden 2012 aikana. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki vuoden 2012 aikana portfolioon lisätyt kohteet.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet Jones Lang LaSallen paikalliset toimistot. Virossa, Liettuassa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSallen kirjallista lupaa on kielletty. Jones Lang LaSallen vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

2.Yleinen markkinatilanne

Taloudellinen tilanne Euroopassa on pysynyt haastavana ja arviot talouskasvusta vuodelle 2012 indikoivat taantumaa eteläisessä Euroopassa sekä lievää supistumista Benelux-maissa ja Isossa-Britanniassa. Sen sijaan Saksassa ja Pohjoismaissa nähtiin jonkin verran kasvua ja joissain Keski- ja Itä-Euroopan maissa suhteelli-

sen vahvaa kasvua. Ennusteet vuodelle 2013 lupaavat lievää parannusta vaikkakin kasvun oletetaan pysyvän heikkona. Vahvinta kasvua odotetaan nähtävän Keski- ja Itä-Euroopassa, Pohjoismaissa sekä Turkissa.

Suomi

Vuonna 2011 Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 2,7 %ylittäen selvästi euroalueen keskiarvon. Vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuote laski 0,1 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 1,2% verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Vuodelle 2013 esitetyt arviot bruttokansantuotteen kehityksestä lupaavat kaikki kasvua vaihteluvälillä ollessa edelleen suuri ulottuen 0,5 prosentista noin 2,5 prosenttiin. Vastaavasti viennin volyymi kasvoi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä 2,4 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta oli kuitenkin 1,8 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin.

Kuluttajien luottamus talouteen oli joulukuussa 3,5, joka on alhainen verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon (12,6). Luottamus oli kuitenkin hieman aiempia kuukausia korkeammalla tasolla (marraskuussa 1,0 ja lokakuu -1,6). Vastaavasti vähittäiskaupan luottamus heikkeni syksyn 2012 aikana. Luottamusindikaattorin saldo luku oli joulukuussa -9. Pitkän aikavälin keskiarvo on 0. Huolimatta vaatimattomasta luottamuksesta vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 4,9 % ja myynnin määrä 1,7 % vuodentakaisesta.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 bruttokansantuotteen noustessa 3,9 % ja ylittäen näin EU:n keskiarvon (1,5 %). Kasvun taustalla olivat kasvava vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Ennusteissa vuoden 2012 kasvuksi on arvioitu 0,8 % ja vuoden 2013 kasvuksi 1,5 %, joista kumpikin ylittää ennusteet Euroopan Unionille (2012 -0,4 % ja 2013 -0,2 %).

Kuluneen vuosikymmenen aikana yksityisen kulutuksen kasvu Ruotsissa on ollut reilusti yli Euroopan Unionin keskiarvon. Vuosien 2001 ja 2011 välillä reaali kasvu EU:ssa oli 14,1 % ja Ruotsissa 23,1 %. Seuraavan viiden vuoden aikana kasvun on ennustettu olevan hieman EU:n keskiarvoa ylempänä (Global Insight).

Myös vähittäiskaupan myynnin kehitys on ollut Ruotsissa viime vuosina positiivista ja ennusteiden mukaan kasvu jatkuisi vuosina 2011-2015 vahvempana kuin suurimmassa osassa muita Länsi-Euroopan maita. Vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu vuonna 2011 oli 0,8 %, josta päivittäistavaroiden myynnin kasvun osuus oli 2,5 % muiden tavaroiden myynnin laskiessa 0,5 %. Vähittäiskaupan Instituutti HUI:n viimeisimmän ennusteen mukaan vuonna 2012 vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu olisi 2,0 %, joka on selkeästi korkeampi kuin ensimmäisellä neljänneksellä annettu 1,3 %:n ennuste. Syynä muutokseen on ollut pelättyä vähäisempi irtisanomisten määrä sekä oletettua hitaampi työttömyysasteen kasvu.

Viro

Talouden kasvu hidastui odotetusti vuonna 2012, mutta pysyi kuitenkin Euroalueen keskiarvoa vahvempana. Viron talouskasvun tarkistettu lukema vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä oli 3,5 %, jota tuki pääasiallisesti kotimainen kysyntä. Viron Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun saavuttaneen 2,9 % vuonna 2012 ja kasvun olevan vuonna 2013 3,0 % ja vuonna 2014 4,0 %. Kysynnän Viron vientimarkkinoilla odotetaan kasvavan 3,2 % vuonna 2013 ja 5,6 % vuonna 2014.

Inflaatio oli vuonna 2012 4,3 % johtuen pääsääntöisesti energian ja ruoan hintojen noususta. Inflaation ennustetaan kuitenkin olevan hidastumassa, sillä ennuste vuodelle 2013 on 3,6 % ja vuodelle 2014 2,4 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli 446 miljoonaa euroa, josta tavaroiden vähittäismyynti edusti 80 %:a. Verrattuna vuoden 2011 marraskuun vastaavaan lukuun liikevaihto kasvoi 9 % kun taasen keskimääräinen kasvu vuoden 11 ensimmäisen kuukauden aikana oli 15 %.

Liettua

Liettuan talouskasvu on ylittänyt selvästi Euroalueen keskimääräisen kasvun maatalouden ja teollisuuden toimiessa keskeisinä kasvun ajureina. Huolimatta tästä kansainvälisen talouskasvun heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti myös Liettuan ennusteisiin. Liettuan Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun olleen 3,0 % vuonna 2012 ja olevan 3,1 % alkavana vuonna. Vastaavasti kuluttajien luottamuksen ollessa pitkän aikavä-

lin keskiarvonsa alapuolella odotetaan yksityisen kulutuksen kasvavan vain maltillisesti vuonna 2013. Inflaatioennuste vuodelle 2012 on 3,2 % ja vuodelle 2013 2,8 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi 5,1 %. Vuoden 2012 11 ensimmäisen kuukauden aikana yritysten liikevaihto nousi elintarvikkeiden osalta 1,4 % ja muiden tuotteiden osalta 11,3 %.

Tanska

Euroopan velkakriisin vaikutukset heijastuvat myös Tanskan talouteen. Ennusteiden mukaan bruttokansantuotteen kasvu vuonna 2012 jäi negatiiviseksi, mutta sen odotetaan elpävän vuonna 2013 pääasiassa yksityisen kulutuksen, viennin ja investointien kasvun ansiosta.

Toiveet siitä, että vuosi 2012 olisi edustanut taloudellisen alamäen loppua ja kasvun alkua, murskaantuivat jo vuoden ensimmäisten kuukausien aikana, kun kävi selväksi, että Euroopan talouskriisi ei olisi hetkessä ohi. Varsinkin Tanskan vienti on ollut viime vuosina paineen alla johtuen siitä, että useat vientikumppanit ovat kärsineet Euroopan velkakriisin vaikutuksista. Huolimatta haastavista markkinaolosuhteista tanskalaiset yritykset ovat onnistuneet jatkamaan kasvuaan tukien samalla bruttokansantuotteen kehitystä. Lisäksi Tanskan valtion päätös verovapaudesta varhaiseläkeikäisten nostamisen osalta vuonna 2012 tuki yksityistä kulutusta. Toisaalta merkittävä osa tästä kulutuksesta kohdistui tuontitavaraan kuten autoihin. Bruttokansantuotteen kasvun on ennustettu olleen -0,5 % vuonna 2012 ja kohoavan 0,7 %:iin vuonna 2013 ja 1,6 %:iin vuonna 2014.

Myös vähittäiskaupan myynti pysyi heikkona vuonna 2012. Marraskuun lopussa myyntien määrä oli laskenut 2 % ja arvossa 0,5 % verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin kehitykseen vaikuttaa keskeisesti heikko talouskehitys, joka on laskenut kuluttajien luottamusta tulevaan.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

3. Kiinteistömarkkinat

Suomi

Suomessa vuoden 2008 ensimmäisestä vuosipuoliskosta lähtien kiinteistösiirtomarkkinoiden transaktio volyymi on ollut alhainen. Vaikka sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, on parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta pitänyt sijoitusvolyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi

asettui vuonna 2012 noin 400 miljoonaan euroon ollen hieman vuoden 2011 tasoa korkeampi. Myöskään ennuste alkavalle vuodelle ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia.

Sijoitusmarkkinoiden polarisaatio näyttää jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, kun sijoittajat joilla on pääomaa etsivät turvasatamia, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristyminen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoitteluun. Vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina tai olleet edelleen jopa lievässä laskussa, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liikeltilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin – poikkeuksena tilaa vievä kauppa, jossa vuokrien nousu näyttää tällä erää olevan takanapäin. Ylipäättään vuokralaiskysyntä on vahvinta keskustasijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä oli noin 7,6 miljardia kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2011 vastaavana ajankohtana (6,8 miljardia kruunua). Koko vuoden 2012 volyymi jäi kuitenkin 13,4 miljardiin kruunuun, ollen selkeästi vuoden 2011 volyymiä (16,1 miljardia kruunua) alhaisempi. Noin 80 % liikekiinteistöjen transaktiovolyymistä vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä edusti kauppajoja, joissa jompikumpi kaupan osapuolista oli kansainvälinen sijoittaja.

Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä on huomattavasti haastavampaa.

Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat tällä hetkellä 5,5 % ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden 6,25 %. Luvut ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka lukuun ottamatta tällä kvartaalilla tehtyä 25 korkopisteen nostoa tilaa vievän kaupan kohteiden osalta.

Viimeaikoina liikeltilojen prime-vuokrien nousu on ollut linjassa inflaation kanssa tai hiukan sen yläpuolella, kun taas kakkosluokan kohteiden vuokrat ovat pysyneet muuttumattomina tai jopa laskeneet hieman. Viimekuukausina kauppakeskusten vuokrien kasvu on ylittänyt tilaa vievän kaupan vuokrien kehityksen. Hidas-

tuvan talouskasvun ja vähittäiskaupan myynninkasvun yhdistelmä uusien liikeltilojen rakentamisen kanssa on heikentänyt liikeltilavuokrien kasvua kasvun jäädessä alhaisemmaksi kuin mihin Ruotsissa on viimeisen vuosikymmenen aikana totuttu.

Viro

Virossa kuluttajien luottamus oli joulukuussa 2012 korkeammalla verrattuna vuoden takaiseen ja saavutti pitkänaikavälin keskiarvonsa. Kasvavan kysynnän tukemana myös vähittäiskaupan yritysten luottamus oli selkeästi 10-vuoden keskiarvonsa yläpuolella. Vahva myynnin kasvu on lisännyt liikeltilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa, kun taas liikeltilojen vuokrat ovat nousseet linjassa inflaation kanssa.

Seuraavan 24 kuukauden aikana Tallinnan on tulossa noin 100 000 neliometriä uutta liikeltilaa. Luku sisältää kaksi uutta kauppakeskusta, joista toinen sijaitsee Tallinnan itäosassa ja toinen keskustassa. Kaiken kaikkiaan liikeltilaa on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa yhteensä noin 500 000 neliometriä, mutta vain osa pöydällä olevista hankkeista tulee realisoitumaan edes pitkällä aikavälillä. Vastaavasti hyper- ja supermarkettien saralla päivittäistavara- ja kauppojen ketjut laajentavat toimintaansa ja kasvupotentiaalia on nähtävissä myös pienten paikalliskeskuksien osalta.

Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja super- ja hypermarket-kauppojen lisäksi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä Tallinnassa tehtiin yksi kauppakeskustransaktio, jossa kauppahinta oli 21,5 miljoonaa euroa (liikeltilaa 21 500 m²). Toisen samaa suuruusluokkaa olevan kauppakeskustransaktion odotetaan tapahtuvan tammikuussa 2013. Kysynnän vahvistuessa liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 %:n.

Liettua

Vilnan liikekiinteistömarkkinat ovat kasvussa ja lähitulevaisuudessa markkinoille on tulossa noin 60 000 neliometriä uutta tilaa kansainvälisten muotiketjujen imussa sekä kotimaisten ketjujen puolustaessa asemiaan. Vastaavasti IKEA avaa noin 30 000 neliömetrin yksikön vuonna 2013. Prime-kauppakeskusten vajaakäyttö on laskenut erittäin matalalle tasolle uusien vähittäiskaupan brändien saapuessa markkinoille. Vuonna 2010 myönnetty vuokrien alennukset ovat päättymässä ja samalla vuokratasot ovat elpymässä. Parhaiden ja kakkosluokan kohteiden välinen ero vuokratasoissa on kuitenkin pysynyt huomattavana.

Vuoden 2012 puoliväliin saakka kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kohdistui pääosin Viroon, mutta nyt kysyntä on asteittain laajentumassa koko Baltiaan. Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä tehtiin 25 miljoonan euron kauppa, jossa ruotsalainen sijoitusrahasto East Capital osti Gedimino Street 9:n (17 000 neliömetrin kauppakeskus Vilnan keskustassa). Prime-kauppakeskusten tuottovaade on 8,0 % tuntumassa ja sijoittajien aktiivisuus vaikuttaa jatkossa tuottovaateisiin laskevasti.

Tanska

Sijoitusaktiivisuus kiinteistömarkkinoilla pysyi suhteellisen matalana vuonna 2012. Kokonaistransaktiiovolyymi oli samalla tasolla kuin vuonna 2011, mutta liikekiinteistöjen osuus volyyymistä laski huomattavasti. Vuonna 2011 liikekiinteistöjen osuus transaktiiovolyymistä oli 30 %, mutta vuonna 2012 luku puolittui ollen 15 %. Ensisijainen syy tähän oli se, että Kööpenhaminassa sijaitseva kauppakeskus Illum myytiin vuonna 2011. Edellä mainittu kauppa yksistään oli arvoltaan 1,6 miljardia kruunua, eikä vuonna 2012 tehty näin suuria kauppia liikekiinteistöjen osalta.

Sijoittajien kiinnostus on keskittynyt tällä hetkellä Kööpenhaminan keskustan parhailla paikoilla sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus näitä kiinteistöjä kohtaan on kasvanut ja tuottovaade prime-kohteiden osalta on laskenut 4,75 %:iin. Kauppakeskusten likviditeetti on edelleen huono johtuen siitä, että suurin osa kauppakeskuksista on kahden markkinoita hallitsevan sijoittajan omistuksessa, jotka eivät ole erityisen halukkaita myymään kohteitaan. Prime-kauppakeskusten tuottovaade oli vuoden 2012 lopussa 5-5,5 % tuntumassa ja on pysynyt muuttumattomana viimeiset 12 kuukautta.

Arviointimenetelmät

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

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistön-

hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saamamme informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraolettamien perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avausketken lähestyessä.

4. Arviointi

Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 57, Ruotsissa 14, Virossa kolme sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yhden. Salkun runko koostuu 37 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 91,4 % koko portfolion vuokratavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiriin on tullut kaksi uutta kohdetta edellisen arvioinnin jälkeen: kauppakeskus Citytalo Oulussa, joka on osa Cityconin omistamaa Oulun Galleriaa ja kauppakeskus Albertslund Kööpenhaminassa.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2012 on arvioitu noin 2 704 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 48 000 000 euroa eli 1,8 % ja painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Suurimmat arvon nousun aiheuttajat ovat neljänellä kvartaalilla tehdyt investoinnit ja arvonmäärityksen piiriin lisätyt uudet kohteet.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen käyväällä arvolla

painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 652 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen kvartaaliin verrattuna 1,8 % (29,8 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille (6,8 %) sekä painotettu alkutuottovaatimus (6,2 %) ovat pysyneet ennallaan. Arvon nousu johtuu pääasiassa kauppakeskusten arvon noususta.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 736 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,6 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon lasku johtuu kurssieroista sekä tuottovaateiden lievästä noususta. Painotettu tuottovaatimus on noussut 10 korkopistettä ollen 6,0 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,6 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille (6,6 %) on pysynyt samana.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja uudet markkinat sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 316 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 7,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa siitä, että Albertslundin kauppakeskus on lisätty tähän portfolioon. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen nyt 7,7 %. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,9 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille on noussut ollen nyt 8,2 % eli 20 korkopistettä korkeampi kuin edellisen kvartaalin lopussa.

Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyksanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvon muutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on

käytetty kiinteistökannan nykyistä käypää arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa. Alla oleva kuvaaja osoittaa herkkyysanalyysin tulokset.

Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään, on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

Käypä arvo 31. joulukuuta 2012

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasiuksista vapaana on yhteensä noin € 2 704 000 000 (Kaksituhatta seitsemäntaaneljämiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 16.1.2013

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy