



**CITYCON**

# VIIHTYISIÄ URBAANEJA KOHTAAMISPAIKKOJA

Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2014

CITYCON-KONSERNI

VASTUULLISUUS

OPERATIIVISET AVAINLUVUT

TILINPÄÄTÖS

Luomme urbaaneja kohtaamispaikkoja

# Yhteisöjen hyväksi



# Elämää urbaaneihin kohtaamis- paikkoihin

Tämän raportin teemana ovat urbaanit kohtaamispaikat. Uskomme, että kauppakeskus menestyy parhaiten erilaisia käyttömuotoja yhdistämällä. Kauppakeskuksemme sijaitsevat kaupunkialueiden keskustoissa. Niissä ostetaan päivittäistavaroita, tutustutaan uusimpaan muotiin, koetaan kulttuurielämyksiä, nautitaan kahviloiden ja ravintoloiden antimista, hoidetaan terveyttä ja poiketaan kunnallisissa palvelupisteissä.

## VAKAA TALOUDELLINEN TULOS

Operatiivinen tulos  
kasvoi 14,9 %



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

One Citycon -toimintatavan tulokset näkyvät

24

Kehityshankkeissa  
hyvät näkymät

## SISÄLLYS

Citycon-konserni.....	9
Vastuullisuus.....	36
Operatiiviset avainluvut.....	66
Tilinpäätös.....	94

Kannen kuva: DJ-tytöt vauhdissa  
Kista Gallerian uuden digitaalisen  
kirjaston avajaisissa.



A photograph of a diverse group of people in a crowd, with many of their hands raised in the air. The background shows a blurred indoor setting, possibly a store or event space, with signs for 'MAN' and 'ultra grand shoes'. The overall atmosphere is one of collective participation and community.

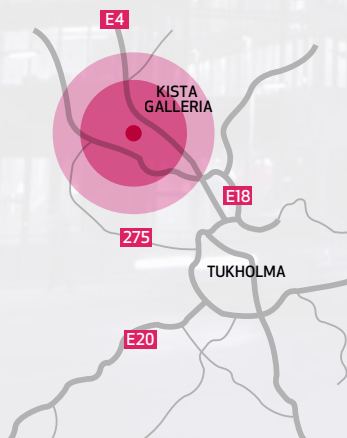
# Yhteisöllisyys



# Kista Galleria

TUKHOLMA

Enemmän kuin kauppakeskus  
– Ainutlaatuinen alueella  
asuvien ja työskentelevien  
ihmisten kohtaamispaikka.  
[kistagalleria.se](http://kistagalleria.se)

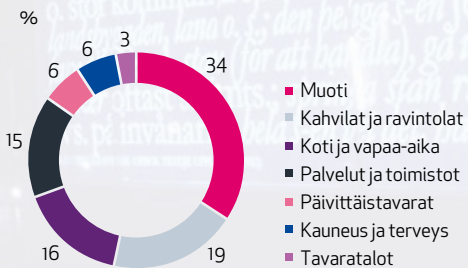


51 000  
kävijää päivässä

Vaikutusalueen väkiluku<sup>1)</sup>  
752 000

95 200 vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>  
180 liikettä  
263 vuosimyynti, Me

## VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN



1) Arvioitu ajoaika (5–15 minuuttia)



# Nautinnollinen

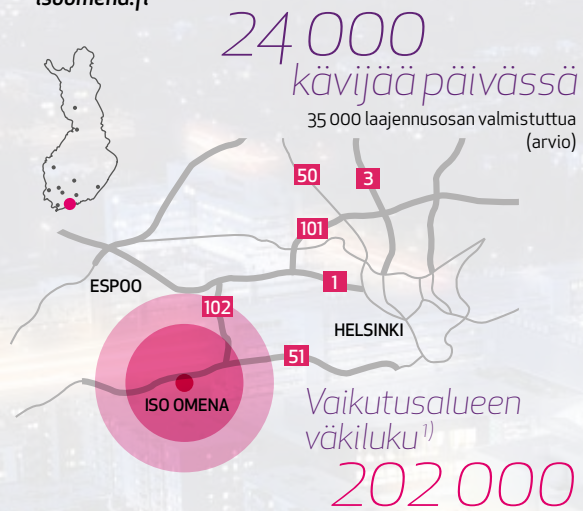
osa arkea

# Iso Omena

ESPOO

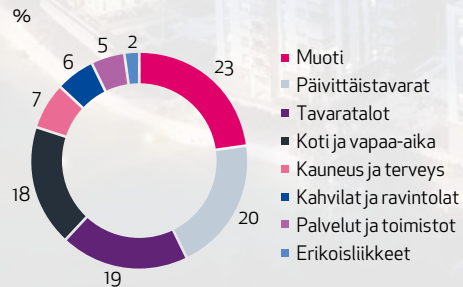
Pääkaupunkiseudun parhaita kauppakeskuksia, jolla on hyvin toimeentuleva asiakaskunta. Laajennusosan valmistumisen jälkeen liiketilaa on yli 50 prosenttia enemmän ja kauppakeskuksesta on suora yhteys uuteen metrolinjaan.

[isoomena.fi](http://isoomena.fi)

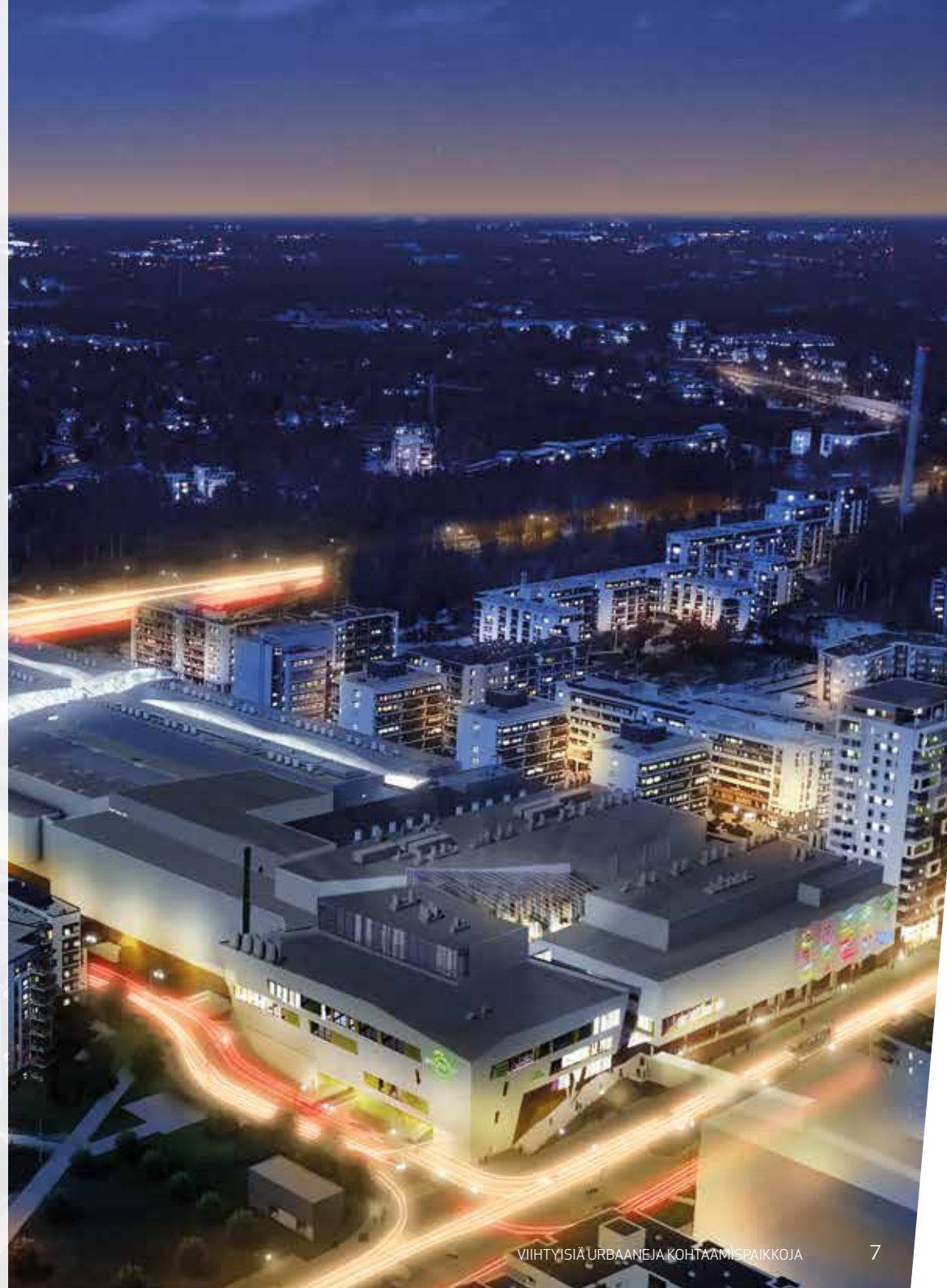


63 300 vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>  
99 000 laajennusosan valmistuttua, m<sup>2</sup>  
120 liikettä  
248 vuosimyynti, Me

## VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN



1) Arvioitu ajoaika (5–15 minuuttia)



# Liljeholmstorget

TUKHOLMA

Ostoselämyksiä kaupunkielämää sykkivän Liljeholmenin asuin- ja toimistoalueen sydämessä. Euroopan ensimmäinen platinatason LEED®-luokituksen saavuttanut kauppakeskus.

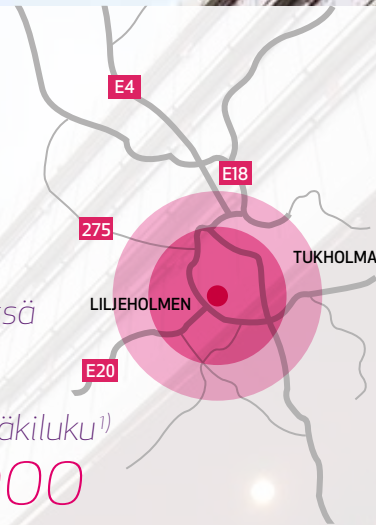
[liljeholmstorget.se](http://liljeholmstorget.se)

41 000 vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>  
100 liikettä  
172 vuosimyynti, Me



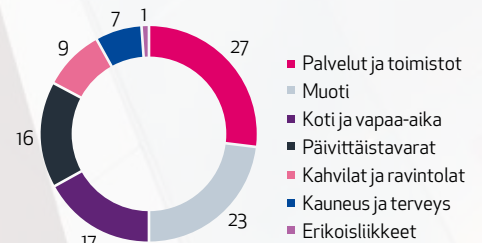
27 000  
kävijää päivässä

Vaikutusalueen väkiluku<sup>1)</sup>  
1 056 000



## VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN

%



1) Arvioitu ajoaika (5–15 minuuttia)





-22

Bäst på mat

ICA

ICA KVANTUM

# Vilkas

ja elinvoimainen

CITYCON-KONSERNI

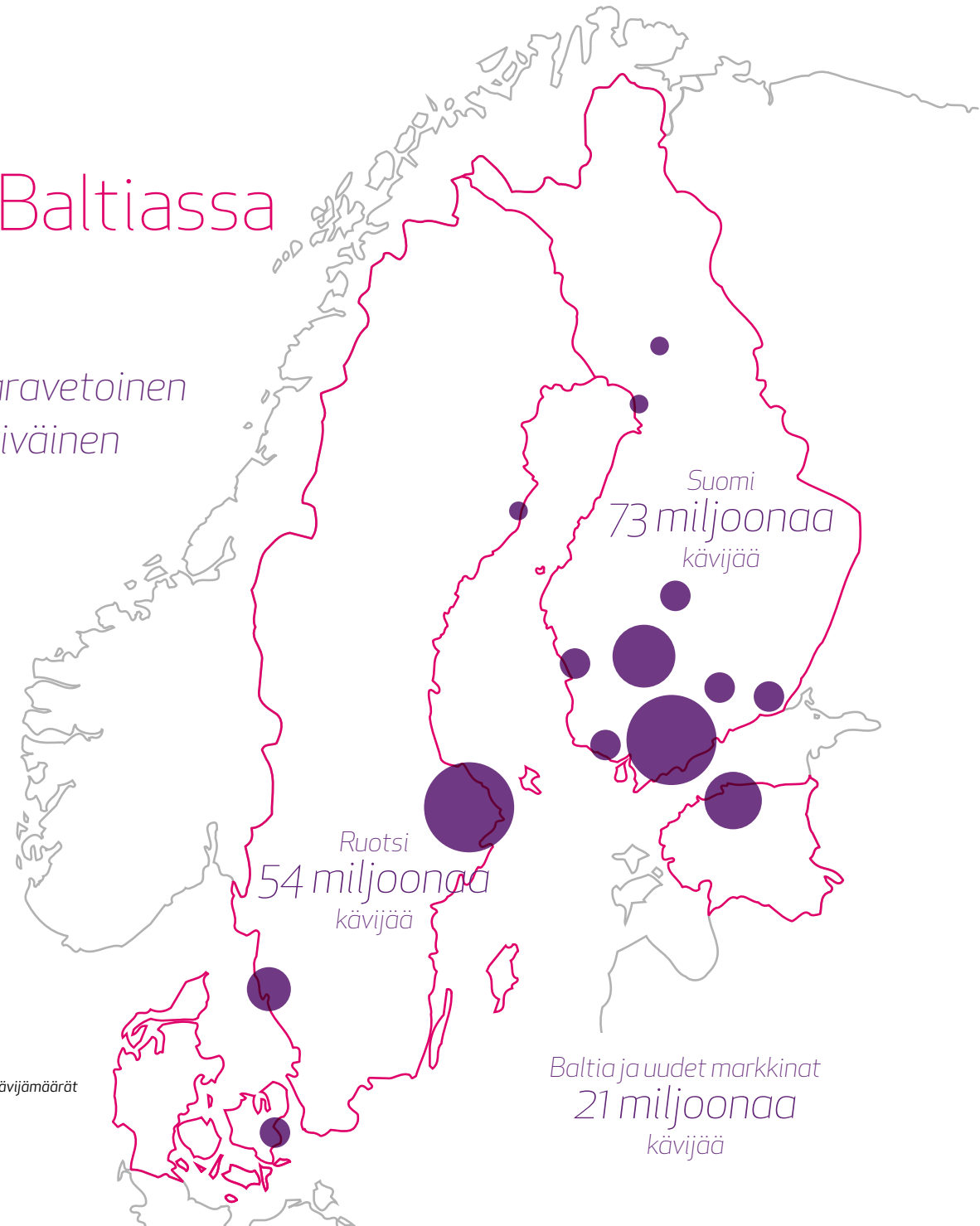
# Vahva asema Pohjoismaissa ja Baltiassa

*Urbaani  
Päivittäistavaravetoinen  
Jokapäiväinen*

Cityconilla on vahva asema kaupunkien parhailla paikoilla sijaitsevien päivittäistavaravetoisten kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa sekä Baltiassa. Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen arvo oli vuoden lopussa yhteensä noin 3,3 miljardia euroa, ja yhtiön osakkeen markkina-arvo oli yli 1,5 miljardia euroa. Päivittäistavarakauppavetosiin kauppakeskuksiin keskittyvän Cityconin pääkonttori on Helsingissä. Citycon on alansa markkinajohtaja Suomessa ja Virossa sekä yksi markkinajohtajista Ruotsissa. Cityconilla on myös jalansija Tanskassa.

Citycon omistaa 35 kauppakeskusta ja 25 muuta kauppapaikkaa (31.12.2014). Paikallisyhteisön palvelemiseen keskittyneet kauppakeskuksemme sijaitsevat suurimpien ja nopeimmin kasvavien kaupunkien keskustoissa lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja. Kauppakeskuksiimme on hyvät joukkoliikennetytydet, ja niiden yhteydessä on myös terveyspalveluja sekä kunnallisia toimintoja.

*Vuotuiset kävijämäärät*





Liikevaihto  
Me

245,3

Mukaan lukien Kista Galleria 100 %:

287,8

Kävijämäärä  
miljoonaa

130

Mukaan lukien Kista Galleria 100 %:

149

Hallinnoitavat  
kiinteistöt  
mrd euroa

3,3

Vuokrausaste  
(taloudellinen), %

96,3

Mukaan lukien Kista Galleria 100 %:

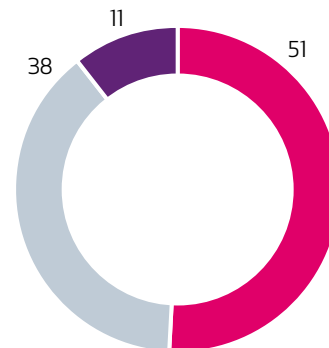
95,8

Henkilöstö  
vuoden lopussa

151

Citycon haluaa olla  
vahva kauppakeskusbrändi  
Pohjoismaissa ja Baltiassa

HALLINNOITAVAT KIINTEISTÖT  
%



- Suomi
- Ruotsi
- Baltia ja uudet markkinat

100 % vähittäiskaupan kiinteistöjä

Citycon on listattu NASDAQ Helsingissä  
vuodesta 1988 lähtien

Investointitason luottoluokitukset  
Standard & Poor'silta (BBB) ja  
Moody'silta (Baa2)

# Hyvä tulos haasteellisessa liiketoimintaympäristössä



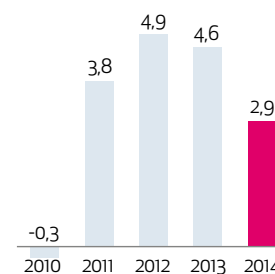
Vuosi 2014 oli Cityconille jälleen vahva sekä operatiivisesti että taloudellisesti. Vertailukelpoisten kiinteistöjemme nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 prosenttia nousseiden vuokratuottojen ja kustannusten tarkan hallinnan tuloksena. Tämä oli vahva tulos matalan inflaation ympäristössä. Operatiivinen tulos osaketta kohti (EPRA EPS) laski hieman edellisvuodesta ja oli 0,191 euroa. Tämä johtui lähinnä osakeanneista, joissa laskimme liikkeelle uusia osakkeita ja lisäsimme osakkeiden määrää keskimäärin 22 prosenttia. Pystyimme silti kasvattamaan operatiivista tulostamme 14,9 prosenttia, ja paransimme näin tuloksen laatua. Vuoden 2014 tulos on osoitus liiketoimintamallimme kestävydestä ja kyvystä toimia Suomessa vallinneessa vaikeassa makrotaloudellisessa ympäristössä.

Jatkoimme kiinteistökannan laadun parantamista aktiivisen johtamisen ja

pääoman onnistuneen kierrätyksen avulla. Myimme ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita ja investoimme muun muassa Kista Gallerian, Ison Omenan ja IsoKristiinan kehityshankkeisiin. Käyvän arvon muutos oli positiivinen, 15,7 miljoonaa euroa (52,8 miljoonaa euroa Kista Galleria mukaan lukien), mikä heijastaa kiinteistökantamme vakautta ja parantunutta laatua.

Vuonna 2014 pyrimme erityisesti vahvistamaan tasetta ja monipuolistamaan rahoituslähteitä. Keräsimme uutta omaa pääomaa 400 miljoonaa euroa kahdella peräkkäisellä osakeannilla kesä-heinäkuussa ja hankimme uutta velkarahoitusta 350 miljoonaa euroa laskemalla syys-lokakuussa liikkeeseen euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Cityconin luototusaste (LTV) aleni merkittävästi 38,6 prosenttiin. Parantunut luottoprofiilimme antaa meille tarvittavan kapasiteetin ja joustavuuden jatkaa kiinteistöstrategiamme toteuttamista.

## VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU %



*Esitetty osinko/  
pääoman palautus  
0,15 euroa  
osakkeelta*

## NÄKYMÄT



## AVAINLUVUT

	2014	2013	Muutos-%
Liikevaihto, Me	245,3	248,6	-1,3
Nettovuokratuotto, Me	169,4	168,9	0,3
Katsauskauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	84,5	94,9	-10,9
Tulos/osake, euroa <sup>1)</sup>	0,2	0,2	-27,1
Luototusaste (LTV), %	38,6	49,3	-
<b>EPRAN MUKAISET TUNNUSLUVUT</b>			
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	149,8	149,1	0,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS), euroa <sup>1)</sup>	0,19	0,20	-5,9
Nettovarallisuus (EPRA NAV) /osake, euroa <sup>1)</sup>	3,01	3,13	-3,7
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa <sup>1)</sup>	2,63	2,78	-5,4
<b>VASTUULLISUUDEN AVAINLUVUT</b>			
Energiankulutus, kWh/vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	251	280	-10,4
Hiilijalanjälki, kgCO <sub>2</sub> e/vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	45	50	-9,6
Vedenkulutus, litraa/kävijä/vuosi	4,3	3,7	17,0
Jätteiden kierrätysaste, %	88,5	85,4	3,1

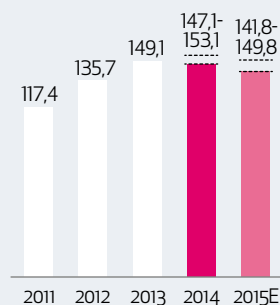
1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

Kehityshankkeiden valmistuminen ja hankinnat kasvattivat liikevaihtoa yhteensä 1,7 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen myynnit vähensivät sitä 4,8 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) ja operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoivat nettovuokratuottojen kasvun sekä rahoituskulujen leikkauksien ansiosta. Yhtiön osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share) oli 0,191 euroa osakkeelta.

Tuloksensa ennustettavuuden parantamiseksi Citycon laatii ohjeistukset operatiivisesta liikevoitosta (EPRA Operating profit), operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja operatiivisesta tuloksesta osaketta kohti (EPRA Earnings per share). Vuonna 2014 Citycon laati lisäksi ohjeistuksen liikevaihdosta. Kavensimme vuoden 2014 alussa julkaistujen tunnuslukujen ennusteiden vaihteluväliä vuoden mittaan ja tarkistimme sitä osakkeiden määrän lisääntyneen osakeantien myötä. Vuodelle 2015 ennustamme maltillista kasvua haasteellisilla vähittäiskaupan markkinoilla. Tämä koskee erityisesti Suomea. Keskitymme edelleen kustannusten hallintaan ja vuokrauksen tehostamiseen.

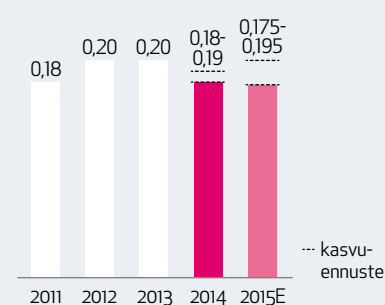
## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

Me



## OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

euroa



# Vuoden 2014 kohokohtat



## Vuoden kauppakeskusteko-palkinto

Vuonna 2013 käynnistimme Suomessa yhteistyön nuorisokasvatusjärjestö Nuorten Palvelu ry:n kanssa. Jatkoimme työtä vuonna 2014, ja yhteinen projektimme sai Vuoden Kauppakeskusteko-palkinnon.

Citycon avasi yhdessä Tukholman kaupungin kanssa ainutlaatuisen 2 500 neliömetrin suuruisen digitaalisen kirjaston Kista Galleriaan. Perinteisten kirjojen lisäksi kirjastossa on uusinta tekniikkaa, tablettitietokoneita, interaktiivisia palveluja, digitaalinen black box -tila teatterille ja musiikille sekä kahvila. Kirjastossa voi oppia, luoda, opiskella ja kokea uutta.



Citycon ja NCC yhdistivät voimansa rakentaakseen Mölndals Galleria -kauppakeskuksen Göteborgiin. Mölndals Galleria on päivittäiseen asiointiin painottuva moderni ja urbaani kauppakeskus, jonne tulee vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä noin 25 000 neliömetriä. Kauppakeskuksen rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuonna 2015, kun kaavoitusprosessi on valmis. Kauppakeskus on tarkoitus avata vuonna 2018.

MAALISKUU

KESÄKUU

HEINÄKUU

ELOKUU

**400**  
Me

## Citycon vahvisti tasettaan

keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa kahdella osakeannilla. Kanadalaisesta eläkeyhtiöstä CPPIB:stä tuli 15% omistusosuudella strateginen osakkeenomistaja Cityconissa.

Cityconin investointitason luottoluokitukset paranivat: S&P korotti luokituksen BBB:hen ja Moody's Baa2:een.





## Kauppakeskus- lahjakortti käyttöön

Citycon lanseerasi ensimmäisenä kaup-  
pakeskustoimijana Suomessa ja Virossa  
lahjakortin, jolla voi maksaa ostoksia  
seitsemässä kauppakeskuksessa  
ja yli 700 liikkeessä.



IsoKristiinan työmaalla pidettiin  
perinteiset harjannostajaiset.  
Hanke etenee aikataulussa,  
ja uudistettu keskus avataan  
kahdessa vaiheessa vuonna  
2015. Keskukseen sijoittuu 80  
liikkeen lisäksi elokuvateatteri  
ja Lappeenrannan kaupungin-  
teatterin tilat.

## Liiketoiminta- ideoita kauppa- keskuksille

Käynnistimme Citycontest-  
kilpailun, jonka tavoitteena on  
löytää kauppakeskuksiin uusia  
kiinnostavia liiketoimintakon-  
septeja. Kilpailu on yrittäjä-  
henkisille opiskelijoille suunnattu ainutlaatuinen  
mahdollisuus päästä kokeilemaan liikeideoitaan  
käytännössä ja saada kokemusta yrittäjyydestä  
jo opiskeluaikana.

SYYSKUU

MARRASKUU

JOULUKUU

**350**

Me

Citycon laski onnistuneesti liikkee-  
seen 350 miljoonan euromääräisen  
10 vuoden joukkovelkakirjalainan,  
joka ylimerkittiin. Lainaa merkitsi  
laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia.  
Tuotot käytettiin pääasiassa olemas-  
sa olevien lainojen takaisinmaksuun  
pidentämällä näin lainojen keski-  
määräistä maturiteettia.

Yli  
**3 000**

uutta asuntoa  
suunnitteilla  
Kistaan

Kista Gallerian uusi pohjois-  
puolen sisäänkäynti avat-  
tiin. Nyt kauppakeskukseen  
pääsee kaikista ilmansuun-  
nista. Kistaan rakennetaan  
yli 3 000 uutta asuntoa  
vuosina 2015–2020.

Kauppakeskus Mandarinas Liettuassa  
myytiin noin 12,5 miljoonalla eurolla.  
Kirjanpitoarvoon verrattuna hinnassa  
oli lähes kymmenen prosentin preemio.  
Myös Suomen market- ja myymäläkin-  
teistöjä myytiin 6,7 miljoonalla eurolla  
Cityconin strategian mukaisesti.

# Cityconilla on kapasiteettia todelliseen kasvuun

Vuonna 2014 Citycon menestyi hyvin liiketoimintaympäristön haasteellisuudesta huolimatta. Toimintamme taloudellinen tulos oli edelleen vakaa. Paransimme kiinteistökantamme laatua ja vahvistimme tasettamme selvästi. Tämä antaa joustavuutta jatkaa strategiaamme toteutusta.

Kauppakeskustemme vetovoima, tarjonta ja kannattavuus ovat olleet viime vuosina vahvoja painopistealueitamme. Vuonna 2014 keskityimme toimintojen parantamiseen entistä järjestelmällisemmin One Citycon -hengessä. Kiinnitimme paljon huomiota kiinteistöjemme parantamiseen, markkinoinnin toimenpiteiden tehostamiseen ja tyhjiillään olevien tilojen vuokraamiseen. Vaikka inflaatio oli matala ja talouskasvu erityisesti Suomessa oli maltillista tai heikkoa, pärjäsimme hyvin.

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen vahva 2,9 prosentin kasvu ja tilojen noin 96 prosentin vakaa käyttöaste osoittavat selvästi Cityconin liiketoimintamallin kestävyden, kykymme kasvaa hallitusti ja hyödyntää yhtiön monipuolista asiantuntijuutta sekä toiminnan laajuutta.

Kansainvälisesti tunnetun kiinteistö-sijoittajan Canada Pension Plan Investment Boardin (CPPIB) ryhtyminen Cityconin strategiseksi osakkeenomistajaksi oli meille tärkeä merkkipaalu. CPPIB-transaktion ja toisen, kesäkuussa onnistuneesti toteutetun 200 miljoonan euron osakeannin tuloksena luototusasteemme (LTV) on rakenteellisesti aikaisempaa matalampi. Tavoitteenamme on säilyttää nykyiset luottoluokituksemme (BBB ja Baa2) tai parantaa niitä.

## Kiinteistökannan optimointi jatkuu

Uskomme, että portfoliomme on vahvempi kuin vuosi sitten. Keskitymme edelleen pääkaupungeissa ja suurissa kaupungeissa sijaitseviin laadukkaisiin kohteisiin, sillä näemme väestönkasvun olevan yksi tärkeimpiä kiinteistöjen arvojen kasvua tukevia tekijöitä. Tavoitteenamme on kierrättää pääomaa myymällä pieniä ja kaupunkikeskusten ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjämme. Samalla kehitämme ydinliiketoimintaan kuuluvia kohteita ja ostimme valikoivasti hyvää kasvupotentiaalia omaavia kauppakeskuksia.

Vuonna 2014 myimme 12 kohdetta, arvoltaan noin 30 miljoonaa euroa, lähes kirjanpitoarvoon. Pohjoismaissa erityisesti vuoden 2014 jälkipuoliskolla koettu sijoitusaktiivisuuden merkittävä kasvu tukee tehokkaasti pyrkimyksiämme jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myymistä.

Vuoden aikana vahvistimme myös kiinteistökehitysportfolioitamme. Syyskuussa sovimme NCC:n kanssa yhteisyrityksestä, joka vastaa Göteborgin Mölndals Galleria-kauppakeskuksen uudelleenrakentamisesta. Päivittäiseen asiointiin painottuva moderni ja urbaani kauppakeskus sopii strategiaamme erinomaisesti. Hyvän esivuokraustilanteen perusteella arvioimme rakennustöiden alkavan vuonna 2015.

Ison Omenan laajennusosan työt edistyivät hyvin, ja laajennusosa on tarkoitus avata vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Ostimme lokakuussa GIC:n 40 prosentin omistuosuuden Isosta Omenasta ja omistamme siten kokonaan yhden Suomen kiinnostavimmista kauppakeskuksista.

## Kaupankäynti ja yhteisöllisyys yhdistyvät urbaaneissa kohtaamispaikoissa

Haluamme olla vahva ja tunnettu brändi Pohjoismaissa ja Baltiassa. Uskomme saavuttavamme tämän yhdistämällä paikallisen kauppakeskusbrändin voiman Cityconin vahvuuteen ja asiantuntemukseen.

Aloitimme vuoden aikana kauppakeskustemme uudelleenbrändäyksen yhden Citycon-sateenvarjon alle. Kaikki kauppakeskukset säilyttävät oman nimensä ja paikallisen identiteettinsä, mutta yhtenäisen ilmeen avulla ne heijastavat paremmin Cityconin laadukasta brändiä ja profilia.

Paikallinen lähestymistapamme on mielestämme yksi suurimpia vahvuksiimme. Haluamme luoda moderneja kauppakeskuksia, jotka ovat enemmän kuin kauppa- paikkoja ja joissa on yhteisöllinen ilmapiiri. Vuoden aikana vahvistimme rooliamme aktiivisena yhteisön jäsenenä kehittämällä sopivaa myymälävalikoimaa ja pyrkimällä selkeästi vastaamaan yhteisön tarpeisiin. Erinomaisia esimerkkejä tästä ovat Kista Gallerian uusi digitaalinen kirjasto,





*”Filosofiamme keskittyä urbaaneihin monipuolisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut erittäin kestäväksi.”*

 KOSKIKESKUS

 STENUNGSTORG

Koskikeskuksen Mummon Kamhari ja nuorten yrittäjien Citycontest-kilpailu.

Haluamme olla yhteydessä asiakkaisiimme sekä digitaalisissa kanavissa että fyysisissä tiloissa. Cityconline-ohjelmalla laajennamme sähköisten palvelujen ja elämysten tarjontaan asiakkaille sekä vuokralaisille.

#### **One Citycon -henki vahvistuu**

Kaikkea toimintaamme vuoden aikana on leimannut sitoutuminen One Citycon -hengen vahvistamiseen ja yhtiön toiminnan tehostamiseen. Olemme pohjoismainen yhtiö ja toimimme sujuvasti yli rajojen. Kesäkuussa Cityconille nimitettiin uusi operatiivinen johtaja, kansainvälisesti kokenut Jurn Hoeksema. Hänen johdolla saavutamme uuden tason operatiivisten tulostemme vertailussa ja parhaiden käytäntöjen jakamisessa yhtiön sisällä.

Ilman työhönsä sitoutuneen ammattitaitoisen henkilöstömme tukea ja työpanosta yhtiömme ei olisi saavuttanut nykyistä asemaansa. Olen erittäin kiitollinen saadessani päivittäin työskennellä innostavassa ympäristössä, jossa on hyvä luoda entistäkin parempaa tulevaisuutta Cityconille.

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja



# Elämää urbaaneihin kohtaamispaikkoihin

*Vilkkaut elinvoimaiset kauppakeskuksemme ovat miellyttävä osa ihmisten jokapäiväistä elämää ja aktiivisia paikallisyhteisön keskuksia.*

Kauppakeskuksemme sijaitsevat kaupunkien keskeisillä paikoilla, joissa ihmiset käyvät töissä, asuvat ja viettävät vapaa-aikaa.

Hyvät joukkoliikenneyhteydet. Pysäkit ovat usein kauppakeskusten yhteydessä tai niiden välittömässä läheisyydessä.



**PÄIVITTÄISET**  
tarpeet

Kauppakeskuksemme ankkureina ovat päivittäistavarakaupat ja muut päivittäiseen asiointiin tarkoitetut liikkeet.

Kauppakeskuksissa on kahviloita, jäätelöbaareja, pikaruokaravintoloita, salaattibaareja ja erilaisia etnisiä sekä perinteisiä ravintoloita.

**Ruoka**  
& juoma

Hyvät  
joukkoliikenne-  
**YHTEYDET**



Kaikki kauppakeskuksemme ovat yhteisönsä aktiivisia jäseniä, joilla on juuret paikallisessa historiassa ja identiteetissä.

**Jokapäiväistä kauneutta**  
Cityconin kauppakeskuksista saa hehkuvan ihon, upean kampauksen tai kynsihoidon. Kauppakeskuksissa toimivat kynsistudiot, kauneussalongit ja kampaamot auttavat asiakasta löytämään tyyliinsä.



### Terveys & kauneus

**Terveys ennen kaikkea**  
Keskuksisemme tarjoavat monipuolisia hyvinvointi- ja terveyspalveluja: lääkäri- ja hammaslääkäripalveluja, silmälääkäreitä, äitiysneuvoja, kuntosaleja ja apteekkeja. Liljeholmstorget Galleriassa on Tukholman suurin kunnallinen terveyskeskus.

### Muotia & mukavuutta



Monet Cityconin kauppakeskukset keskittyvät vahvasti muotiin. Tallinnassa sijaitsevassa Rocca al Mare-kauppakeskuksessa on ollut monien kansainvälisten merkkien (H&M, Debenhams, Cortefiel) ensimmäinen Viron myymälä.

### KUNNALLISET PALVELUT & Koulutus

#### Ravintoa mielelle

Kauppakeskuksissamme tarjotaan yhä enemmän myös kunnallisia palveluja. Kirjastossa asiakkaat voivat lukea, opiskella ja verkostoitua. Kunnalliset palvelupisteet puolestaan tarjoavat sosiaali-, työllisyys- ja terveyspalveluja.



### Online & Offline

Olemme yhteydessä asiakkaisiimme sekä itse kauppakeskuksissa että digitaalisissa kanavissa. Painopiste on voimakkaasti Citycon-yhteisöjen rakentamisessa.

Teatterit, näyttelyt ja elokuvat viihdyttävät ja rentouttavat ostosten lomassa.

### Viihde & ELÄMYKSET



# Tarjoamme parhaan ympäristön menestystä

## MISSIO

Tarjoamme parhaat liike-tilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa ja Baltiassa

## 1

### Selkeä painopiste

Keskitymme puhtaasti vähittäiskauppaan ja Pohjoismaiden sekä Baltian parhailla paikoilla sijaitseviin kauppakeskuksiin. Sijainti urbaaneissa risteyspaikoissa ja keskellä yhteisöjä vastaa kaikkiin päivittäisen asioinnin tarpeisiin.

## 2

### Poikkeuksellinen palvelukokonaisuus

Vankka kauppakeskusliiketoiminnan arvo- ketjun jokaisen vaiheen asiantuntemus auttaa täyttämään asiakaslu- pauksemme: mukava käydä ja viihtyisä viipyä.

## 3

### Vahva pääomapohja

Varmistamme riittävän ja kohtuuhintaisen rahoituksen yhtiön strategian toteuttamiseksi.

## VISIO

Citycon haluaa olla vahva kauppa- keskusbrändi Pohjoismaissa ja Baltiassa

**Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen on toiminnassamme avainasemassa**

*Kestävä ja vahva tuotto talouden eri sykleissä*

## SAAVUTUKSET VUONNA 2014

125,5 miljoonan euron  
bruttoinvestoinnit

Uutta pääomaa osakeantien  
ja 10 vuoden euromääräisen  
joukkovelkakirjalainan avulla

Kiinteistökannan laatu  
parani

Rahoitusasema  
vahvistui

## PITKÄAIKAISET TALOUDELLISET TAVOITTEET

TULOS 2014

Vertailukelpoisten netto-  
vuokratuottojen kasvu 150 bps  
yli kuluttajahintaindeksin

2,9 % noin 260 bps yli  
kuluttajahintaindeksin

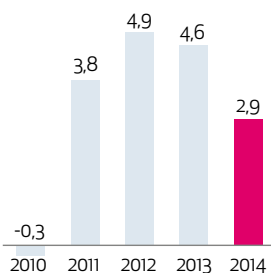
Luototusaste (LTV)  
40-45 %

38,6 %

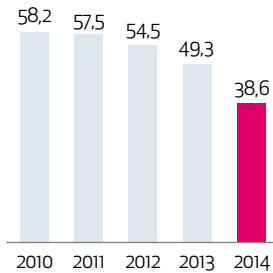
Osinko/pääomanpalautus  
> 50 % tilikauden tuloksesta  
ilman kiinteistöjen  
käyvän arvon muutoksia

79 % tilikauden tuloksesta  
(esitys)

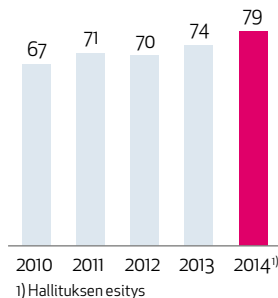
VERTAILUKELPOISTEN NETTO-  
VUOKRATUOTTOJEN KASVU  
%



LUOTOTUSASTE  
(LTV)  
%



OSINKO/PÄÄOMAN  
PALAUTUSPROSENTTI  
%



## TAVOITTEET VUONNA 2015

Keskitymme ydinliiketoimintaan  
kuuluviin kohteisiin ja parannamme  
portfolion laatua.

Nopeutamme suunnitteilla olevien  
kehityshankkeiden toteuttamista ja  
vauhditamme nykyisiä hankkeita.

Tehostamme yhtiön liiketoimintaa  
jatkamalla parhaiden käytäntöjen  
vakiinnuttamista ja tukemalla  
One Citycon -teemaa.

Pidämme taseen ja rahoitusprofiilin  
vahvoina sekä säilytämme nykyiset  
luottoluokitukset tai parannamme niitä.

Vahvistamme suhteita vuokralaisiin  
ja paikallisyhteisöihin sekä lisäämme  
yhteistyötä näiden kanssa.

Parannamme näkyvyyttä online-  
kanavissa ja hyödynnämme myös  
verkkokaupan alustoja.

# Vahva päivittäisasiointiin painottuvien kauppakeskusten portfolio

150 miljoonaa kävijää vuodessa

Suomi

21 kauppakeskusta  
73 miljoonaa kävijää

Ruotsi

10 kauppakeskusta  
54 miljoonaa kävijää

Baltia ja uudet markkinat

4 kauppakeskusta  
21 miljoonaa kävijää

## MERKITTÄVIMMÄT KESKUKSEMME

**Kista Galleria, Tukholma**  
19 miljoonaa kävijää  
180 liikettä  
Käypä arvo 568 Me



**Iso Omena, Helsingin seutu**  
9 miljoonaa kävijää  
120 liikettä  
Käypä arvo 410 Me



**Koskikeskus, Tampere**  
6 miljoonaa kävijää  
105 liikettä  
Käypä arvo 186 Me



**Liljeholmstorget Galleria, Tukholma**  
10 miljoonaa kävijää  
100 liikettä  
Käypä arvo 258 Me



**Rocca al Mare, Tallinna**  
6 miljoonaa kävijää  
140 liikettä  
Käypä arvo 173 Me



**Kristiine, Tallinna**  
8 miljoonaa kävijää  
150 liikettä  
Käypä arvo 132 Me

Cityconin kauppakeskukset toimivat vahvasti osana paikallisyhteisöjään. Ne sijaitsevat urbaaneissa, alueensa suurimissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa lähellä asiakkaiden koteja sekä työpaikkoja. Kauppakeskuksiin on hyvät joukko-liikenneyhteydet, ja niiden yhteydessä on myös terveyspalveluja ja kunnallisia toimintoja.

#### Päivittäistavara- ja palvelu- ja terveyspalvelu- ja kunnallisia toimintoja

Cityconin kauppakeskuksissa on ankkureina päivittäistavara- ja palvelu- ja terveyspalvelu- ja kunnallisia toimintoja. Kauppakeskuksemme ovat vaikutusalueellaan hallitsevassa asemassa, ja ne muodostavat luonnollisia, vetovoimaisia urbaaneja kohtaamispaikkoja. Kauppakeskus luo sisälleen ja lähiympäristönsä lisäarvoa tuottavaa vilkkautta ja elinvoimaa.

#### Kiinteistökannan laatu parani

Vuonna 2014 jatkoimme kiinteistökannan laadun parantamista pääasiassa investoimalla kehityshankkeisiin (Iso Omena, IsoKristiina ja Stenungs Torg). Bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2014 yhteensä 126 miljoonaa euroa, josta kiinteistökannan kehitykseen käytettiin 96 miljoonaa, sijoituksiin yhteisyrityksissä 26 miljoonaa sekä muihin investointeihin 3,8 miljoonaa euroa.

Valikoiduissa Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvissa kohteissa strategiaamme kuuluvat yhteisyritysten perustaminen kotimaisten ja ulkomaisten luotettavien kumppaneiden kanssa. Vuoden 2014 lopussa Cityconilla oli kaksi yhteisyrityskumppania, CPPIB ja Ilmarinen. NCC toimii Cityconin yhteisyrityskumppanina Iso Omena ja Mölndals Galleria -projekteissa.

Citycon on määritellyt osana strategiaansa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistökannan (noin 300 miljoonaa euroa), johon sisältyy marketteja ja myymälöitä (vähittäiskauppa- ja palvelu- ja terveys- ja kunnallisia palveluita) sekä joitakin pieniä kaupunkikeskusten ulkopuolisia kauppakeskuksia. Tämän strategian toteuttamista jatkettiin menestyksekkäästi vuonna 2014. Vuoden aikana Citycon

myi 12 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä, yhteisarvoltaan 30 miljoonaa euroa. Heinäkuun 2011 strategiapäivityksen jälkeen Citycon on myynyt ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita 111 miljoonalla eurolla.

Vuoden lopussa Cityconin kiinteistösalkun käypä arvo oli 2 769 miljoonaa euroa (3 337 miljoonaa euroa Kista mukaan lukien) eli 35,6 miljoonaa euroa edellisvuotta enemmän. JLL:n arvion mukaan Cityconin kiinteistösalkun keskimääräinen tuottovaatimus oli vuoden lopussa 6,1 %, eli 0,2 prosenttiyksikköä matalampi kuin vuosi sitten.

#### Kiinteistökohteiden tärkeimmät kriteerit:

- Hallitseva asema vaikutusalueella
- Kaupunkiympäristö, voimakas väestönkasvu
- Hyvät joukko-liikenneyhteydet
- Päivittäistavaravetoisuus
- Kauppakeskusten yhteydessä myös kunnallisia palveluita ja terveys- sekä kulttuuripalveluita
- Kehityshanke- ja tehostamismahdollisuuksia aktiivisen johtamisen avulla

## 35 kauppakeskusta

Kista mukaan lukien

25 muuta vähittäiskauppapaikkaa

Kauppakeskusten keskimääräinen arvo

89 Me

## Vuokrattava pinta-ala 1,0 miljoonaa m<sup>2</sup>

Kista mukaan lukien

Keskimääräinen tuottovaatimus

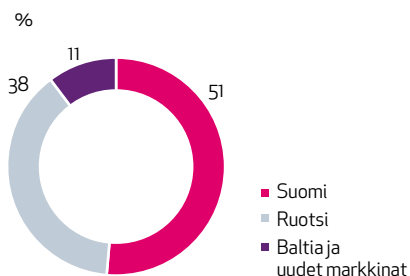
5,9 % Kista mukaan lukien

Yhteisyrityskumppanimme

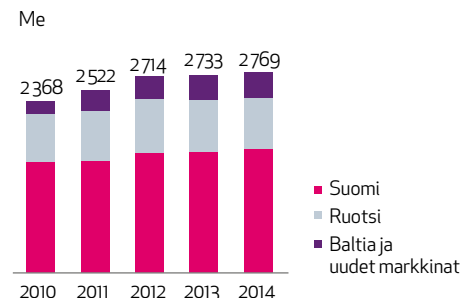
CPPIB (50 % Kista Galleria)

Ilmarinen (50 % IsoKristiina)

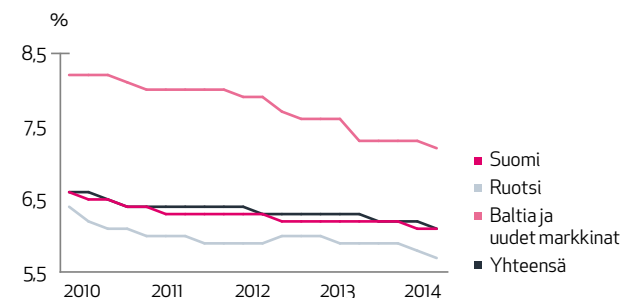
#### HALLINNOITAVAT KIINTEISTÖT



#### SIOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO



#### SIOITUSKIINTEISTÖJEN TUOTTOVAATIMUS



# Valikoidut kehityshankkeet luovat pitkäaikaista lisäarvoa

Cityconin strategian ytimessä on yhtiön kauppakeskusten aktiivinen kehittäminen joko peruskorjaus- tai laajennushankkeiden avulla. Tavoitteenamme on aina lisätä kauppakeskuksen kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä, ja saavuttaa näin parempi vuokratuotto sekä vahvistaa samalla kohteidemme markkina-arvoa.

Aivan kuten hankinnoissamme olemme valikoivia myös kehityshankkeidemme suhteen ja sovellamme niiden johtamiseen tiukkoja talous- ja vuokrauskriteerejä.

Yhtiön aktiivisen yhteisyritysstrategian mukaisesti jotkin Cityconin kehityshankkeet toteutetaan yhteisyrityksinä valikoitujen huippuluokan kumppanien kanssa. Näin voidaan jakaa riskiä ja kierrättää pääomaa. Esimerkiksi Ison Omenan ja Mölndals Gallerian kehityshankkeet toteutetaan yhteisyrityksinä NCC:n kanssa ja IsoKristiinan kehityshanke Ilmarisen kanssa.

Cityconin kehityshankkeiden arvo on noin 260 miljoonaa euroa. Suunnitteluvaiheessa olevat, tulevat kehityshankkeet mukaan laskettuna niiden arvo on noin 540 miljoonaa euroa.

## Pääkriteerit

≥ 150 bps yli tuottovaatimuksen

50 prosentin esivuokrausastetavoite

## KISTA GALLERIA

Uusi digitaalinen kirjasto, pohjoinen sisäänkäynti ja uudistettu ravintola-alue vahvistavat Kista Gallerian asemaa yhtenä Tukholman parhaista kauppakeskuksista.

**Kokonaisinvestointi:** 11 (22) Me  
**Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:**  
 94 200/95 100  
**Valmistuu:** Q4/2015  
**Laji:** Uudistus



## ISOKRISTIINA

Lappeenrannan kaupunginteatteri sijoittuu uudistettuun IsoKristiina-kauppakeskukseen.

**Kokonaisinvestointi:** 56 (112) Me  
**Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:** 22 400/34 000  
**Valmistuu:** Q4/2015  
**Laji:** Laajennus- ja kehityshanke



2014

2015





## STENUNGS TORG

Uudet ankkurivuokralaiset H&M ja Nordic Wellness elävöittävät Stenungsundin satamaa ja keskustaa.

**Kokonaisinvestointi:** 18 Me  
**Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:** 36 400/41 400  
**Valmistuu:** Q1/2016  
**Laji:** Laajennus- ja kehityshanke

*Investoinnit kehityshankkeisiin keskimäärin noin 150 Me vuodessa.*



## ISO OMENA

Iso Omena, yksi Suomen vetovoimaisimmista kauppakesuksista, on pian entistä mehukkaampi. Kauppakesuksesta tulee suora yhteys uuteen länsimetroom.

**Kokonaisinvestointi:** 182 (250) Me  
**Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:** 63 300/99 000  
**Valmistuu:** Q4/2016  
**Laji:** Laajennus- ja kehityshanke

## SAMK:N KAMPUS

Porin Asema-aukio: vanhentunut ja huonokuntoinen myymäläkiinteistö muuntuu Satakunnan ammattikorkeakoulun moderniksi kampukseksi.

**Kokonaisinvestointi:** 40 Me  
**Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:** 18 800/23 000  
**Valmistuu:** keväällä 2017  
**Laji:** Laajennus- ja kehityshanke



## Mölnalds Galleria – täydellinen muodonmuutos Göteborgissa

Citycon ja NCC perustivat syyskuussa 2014 yhteisyrityksen Göteborgin Mölnalds Galleria -hanketta varten. Hankkeessa puretaan vanha liikekiinteistö ja rakennetaan tilalle uusi noin 25 000 neliömetrin laajuinen kauppakeskus.

Mölnalds Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus. Uuteen kauppakeskukseen tulee noin 70 erilaista liikettä, ravintolaa ja palveluntarjoajaa. Rakennustöiden on tarkoitus käynnistyä vuonna 2015.

**Kokonaisinvestointi:** 120 Me  
**Vuokrattava pinta-ala hankkeen valmistuttua:** 25 000 neliometriä  
**Valmistuu:** 2018  
**Laji:** Kehityshanke

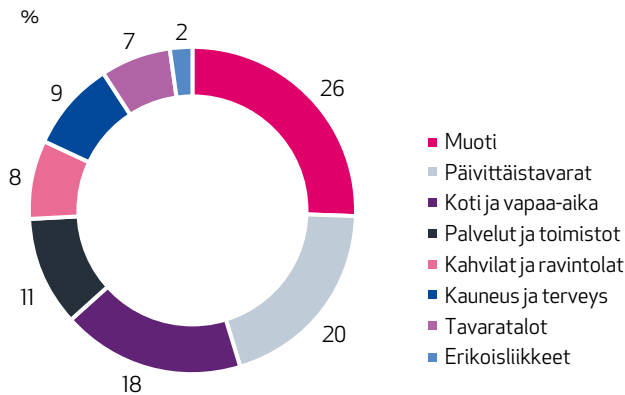
2016

2017

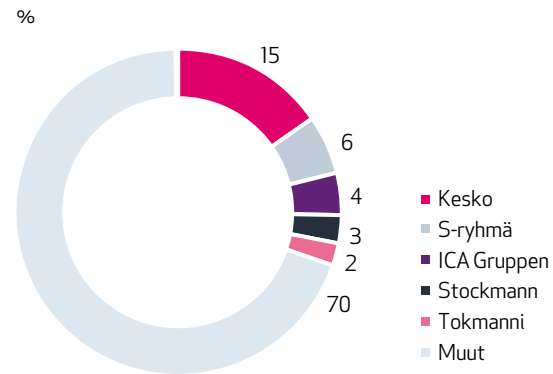
2018

# Rakennamme vetovoimaisia ja monipuolisia kauppakeskuksia

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN



VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA



*Cityconilla on vankka kokemus kauppakeskusten arvon kehittämisen kaikilta alueilta, omistamisesta, johtamisesta ja kehittämisestä. Perinpohjaisen paikallisten markkinoiden ja asiakkaiden tarpeiden tuntemisen avulla rakennamme vetovoimaisia kauppakeskuksia, joissa myymälöillä on hyvät edellytykset menestyä.*

Päivittäisasiointiin painottuneiden parhaiden kauppakeskusten muodostama ainutlaatuinen kokonaisuus tekee meistä halutun yhteistyökumppanin sekä paikallisille että kansainvälisille

vähittäiskaupan toimijoille, jotka haluavat kasvaa toiminta-alueellamme.

Kauppakeskustemme vuokralaiskokoontaminen on suunniteltu täyttämään asiakkaiden päivittäiset tarpeet, myös kunkin kauppakeskuksen vaikutusalueen erityispiirteet on otettu huomioon. Monipuolisen ja kiinnostavan myymälävalikoiman sekä tasapainoisen vuokrasopimusportfolion muodostaminen on Cityconin kauppakeskusjohtamisen tärkeimpiä tehtäviä. Yli maarajojen toimiva vuokraustimimme hankkii aktiivisesti uusia vuokralaisia kauppakeskuksiimme ja ottaa työssään huomioon asiakkaiden tarpeet sekä vuokralaisten palautteen. Syksyllä 2014 toteutimme kaikissa kauppakeskuksissamme vuokralaisten tyytyväisyystutkimuksen saadaksemme uusia ideoita, joiden avulla voimme kehittää kauppakeskuksiimme entistä paremmiksi.

3 158

vuokrasopimusta

Inflaatio-suojaus

- kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrat (lähes kaikissa sopimuksissa)

Speciality leasing

+17 % vuonna 2014 muodostaa 1,6 % Cityconin bruttovuokratuotoista

3,2 vuotta

Vuokrasopimuksen keskimääräinen kesto

### Indeksiin sidotut vuokrasopimukset ja päivittäistavara-ankkureihin perustuva vuokralaiskoonpano tuovat vakautta

Valtaosa Cityconin vuokrasopimuksista on sidottu kuluttajahintaindeksiin, mikä suojaa inflaation vaihteluilta.

Toimintamme perustuu vahvasti päivittäistavara-ankkureihin. Kauppakeskusten vuokratuotoista 20 % tulee päivittäistavara-ankkureista (pääasiassa Kesko, S-ryhmä ja ICA Gruppen). Suomessa Keskon ja S-ryhmän markkinaosuus päivittäistavara-ankkureista on noin 80 prosenttia. Ruotsissa päivittäistavaramarkkinoita hallitsee kolme toimijaa, ICA, COOP ja Axfood, joiden markkinaosuus on yhteensä noin 85 prosenttia.

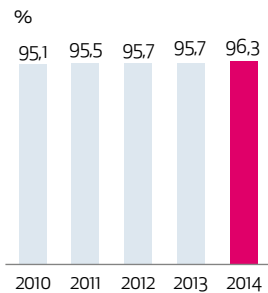
Vuoden lopussa 53 prosenttia vuokrasopimuskannastamme oli liikevaihtosidonnaisia sopimuksia, joissa on kuitenkin

määritely lähellä markkinavuokratasoa oleva kiinteä vähimmäisvuokra. Vuonna 2014 liikevaihtoon sidottu vuokranosuudet muodostivat vain 2,0 prosenttia Cityconin bruttovuokratuotoista.

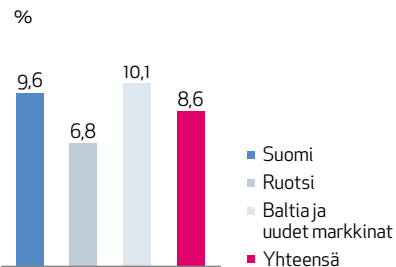
Vertailukelpoisten kiinteistöjen bruttovuokratuotot kasvoivat vuonna 2014 1,3 prosenttia indeksidonnaisuuksien ja korkeampien vuokrien seurauksena. Kauppakeskustemme vuokrasaste pysyi korkeana ja jopa nousi. Vuoden lopussa portfolion taloudellinen vuokrasaste oli 96,3 prosenttia. Nousu johtui pääasiassa laskeneesta vajaakäytöstä market- ja myymäläportfoliossa sekä vahvasta vuokrauksesta Ruotsissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa (Occupancy cost ratio, OCR) pysyi kohtuullisena ja oli 8,6 prosenttia.

## Vahva ja vakaa vuokrasaste

### VUOKRAUSASTE



### VUOKRAN OSUUS VUOKRALAISTEN LIIKEVAIHDOSTA



# Cityconline – rakennamme yhteisöllisyyttä ja asiakasuskollisuutta

## VÄHITTÄISKAUPPAAN VAIKUTTAVAT TRENDIT

		Cityconin vastaus
<b>Kaupungistuminen</b>	Kaupunkiväestön määrän kasvu Kaupunkilaisten osuus asukas-kohtaisesta BKT:sta kasvaa	87 % kiinteistökannasta suurissa kaupungeissa 70 % pääkaupungeissa
<b>Mukavuus ja vaivattomuus</b>	Väestö ikääntyy, yhden hengen talouksien määrä lisääntyy Palveluja ja elämyksiä halutaan läheltä Enemmän kuin ostospaikka: terveyspalvelut, kunnalliset palvelut, koulutus	100 % kauppakeskuksestamme sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Muiden kuin myymäläpalvelujen osuus kasvaa
<b>Vähittäiskaupan monikanavaisuus</b>	Tekniikan edistyminen vaikuttaa ostoskäyttäytymiseen Verkkokauppa täydentää perinteistä vähittäiskauppaa Syväisempi asiakastieto	Kasvatamme Citycon-verkkoyhteisöä sosiaalisessa mediassa Kauppakeskusovellukset, lahjakortit ja vuorovaikutus vuokralaisten kanssa lisäävät asiakasuskollisuutta sekä henkilökohtaisuuden tuntua Laaja noutopisteverkosto
<b>Sosiaaliset elämykset</b>	Tarjoamme kohtaamispaikan yhteisön jäsenille	Citycon on osa paikallisyhteisöä Kahviloiden, ravintoloiden, kuntosalien, viihde- ja kulttuuritarjonnan ym. lisääminen
<b>Arvo ja laatu</b>	Valistuneet kuluttajat valitsevat parhaan laadun edullisimpaan hintaan	Painopisteenä vähittäiskaupan valtavirta Paikallisyhteisöön sopiva vuokralaiskokoontulo

*Cityconin kiinteistökanta sopii hyvin vähittäiskaupan muuttuvaan maisemaan*

Vähittäiskaupan ala muuttuu nopeasti. Monet eri kehityssuunnat, kuten verkko-kaupan kasvu ja digitaalitekniikan kehittyminen ovat mullistamassa koko toimialan. Internetin käyttö ja online-maailman kokemukset vaikuttavat nykyään kaikkeen ostoskäyttäytymiseen. Asiakkaat etsivät verkosta tietoa ennen ostopäätöstä, sen yhteydessä ja sen jälkeen.

Internet on meille mahdollisuus laajentaa kauppakeskusyhteisöjämme ja vahvistaa niitä digitaalisten kanavien avulla. Meille internet on strateginen väline asiakaskokemuksen parantamiseen ja asiakasuskollisuuden vahvistamiseen.

### Kätevyys ja elämykset tärkeitä

Kauppakeskuksen sijainnista on tullut yhä tärkeämpi tekijä. Citycon toimii siellä, missä ihmiset asuvat, käyvät ostoksilla ja töissä. Tarjoamme palveluja kaikkiin päivittäisiin tarpeisiin. Uskomme, että tällaisille kauppakeskuksille on tulevaisuudessakin kysyntää kaupunkilaisten asiakkaiden keskuudessa ja myös internetin aikakaudella.

Verkkokaupan kasvu on vaikuttanut vähittäiskauppaan monin eri tavoin.

Päivittäistavarakauppavetoisuus on osoittautunut tehokkaimmaksi tavaksi pärjätä verkkokaupalle. Tänä päivänä 97–99 prosenttia päivittäistavaroista ostetaan suoraan myymälästä. Tämä tukee Cityconin valitsemaa strategiaa olla päivittäistavaravetoinen osa asiakkaiden arkea.

Nykyään nämä kaupunkien risteyskohdat toimivat myös paikallisten ihmisten viihtyisinä ja mieluisina kohtaamispaikkoina. Internet ei korvaa ihmisten keskinäistä vuorovaikutusta, tunnetiloja ja elämyksiä. Parhaissa kauppakeskuksissa pitää olla jotain yllättävää ja kävijöille on tarjottava mahdollisuuksia tavata toisiaan, viettää aikaa viihtyisissä kahviloissa ja ravintoloissa sekä osallistua vapaa-ajan harrastuksiin.





506 000, +23 %  
Facebook-tykkääjää



Brändätyt verkkosivut kaikissa  
suurimmissa kauppakeskuksissa



Mobiilisovellukset kaikissa  
suurimmissa kauppakeskuksissa



22 noutopistettä  
kauppakeskuksissa



135 000  
sähköpostiuutiskirjeen tilaajaa



Lahjakortti, jolla voi maksaa  
ostoksia seitsemässä Citycon-  
kauppakeskuksessa yhteensä  
yli 700 liikkeessä.

## Monikanavaisuus tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden rakentaa yhteisöjä ja asiakaskokemuksia

### Monikanavaisten elämysten luominen tekniikkaa hyödyntämällä

Digitaalinen maailma tarjoaa valtavat mahdollisuudet rakentaa yhteisöjä yhdistämällä asiakaskokemus verkossa ja fyysisessä tilassa. Vähittäiskauppa on nykyään monikanavaista ja asiakkaat haluavat sekä fyysisiä että virtuaalisia vuorovaikutus- ja myymälävaihtoehtoja.

Citycon on panostanut voimakkaasti sähköisiin markkinointikanaviin ollakseen vuorovaikutuksessa asiakkaidensa kanssa, laajentaakseen asiakassuhteita ja tukeakseen asiakasuskollisuutta kustannustehokkaasti. Tavoitteenamme on laajentaa verkkopalvelujamme mobiileihin kanta-asiakasohjelmiin.

Reaaliaikaisen seurannan ja sijaintiperusteisen markkinoinnin kehittäminen sekä hyödyntäminen ovat myös tärkeä painopistealue. Syväisemmän asiakastiedon avulla opimme tarjoamaan kullekin asiakkaalle kohdennettua ja hänelle olennaista digitaalista vuoropuhelua.



Keskitymme lisäämään  
ravintola- ja kahvila-  
tarjontaa sekä harrastus-  
mahdollisuuksia, kuten  
kuntosaleja, kirjastoja ja  
elokuvateattereita.

Yhtenäinen ja  
strukturoitu tapa kerätä  
asiakaspalautetta  
sähköisissä kanavissa.

# Paras ostoskokemus ja sosiaalinen elämäys





Haluamme ihmisten viihtyvän kauppakeskuksissamme ja saavan paljon elämyksiä. Laajennamme ja uudistamme palvelutarjontaamme jatkuvasti asiakkaiden viihtyvyyden parantamiseksi.



Täytämme asiakaslupauksemme:

Helppo tulla,  
viihtyisä viipyä



Fog screen Isossa Omenassa.

UUDET VUOKRALAISET VUONNA 2014

Uuden  
**Subway** -kioskikonseptin  
lanseeraus Lippulaivassa

**Burger King** Myyrmanniin  
- ensimmäistä kertaa suomalaisessa kauppakeskuksessa

Maailman suurin  
**O'Learys** avattiin uudelleen Kista Galleriassa

Laadukas  
**Gateau** -leipomo  
avattiin Liljeholmstorget Galleriassa

**Rituals** -kosmetiikkaliike avattiin Kista Galleriassa

**Hunkemöller**  
-alusaliike Liljeholmstorget Galleriaan

# Konservatiivinen ja parantunut pääomarakenne tukee vahvaa kassavirtaa

Citycon keskittyy pitämään pääomarakenteensa vahvana, velkaantumistasen sopivana ja rahoituskustannukset pieninä. Investointitason luotto- luokitukset tukevat joustavaa velkarahoituksen saantia. Riittävä ja kilpailukykyisesti hinnoiteltu rahoitus mahdollistaa strategian joustavan toteuttamisen, niin että voimme ostaa, myydä tai kehittää kohteita, kun sopivia tilaisuuksia ilmaantuu. Pitkän aikavälin yhteisyrityskumppanuudet laajentavat pääomarakennettamme, hajauttavat riskiä ja mahdollistavat asiantuntemuksemme laajemman hyödyntämisen.

**Rahoitukseen liittyvät tavoitteet:**

Luototusaste (LTV)  
40-45 %

Velkasalkun suojausaste  
70-90 %

Keskimääräinen lainamaturiteetti  
yli 5 vuotta

Tavoitteenamme on pitää velkaantumistasen konservatiivisena hallitaksemme riskiä ja säilyttääksemme taloudellisen liikkumavaramme. Kierrätämme pääomaa tuottavasti myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä ja hankkimalla uusia valikoituja kohteita sekä toteuttamalla päivittäistavara- vetoisten, kaupunkiympäristöissä sijaitsevien kauppakeskusten kehittämishankkeita.

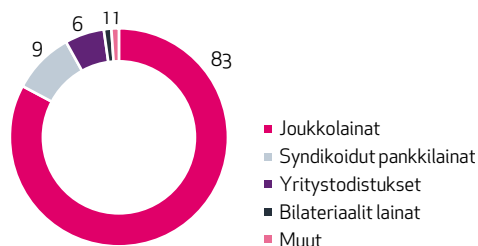
Noudatamme jatkossakin liiketoimintasuunnitelmaa, joka tähtää investointitason luottoluokituksemme säilyttämiseen tai parantamiseen.

**Vilkas vuosi rahoitusrintamalla**

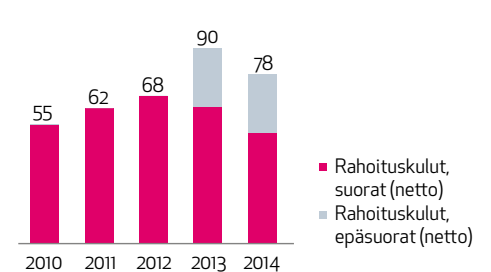
Vuotta leimasivat useat merkittävät osakepääoma- ja lainarahoitustrans-

Korolliset velat	1 178
Me	(1 462)
Luototusaste (LTV)	38,6
%	(49,3)
Keskimääräinen korkotaso	3,28
%	(4,12)
Keskimääräinen laina-aika	5,9
vuotta	(4,1)
Likviditeetti	450
Me	(435)

**VELKATYYPIT**  
%



**RAHOITUSKULUT (NETTO)**  
Me





**"Asetimme selkeät rahoituskelliset tavoitteet vuodelle 2014:**

*vahvistetaan tasetta,  
pienennetään  
keskimääräisiä  
lainakuluja ja  
pidennetään  
keskimaturiteettiä.  
Me onnistuimme!"*

Eero Sihvonen  
Varatoimitus- ja talousjohtaja

aktiot, joilla tuettiin yhtiön strategiaa onnistuneesti. Vahvistimme taloudellista asemaamme entisestään voidaksemme tukea kiinteistökannan jatkuvaa kehittämistä.

Kesä-heinäkuussa keräsimme noin 400 miljoonaa euroa uutta osakepääomaa kahdella perättäisellä osakeannilla. CPPIBEH:lle suunnattu osakeanti toi Cityconin strategisten osakkeenomistajien joukkoon uuden kansainvälisesti tunnetun kiinteistösijoittajan. Suunnatun annin jälkeen toteutettiin merkintäoikeusanti, joka merkittiin kokonaan. Tästä uudesta pääomasta käytettiin 300 miljoonaa euroa yhtiön taseen vahvistamiseen ja loput 100 miljoonaa euroa valikoituihin hankintoihin ja kehityshankkeisiin. Järjestelyt vahvistivat Cityconin luottoprofilia, ja sekä S&P että Moody's korottivat Cityconin luottoluokitusta yhdellä pykälällä, S&P tasolle BBB ja Moody's tasolle Baa2.

Luottoluokitusten korottamisen jälkeen laskimme syys-lokakuussa menestyksekkäästi liikkeeseen 350 miljoonan euromääräisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainalle maksetaan kiinteää 2,5 prosentin vuotuista korkoa. Velkakirjalainalla kerätyt varat käytettiin pääasiassa lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun, minkä avulla yhtiön lainamaturiteetti piteni ja rahoituskustannukset pienenevät. Juuri ennen vuodenvaihdetta allekirjoitimme



Rahoitusjärjestelyjen aikajana

Keräsimme yhteensä noin 400 miljoonaa euroa kahdessa onnistuneessa perättäisessä osakeannissa. Toinen niistä oli 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPPIB:lle ja toinen oli 196,5 miljoonan euron merkintäoikeusanti kaikille osakkeenomistajille. Kaikki tarjotut osakkeet merkittiin.

Cityconin kaksi investointitason luottoluokitusta korotettiin: S&P korotti Cityconin luottoluokituksen tasolle BBB (ennen BBB-) ja Moody's tasolle Baa2 (ennen Baa3). Molempien luokitusten näkymät ovat vakaat.

Laskimme onnistuneesti liikkeeseen 350 miljoonan euromääräisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia pääomasijoittajia. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 prosentin vuotuista korkoa.

Allekirjoitettiin 500 miljoonan euron sitova syndikoitu luotto.

500 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen, jolla saimme päätökseen lainojen jälleenrahoituksen.

Näillä toimilla keräsimme vuonna 2014 yhteensä noin 750 miljoonaa euroa rahoitusta. Taseemme vahvistui ja luototusaste (LTV) aleni 38,6 prosenttiin. Lainojemme maturiteettiprofiili piteni noin 1,8 vuodella, ja vuoden 2014 lopussa maksuvalmiutemme oli 450 miljoonaa euroa. Tämä kattaa tulevana vuosina erääntyvät lainat.

**Vuoden 2015 taloudelliset tavoitteet**

Haluamme pitää taloudellisen asemamme edelleen vahvana ja tukea kiinteistö-kantamme jatkuvaa kehittämistä. Tavoitteenamme on pitää lainakulut edelleen pieninä ja keskimääräiset lainamaturiteetit pitkinä. Tämän vuoksi hankimme jatkossakin rahoitusta suoraan pääomamarkkinoilta.

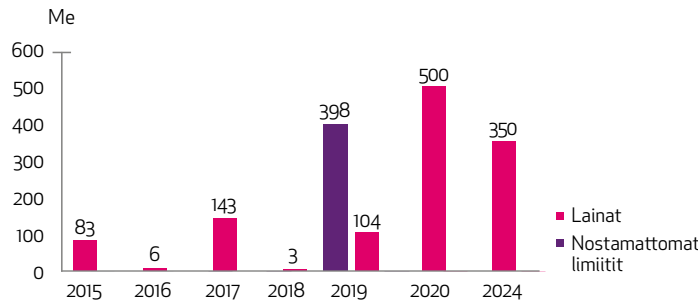
KESÄKUU

HEINÄKUU

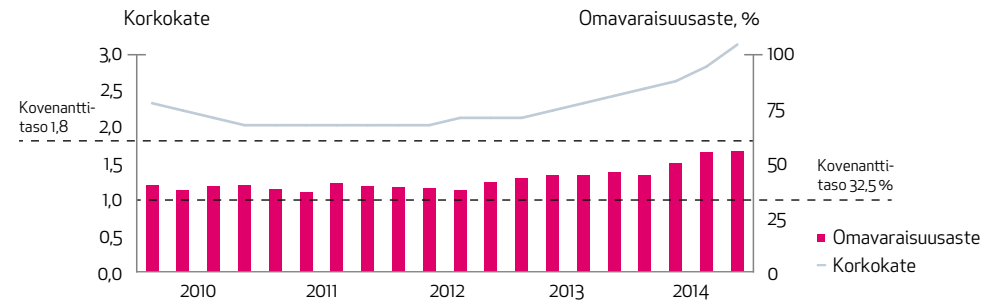
LOKAKUU

JOULUKUU

LAINOJEN ERÄÄNTYMISPROFIILIT



KOVENANTTIKEHITYS



## Citycon sijoituskohteena

Citycon pyrkii luomaan vahvaa, ennakoitavaa kassavirtaa pitkäjänteisen liiketoiminnan, konservatiivisen liiketoimintamallin ja vahvan taseen avulla. Tänä vuonna osoitimme jälleen kerran kykymme tehdä vakaata ja nousujohteista tulosta myös haastavassa markkina-tilanteessa.

### Tavoitteena enemmän lisäarvoa osakkeenomistajille

Pyrimme edelleen parantamaan kannattavuuttamme, kasvunäkymiämme ja osakkeen arvoa aktiivisen liiketoiminta-johtamisen, kiinteistökannan uudistamisen sekä vahvistamisen ja tehokkaan rahoituksen avulla.

Cityconin menestyksen avaimen muodostavat tasapainoinen, parhaisiin paikkoihin keskittyvä kauppakeskusportfolio, ennakoiva liiketoiminta-johtaminen

ja asiakkaan tarpeiden perusteellinen ymmärtäminen sekä kyky hyödyntää Pohjoismaiden ja Baltian maiden laajuisia liiketoimintaympäristöämme. Yhtenä markkinoiden johtavana toimijana meillä on vahva kauppakeskusverkosto, tunnemme markkinamme perusteellisesti ja voimme toteuttaa hankintoja sekä kehityshankkeita valikoidusti silloin, kun sopivia tilaisuuksia ilmaantuu. Kannattavuus on meille erittäin tärkeää ja olemme viime vuosina järjestäneet organisaatiomme uudelleen tehokkuuden ja joustavuuden parantamiseksi. Tavoitteenamme on aina tuottaa lisäarvoa sidosryhmillemme ja tarjota sijoittajille kilpailukykyinen tuotto.

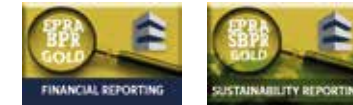
Vastuullisuus on olennainen osa Cityconin strategiaa. Hyvä hallinnointitapa, tavoitteellinen johtaminen, asianmukaiset työolot ja yhteisön

osallistaminen ovat Cityconin toiminnan tärkeitä peruspilareita. Cityconin toiminta tällä alueella on tunnustettu myös yhtiön ulkopuolella GRESB-tutkimuksessa (Green Star) ja EPRA-vastuullisuuspalkintoina (kultataso). Citycon on saanut myös EPRA:n kultamitalin taloudellisesta raportoinnistaan viitenä perättäisenä vuonna.

### Osinkopolitiikka

Cityconin nykyinen osinkopolitiikka on jakaa yli 50 prosenttia tilikauden voitosta kiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien. Hallitus esittää, että sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta maksetaan pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta ja että osinkoa ei makseta. Tämä vastaa noin 5,8 prosentin osinkotuottoa.

Lisätietoja osakkeista ja osakkeenomistajista on tilinpäätöksen sivulla TP 68.



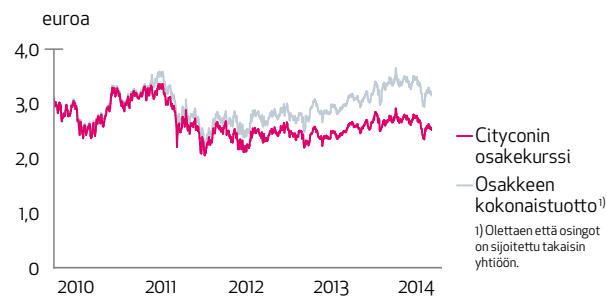
Listattu  
NASDAQ Helsingissä

Kaupankäyntitunnus: CTY1S

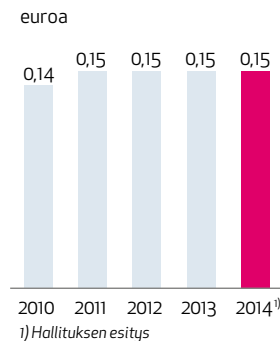
Osakkeiden lukumäärä  
31.12.2014:

593 328 418  
(441 288 018)

### CITYCONIN OSAKEKURSSI JA OSAKKEEN KOKONAISTUOTTO



### OSINKO PER OSAKE



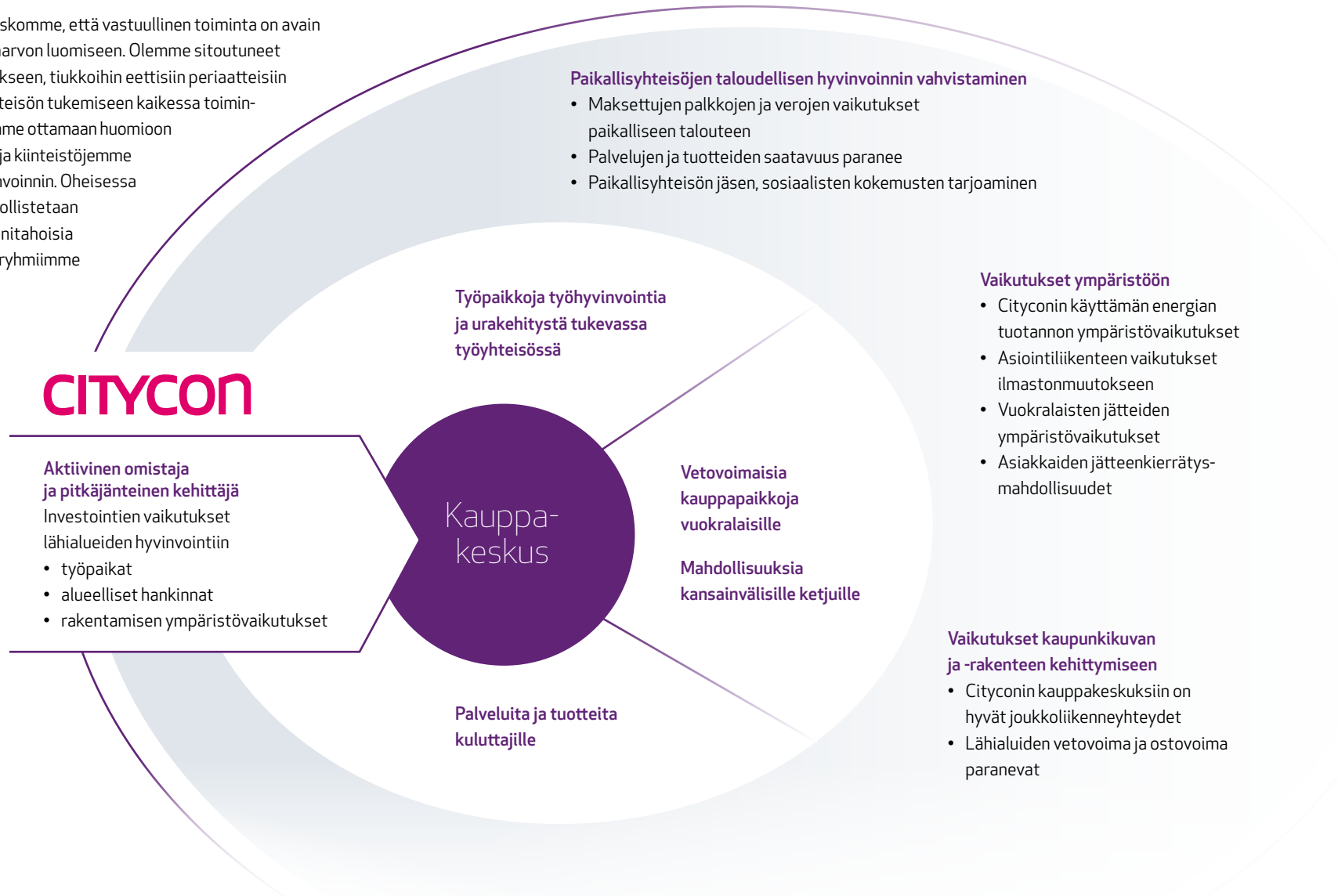


# Vastuullisuus Cityconissa

Vastuullisuuden näkökulma .....	38
Vastuullisuustyötä vuonna 2014.....	40
Vastuullisuusstrategia ja -tavoitteet .....	42
Olellisuusarvio .....	44
Vastuullisuuden johtaminen .....	45
Parannamme vuorovaikutusta sidosryhmien kanssa.....	46
Ympäristöjohtaminen luo lisäarvoa.....	48
Taitavat ihmiset tekevät erinomaisen kauppakeskuksen.....	52
Rakennamme yhteisöllisyyttä ja kumppanuutta.....	54
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä .....	57
Hallitus.....	62
Johtoryhmä.....	63
Riskienhallinta .....	64

# Vastuullinen toiminta luo pitkäaikaista lisäarvoa

Me Cityconissa uskomme, että vastuullinen toiminta on avain pitkäaikaisen lisäarvon luomiseen. Olemme sitoutuneet kestävään kehitykseen, tiukkoihin eettisiin periaatteisiin ja ympäröivän yhteisön tukemiseen kaikessa toiminnassamme. Pyrimme ottamaan huomioon ympäristön edun ja kiinteistöjemme lähialueiden hyvinvoinnin. Oheisessa kuviossa havainnollistetaan toimintamme monitahoisia vaikutuksia sidosryhmiimme ja yhteiskuntaan.



**CITYCON**

**Kauppa-keskus**

**Aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä**

- Investointien vaikutukset lähialueiden hyvinvointiin
- työpaikat
  - alueelliset hankinnat
  - rakentamisen ympäristövaikutukset

**Työpaikkoja työhyvinvointia ja urakehitystä tukevassa työyhteisössä**

**Paikallisyhteisöjen taloudellisen hyvinvoinnin vahvistaminen**

- Maksettujen palkkojen ja verojen vaikutukset paikalliseen talouteen
- Palvelujen ja tuotteiden saatavuus paranee
- Paikallisyhteisön jäsen, sosiaalisten kokemusten tarjoaminen

**Vetovoimaisia kauppapaikkoja vuokralaisille**

**Mahdollisuuksia kansainvälisille ketjuille**

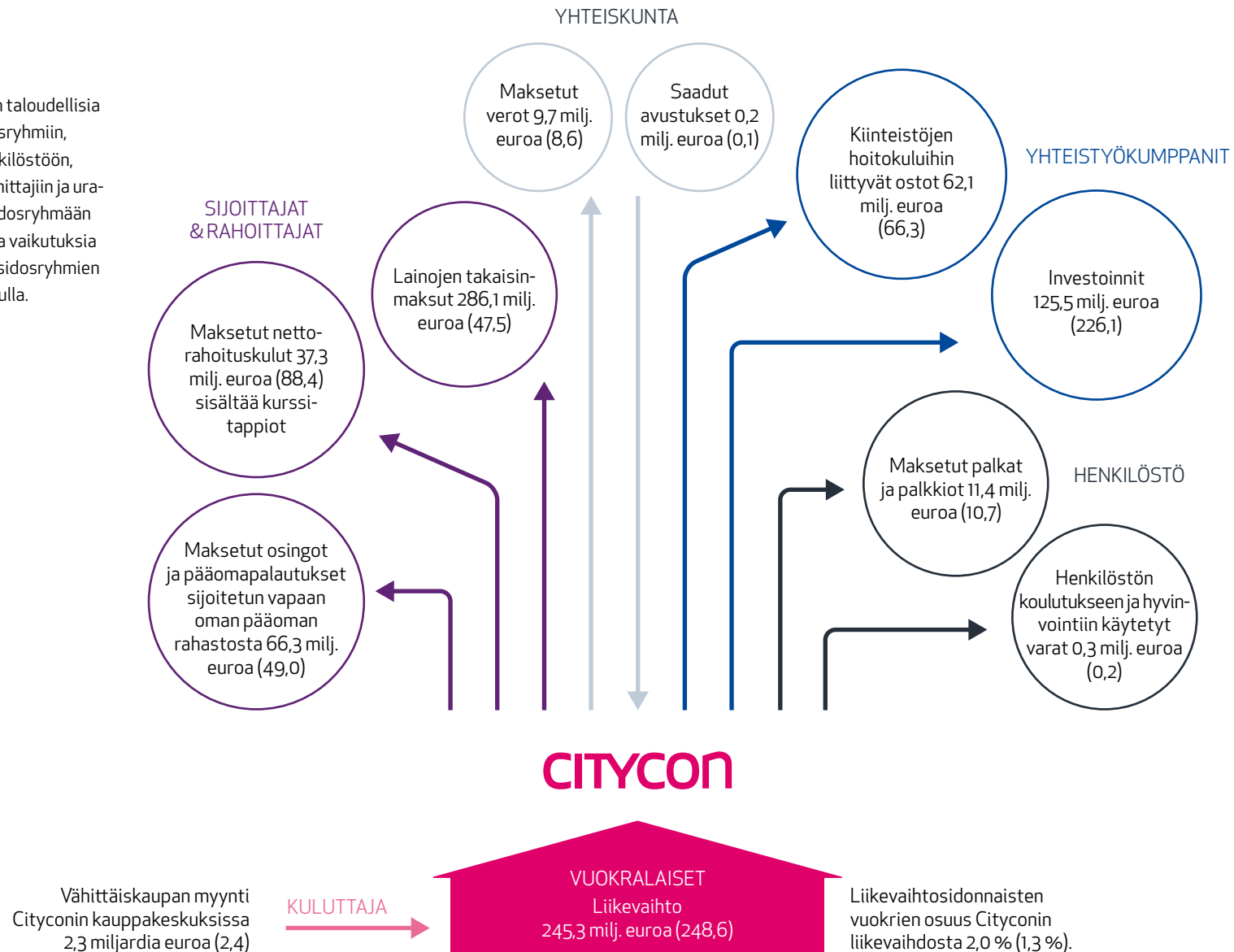
**Vaikutukset ympäristöön**

- Cityconin käyttämän energian tuotannon ympäristövaikutukset
- Asiointiliikenteen vaikutukset ilmastonmuutokseen
- Vuokralaisten jätteiden ympäristövaikutukset
- Asiakkaiden jätteenkierrätysmahdollisuudet

**Vaikutukset kaupunkikuvan ja -rakenteen kehittämiseen**

- Cityconin kauppakeskuksiin on hyvät joukkoliikenne yhteydet
- Lähialuiden vetovoima ja ostovoima paranevat

Cityconin toiminnalla on taloudellisia vaikutuksia moniin sidosryhmiin, kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, toimittajiin, tavarantoimittajiin ja urakoitsijoihin. Kuhunkin sidosryhmään kohdistuvia taloudellisia vaikutuksia on arvioitu Cityconin ja sidosryhmien välisten rahavirtojen avulla.



# Parannamme toimintamme vastuullisuutta jatkuvasti

Vuosi 2014 oli monien uusien ideoiden ja toimenpiteiden vuosi, mutta pyrimme myös määrätietoisesti pitkäaikaisiin tavoitteisiimme. Tarjoamme ympäristön, yhteiskunnan ja talouden kannalta vastuullisia vähittäiskaupan liiketiloja sekä ostoskokemuksia.



## Ideapaja nuorten kanssa

Syyskuussa järjestimme paikallisten nuorten kanssa keskustelutilaisuuden Ison Omenan kirjastossa. Tavoitteena oli saada nuoret mukaan Ison Omenan laajennusosan suunnitteluvaiheeseen, jotta heidän näkemyksensä ja toiveensa voitaisiin ottaa hankkeessa huomioon.

350

Yli 350 vuokralaisistamme vastasi vuokralaisten tyytyväisyystutkimukseen.

## Ympäristö Yhteisöt ja kumppanuus Ihmiset

Sidosryhmille järjestettiin vastuullisuuskysely verkossa.

"Mahtavaa, että Citycon toimii aktiivisesti näissä asioissa."

"Enemmän tiedon jakamista sosiaalisessa mediassa ja kauppakeskuksissa."

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä



## Hyvä saavutettavuus

Kaikki kauppakesuksemme sijaitsevat alle 500 metrin päässä joukkoliikennepysäkeistä. Esimerkiksi Liljeholmstorget Gallerian asiakkaista 85 % käyttää joukkoliikennettä tullessaan kauppakeskukseen.





### Joka pisara hyötykäyttöön

Kista Gallerian kuntosalilla on lämmönvaihtimet, joiden avulla suihkujen veden esilämmityksessä hyödynnetään käytetyn veden hukkalämpö.

### LED-valaistus

Esimerkiksi kauppakeskus Trion energiankulutus väheni 450 000 kilowattituntia. Näin saavutettiin noin 50 000 euron vuotuinen kustannussäästö.



Business Code of Conduct -toimintaperiaatteiden laatiminen liikekumppaneille.

Citycontest – Cityconin nuorille yrittäjille suunnattu kilpailu alkoi.

Energiankulutus  
**-5,7%**

Kierrätysaste  
**89%**



### Vuotuinen henkilöstötutkimus

Cityconin tärkeimmät vahvuudet ovat uusien toimintatapojen sujuva käyttöönotto, tunnustuksen antaminen hyvästä työsuorituksesta ja vahvasti sitoutuneet työntekijät. Tutkimuksen vastausprosentti oli 95.

### Lämpöä joesta

Tampereen Koskikeskuksessa tuotetaan uudistuvaa lämpöenergiaa ulkoilman ja jokiveden lämpötilaeron avulla. Tällä tavoin säästetään energiaa 2 000 000 kilowattituntia vuodessa ja vuotuiset kustannussäästöt ovat noin 100 000 euroa.



Nuorten ammattilaisten trainee ohjelman päättyessä suurin osa harjoittelijoista palkattiin työsuhteeseen.

### Johtamisen kehittämisohjelma päätökseen

Esimiehille suunnattu ohjelma piti sisällään suorituksen ja matriisiorganisaation johtamisen sekä valmentamisen koulutusta.

# Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen on toimintamme ytimessä

## MISSIO

Tarjota ympäristön, yhteiskunnan ja talouden kannalta vastuullisia sekä kestäviä vähittäiskaupan liiketiloja ja ostoskokemuksia.



## Ympäristö

Energiatehokkaat ja ympäristöystävälliset kauppakeskukset



## Yhteisö ja kumppanuus

Urbanit, monia toimintoja sisältävät kauppakeskukset, joilla on vahvat siteet ympäröiviin yhteisöihin

Vakaat asiakasvirrat vuokralaisille

Vastuullinen liikekumppanuus



## Ihmiset

Erinomainen työpaikka, josta voi olla ylpeä ja työntekijät, joilla on vahva tahto saavuttaa hyviä tuloksia

## TAVOITE

Kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöiden joukkoon.

Vastuullisuusstrategiamme päivitettiin vuonna 2014 vastaamaan paremmin prioriteettejamme ja vaikutustamme ympäröivään yhteisöön. Strategiset tavoitteet esitetään sivuilla 49, 53 ja 54.

*Vahva taloudellinen tulos luo pohjan kaikille vastuullisuuden osa-alueille*

SAAVUTUKSET

Energiankulutus  
väheni -5,7 %

Kehitimme  
One Citycon

-teemaa johtamisen kehittämisohjelman avulla

Kierrätysaste  
parani 3,1 % -yksikköä

Vuokralaisten  
tyytyväisyystutkimus  
toteutettiin useimmissa kauppakeskuksissa

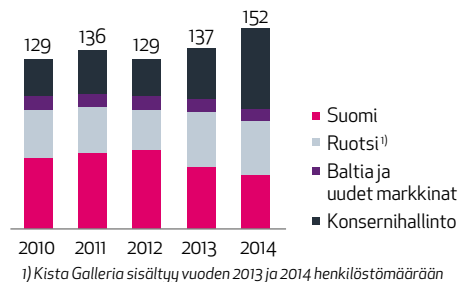
Kauppakeskus Trio ja Cityconin  
nuoriso-ohjelma voittivat

Vuoden kauppakeskusteko 2014

-palkinnon yhteistyössä Nuorten Palvelu ry:n kanssa

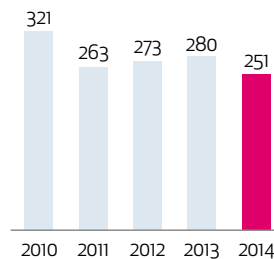


HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINTA-  
YKSIKÖITTÄIN



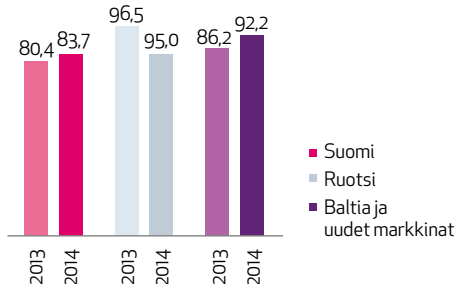
ENERGIAN OMINAISKULUTUS  
KAUPPAKESKUKSISSA

kWh/m<sup>2</sup>



KIERRÄTYSASTE  
KAUPPAKESKUKSISSA

%



VASTUULLISUUSTAVOITTEET  
VUONNA 2015

Jaamme parhaita ympäristökäytäntöjä koskevaa tietoa, lisäämme niihin liittyvien toimenpiteiden ja innovaatioiden vaihtoa kauppakeskusten välillä ympäristövastuun tehostamiseksi.

Pyrimme edistämään toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) kuvattuja normeja entistä paremmin koko arvoketjussa.

Parannamme suorituksen johtamista, sitoutamme ja kehitämme osajia, edistämme työnantajakuvaamme sekä jatkamme yhtenäisen Cityconin rakentamista.

Kehitämme mittareita, joiden avulla voimme entistä paremmin mitata sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia yhteisöihimme.

Edistämme aktiivisesti vastuullisuuden liittyvän tiedon jakamista sidosryhmiemme keskuudessa.

# Vastuullisuuden painopisteet

Tässä raportissa esitetyt GRI-tunnusluvut on valittu olennaisuusarvion tulosten perusteella. Olennaisiksi luokiteltujen aiheiden käsittelyn laajuus vaihtelee aiheen tärkeyden mukaan.

Olennaisia alueita tunnistettaessa otettiin huomioon seuraavat tekijät:

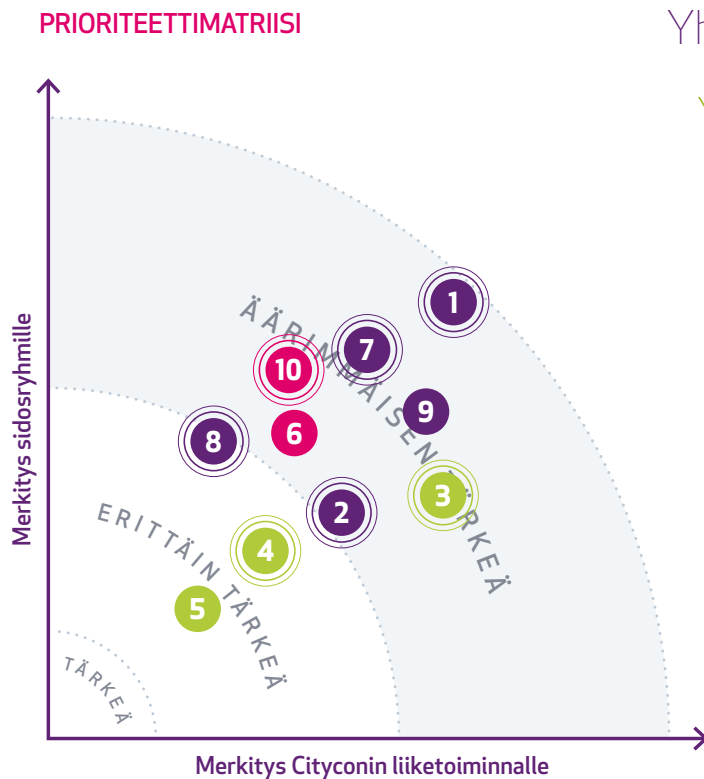
sidosryhmätöiminnan yhteydessä havaitut näkökohdat, strategiset linjaukset, riskienhallintaohjelma, sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset, kuten trendit, toimialan parhaat käytännöt ja verrokkit, kestävän kehityksen viitekehys ja raportoinnin laajuutta koskevat periaat-

teet. Kaikki matriisissa esitetyt teemat ovat arvioitu tärkeiksi, teemojen sijoittelu matriisiin perustuu arvioomme niiden vaikutuksista sekä sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä. Vähittäiskaupan toimialaan vaikuttavia trendejä käsitellään sivulla 28.

Toteutimme syksyllä 2014 laajan sidosryhmätutkimuksen saadaksemme ajankohtaista tietoa sidosryhmiemme näkemyksistä. Kyselyyn osallistui omaa henkilöstöämme, vuokralaisia, omistajia ja analyytikoita, kauppakeskusten asiakkaita, alihankkijoita, toimittajia, viranomaisia sekä toimiala- ja kansalaisjärjestöjä. Kyselyn tulokset käytiin läpi ja ne analysoitiin. Näiden tulosten avulla tarkensimme tavoitteitamme. Tässä yhteydessä arvioimme Cityconin vaikutukset ja luokitelimme osan teemoista sellaisiksi, joilla on olennainen merkitys arvoketjuun.

Olennaisuusarvio toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2009. Sen jälkeen arviota on tarkastettu sekä Cityconissa sisäisesti että sidosryhmätutkimusten avulla. Vuonna 2014 prioriteettimatriisi päivitettiin ja se liitettiin osaksi uudistettua vastuullisuusstrategiaamme, joka heijastaa aikaisempaa paremmin konsernin nykyistä strategiaa ja tavoitteita sekä toimintaympäristön muutoksia.

Johtoryhmä on käsitellyt sekä strategiaa että sidosryhmätutkimuksen tuloksia ja hyväksynyt prioriteettimatriisin.



## Yhteisö ja kumppanuus Ympäristö Ihmiset

- 1 Saavutettavuus – keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet
- 2 Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
- 3 Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- 4 Vastuullinen rakentaminen ja ympäristöystävälliset kiinteistöt
- 5 Veden kulutuksen vähentäminen ja jätteiden kierrätys
- 6 Hyvä työnantaja
- 7 Vuokralaisten tyytyväisyys ja yhteistyö
- 8 Vastuullinen alihankintaketjun hallinta
- 9 Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa
- 10 Terveys ja turvallisuus kauppakeskuksissa

Symboli kuvaa teemoja, joilla on olennaisia vaikutuksia Cityconin arvoketjuun

# Vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöiden joukossa

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöiden joukkoon. Tärkeintä on kehittää ja pitää yllä taloudellisesti vakaata sekä menestyvää liiketoimintaa. Vastuullisuusohjelman avulla voimme tuottaa lisäarvoa liiketoiminnalle, parantaa taloudellista suorituskykyämme, vahvistaa sidosryhmäsuhteitamme ja tehostaa riskienhallintaa.

Vastuullisuuden eri osa-alueet – ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja taloudellinen vastuu – on integroitu osaksi yhtiön toimintaa. Liiketoiminnan tukena ovat konsernitoiminnot, kuten vastuullisuus-, lakiasia- ja henkilöstöhallinnon toiminnot. Cityconin lakiasia- ja henkilöstöjohtaja raportoivat toimitusjohtajalle. Kehitys- ja vastuullisuusjohtaja raportoivat sijoitusjohtajalle.

Cityconin toiminta vaikuttaa useisiin eri sidosryhmiin, kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Säännöllinen vuorovaikutus ja raportointi lisäävät läpinäkyvyyttä sekä edistävät tavoitteidemme saavuttamista.

## Ympäristöjohtaminen

Cityconin strategia, tavoitteet ja ympäristöohjelma määrittelevät ympäristöjohtamistamme. Ympäristöohjelmassa määritellyt tavoitteet ja toimet on integroitu osaksi kauppakeskusjohtamisen ja kiinteistökehityksen päivittäistä toimintaa. Kuukausittain

kokoontuva ohjausryhmä koordinoi ympäristöasioiden johtamista tavoitteenaan välittää parhaita käytäntöjä koko konserniin.

Ympäristötunnusluvut ovat osa kvartaaliraportointia. Tavoitteena on saavuttaa kustannussäästöjä, jotta kiinteistöt pysyvät houkuttelevina sidosryhmillemme.

Citycon noudattaa seuraavia periaatteita ympäristötavoitteidensa saavuttamiseksi:

- Noudatamme ympäristövastuuta kaikissa toiminnoissamme ja varaudumme lainsäädännön muutoksiin.
- Kehitämme ympäristöasioiden hallintaa, johtamista ja raportointia jatkuvasti.
- Edellytämme yhteistyökumppanimme toimivan ympäristötavoitteidemme toteutumista tukevalla tavalla.
- Ohjaamme henkilöstöä vastuullisuuteen ympäristöasioissa tavoitteiden asettamisen, koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla.

## Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät

Sosiaalinen vastuu kulminoituu henkilöstöjohtamiseen ja eettisten periaatteiden sekä hyvien hallintotapojen edistämiseen koko arvoketjussa. Yhteisöllisyydellä ja paikallisyhteisöllä on suuri merkitys erityisesti kauppakeskusjohtamisessa ja kiinteistökehityksessä.

Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät

- Meitä ohjaa Cityconin liiketoimintastrategia. Henkilökuntamme kanssa käytävä tavoite- ja kehityskeskustelu on strategian toteuttamisen keskeinen väline.
- Tuemme ja ohjaamme henkilöstöjohtamista ja esimiestyötä henkilöstöstrategian sekä yhteisten HR-prosessien avulla.
- Cityconin toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ohjaavat toimintaamme esimerkiksi suhteissa työntekijöihimme sekä ihmisoikeuksiin liittyvissä kysymyksissä.

*Luomme ympäristön, yhteiskunnan ja talouden kannalta vastuullisia sekä kestäviä vähittäis-kaupan liiketiloja ja ostoskokemuksia.*



# Parannamme vuorovaikutusta sidosryhmiemme kanssa

Olemme määritelleet sidosryhmiksemme ne tahot, joihin Cityconin toiminta vaikuttaa tai saattaa vaikuttaa ja jotka voivat vaikuttaa Cityconin tavoitteiden toteutumiseen. Oheisessa kaaviossa esitetään sidosryhmämme, vuorovaikutuskanavamme, painopisteemme ja onnistumisemme sidosryhmätyössä vuonna 2014.

Toimiva vuorovaikutus meidän ja sidosryhmiemme välillä lisää läpinäkyvyyttä, edistää tavoitteidemme toteutumista, vahvistaa molemminpuolista ymmärrystä ja muodostaa yhteisen oppimisprosessin.

Tavoitteenamme on kehittää uusia tapoja vuorovaikutuksen edistämiseksi ja sidosryhmien kanssa esiin nousseiden seikojen huomioon ottamiseksi.

## Yhteys sidosryhmiin

Päästäksemme vuorovaikutukseen kaikkien sidosryhmiemme kanssa ja saadaksemme selville heille tärkeät vastuullisuuteen liittyvät kysymykset toteutimme vuonna 2014 laajan verkko-pohjaisen sidosryhmätutkimuksen. Tavoittaaksemme mahdollisimman suuren vastaajajoukon tiedotimme kyselystä sähköpostitse, Facebookissa, uutiskirjeissä jne.

Iloksemme saimme satoja vastauksia ja runsaasti arvokasta palautetta. Tulokset analysoitiin maittain ja vastaajaryhmittäin, ja niistä tehtiin monia mielenkiintoisia huomioita. Havaitimme, että alihankintaketjun vastuullisen hallinnan merkitys on kasvamassa. Tärkeinä pidettiin myös asioita, jotka jo kuuluvat strategiaamme ytimeen, kuten hyvä saavutettavuus. Lisäksi totesimme, että meidän on kerrottava vastuullisuusasioista sidosryhmille myös aiempaa vapaamuotoisemmin, esimerkiksi sosiaalisessa mediassa.

Kaiken kaikkiaan tämä sidosryhmien mielipiteiden laajamittainen selvittäminen oli meille hyvin positiivinen kokemus. Vuonna 2015 aiomme jatkaa sidosryhmiemme näkemysten kuuntelemista ja kiinnittää huomiota tärkeinä pidettyihin näkökohtiin.

## VUOROVAIKUTUS SIDOSRYHMIEN KANSSA

Sidosryhmät	Vuoropuhelu	Vuoden 2014 painopisteet ja onnistumiset
<b>Kuluttajat</b>	Kauppakeskusten verkkosivut ja sosiaalisen median kanavat, kauppakeskustapahtumat, tyytyväisyystutkimukset, kuluttajattutkimukset, asiakaspalautekanavat	Panostus sähköisiin uutiskirjeisiin ja sähköisten palvelujen lisäämiseen (esim. mobiilisovellukset), Cityconin lahjakortin lanseeraus, kuluttajien aktivointi antamaan asiakaspalautetta kaikissa markkinointikanavissa, Nuoret Kauppakeskuksissa -hankkeen jatkaminen
<b>Vuokralaiset</b>	Vuokralaisille suunnatut verkkoportaalit, esittelymateriaalit, asiakastyytyväisyystutkimukset, kauppakeskustapahtumat, yrittäjähdistykset ja markkinointiryhmät	Koko Cityconin laajuinen vuokralaisten tyytyväisyystutkimus, tyytyväisyystutkimukset systemaattisesti markkinointikampanjojen ja tapahtumien jälkeen, kansainväliset kaupan alan messutapahtumat, sosiaalisen median yhteistyö ja koulutus
<b>Omistajat, rahoittajat, analytikot</b>	Vuosi- ja osavuosi katsaukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet, verkkosivut, yhtiökokoukset, sijoittaja- ja analytiikkotapaamiset, markkinaselvitykset	Sijoittajatapaamisia joka vuosineljänneksen jälkeen sekä kotimaassa että ulkomailla: vuonna 2014 yhtiön johto tapasi noin 150 institutionaalisten sijoittajien edustajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä. Citycon on nopeimpia tuloraporttoijia Helsingin pörssissä.
<b>Henkilöstö</b>	Tavoite- ja kehityskeskustelut, tiimipalaverit, esimiestyö, henkilöstötutkimus ja tulostenkäsittelytilaisuudet, Citycon-päivät, yhteistoimintaryhmä ja työsuojelutoimikunta, intranet, perehdyttämistilaisuudet	Tavoite- ja kehityskeskusteluja käyty 99 % (93 %). Code of Conduct -itseopiskeluohjelma käynnistettiin
<b>Yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tavarantoimittajat, urakoitsijat, konsultit)</b>	Säännölliset tapaamiset, päivittäinen epävirallinen kanssakäyminen, kiinteistökehityshankkeisiin liittyvät tapaamiset, kuten työmaakokoukset	Business Code of Conduct toimintaperiaatteet alihankkijoille ja toimittajille, järjestyksenvalvojen vuorovaikutuskoulutus nuorten kohtaamiseen
<b>Viranomaiset, paikallisyhteisö ja media</b>	Tiedotus- ja asukastilaisuudet, esittelöiminen tilaisuuksissa ja seminaareissa, tapaamiset ja kehittämissopimukset kaupunkien kanssa, toimittajavierailut, lehdistötiedotteet, verkkosivut, sosiaalisen median kanavat	Nuorten yrittäjien Citycontest-kilpailu, asukastilaisuudet kehityshankkeiden yhteydessä, Ison Omenan laajennukseen liittyvä ideapaja paikallisten nuorten kanssa, panostus yhtiön verkkosivujen kehittämiseen
<b>Toimiala- ja kansalaisjärjestöt</b>	Toimialajärjestöissä vaikuttaminen	Säännöllinen vaikuttaminen mm. EPRA (European Public Real Estate Association), FIBS (yritysvastuuverkosto); FIGBC (Green Building Council Finland), ICSC (International Council of Shopping Centres), RAKLI, Kauppakeskisyhdistys, NCSC (Nordic Council of Shopping Centres)

# Taidetta arjen iloksi

Tuomme kaksi ympäristötaideteosta Ison Omenan laajennuksen uusien sisäänkäyntien yhteyteen. Nykyään kauppakeskuksissa annetaan yhä useammin tilaa myös taiteelle. Vuonna 2016 tuhannet kävijät saavat päivittäin nauttia kilpailun avulla valitusta kahdesta taideteoksesta: Haat-teoksen suunnittelija on Antti-Ville Reinikainen ja Puhuva pinta -teoksen on suunnitellut Otto Karvonen.

# Ympäristöjohtaminen luo lisäarvoa

Kauppakeskuksia johtamalla ja kehittämällä Citycon voi vaikuttaa päästöjen ehkäisemiseen sekä vähentämiseen. Toimialan parhaat keinot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen kiinteistöjen energiantuotannossa sekä -hankinnassa.

## Ekologia ja ekonomia kulkevat käsi kädessä. Cityconissa vastuullisuuteen kannustavat:

- strategian mukainen pyrkimys kestävään kehitykseen
- energiaan ja päästöihin liittyvän lainsäädännön sekä verotuksen kiristymisen ilmastonmuutoksen ja sen seurausten myötä

- energian hinta ja materiaali-kustannukset
- kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen
- houkuttelevien kauppapaikkojen tarjoaminen vuokralaisille ja kuluttajille
- riskienhallinnan parantaminen.

## Vastuullisuudesta kustannustehokkuutta

Vastuullisuuden tarjoamat mahdollisuudet kulminoituvat kannattavaan ja energiatehokkaaseen liiketoimintaan. Energia- ja jätekustannusten aleneminen parantaa kannattavuutta ja lisää kiinteistöjen houkuttelevuutta sekä kilpailukykyä. EU:n ja kansallisen tason ilmastoon, energiaan sekä jätteisiin liittyvien määräysten toimeenpano vaikuttaa tuleviin energiaratkaisuihin ja energian hintoihin sekä verotukseen. Hankkeiden suunnittelun

## Tavoitteet vuodelle 2014

## Tulokset vuonna 2014

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 2-3 prosentilla vuodessa	Vertailukelpoiset kauppakeskukset: 2,1 %	✓
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 2-3 prosentilla vuodessa	Vertailukelpoiset kauppakeskukset: 5,7 %	✓
Toteutettavuusselvitys uusiutuvan energian käytöstä kehityshankkeiden yhteydessä	Saavutettu	✓
Keskimääräinen vedenkulutus alle 3,7 litraa/kävijä	Vertailukelpoiset kauppakeskukset: 3,3 l/kävijä	✓
Vähintään 80 prosentin kierrätysaste kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä	89 %	✓
Kaatopaikkajätteen osuus enintään 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä	11 %	✓
Kaikki vuonna 2014 käynnissä olleet merkittävimmät hankkeet arvioitu LEED-kriteereillä	Saavutettu	✓
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla	100 %	✓

✓ = tavoite saavutettu

Vuoden 2014 tavoitteet perustuvat vuonna 2010 asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Pitkän aikavälin tavoitteiden asettamista muutettiin vuonna 2014. Uudet tavoitteemme esitellään seuraavalla sivulla.







## Ympäristö – uudet strategiset tavoitteemme

### ENERGIATEHOKAS

#### Vuoteen 2020 mennessä

Energiankulutuksen (MWh/m<sup>2</sup>) pienentäminen 10 prosentilla

Kasvihuonekaasupäästöjen (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) pienentäminen 10 prosentilla

#### Jatkuva

Uusiutuvan energian käyttöön liittyvien ratkaisujen toteuttavuusselvitys hankkeiden yhteydessä

### YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLINEN

#### Vuoteen 2017 mennessä

Enemmistö kiinteistökannasta<sup>1)</sup> ympäristösertifioitu vuoteen 2017 mennessä, ja suurin osa ydinkoh-teista<sup>1)</sup> sertifioitu vuonna 2015

Kierrätysaste yli 90 prosenttia

#### Jatkuva

Kaikille omille keskeisille<sup>2)</sup> kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti

Veden keskimääräinen kulutus 3,5l/kävijä/vuosi

1) Arvolla mitattuna, hallinnoitavat kohteet  
2) Yli 20 miljoonaa euroa

yhteydessä Citycon tutkii aina mahdollisuudet käyttää uusiutuvia energiamuotoja.

Jätteenkäsittelyyn liittyvät jäteverot ja kaatopaikkamaksut ovat nousseet lyhyellä aikavälillä merkittävästi ja niiden odotetaan edelleen nousevan. Citycon pyrkii lajittelemaan jätteet ja vähentämään jätteen määrää.

### Ilmastonmuutos

Cityconin vuonna 2014 aiheuttama hiilijalanjälki oli yhteensä 79 538 hiilidioksidiekvivalenttonnia. Lukuun sisältyvät kiinteistöjen energian- ja vedenkulutus, jätealogistiikka sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Kiinteistöjen energiankulutuksen osuus hiilijalanjäljestä oli 99,5 prosenttia.

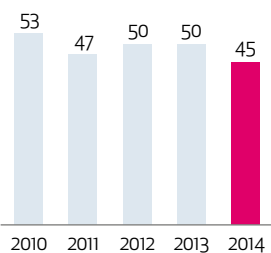
Hiilijalanjälki kasvoi 8,3 prosenttia edellisvuodesta. Kasvu johtui kiinteistökan- nan muutoksista. Kista Gallerian ympäristöluvut raportoidaan kokonaisuudessaan

vuodelta 2014, Kista Galleriaa ei sisällytetty ympäristölukuihin vuonna 2013. Pinta-alaan suhteutettu hiilijalanjälki pieneni verrattuna edellisvuoteen. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 2,1 prosenttia. Hiilijalanjälki ei ole kokonaisuudessaan vertailukelpoinen vuoden 2014 ja aikaisempien vuosien välillä, koska päästökertoimet päivitettiin vuonna 2014. Lisätietoa käytetyistä päästökertoimista löytyy sivulta 88.

Citycon pyrkii pienentämään vaikutustaan ilmastonmuutokseen energiansäästötoimilla, lisäämällä energiansäästöön tähtäävää yhteistyötä vuokralaisten kanssa ja lisäämällä uusiutuvan energian osuutta ostetusta sähköstä. Kauppakeskusten keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenne-yhteydet vähentävät myös asiakasliikenteen haitallisia ympäristövaikutuksia.

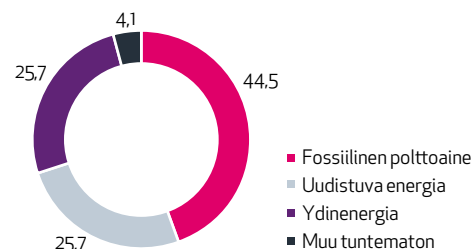
### KIINTEISTÖJEN KASVIHUONE- KAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT CRE3

kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



### ENERGIAN ALKUPERÄ

%



Lähde: IEA:n energiatilastot

**Energia**

Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääasiassa epäsuoraa energiankulutusta eli ostoenergiaa. Ainoastaan yhdessä kauppakeskuksessa on lämpölaitos, jonka käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena. Vuonna 2014 Citycon osti yhteensä 180,5 gigawattituntia sähköä.

Sähkön kokonaiskulutus laski 0,9 prosenttia edellisvuodesta. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,8 gigawattituntia, mikä oli 0,5 prosenttia enemmän edelliseen vuoteen verrattuna.

Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkön kulutus laski 4,6 prosenttia. Sähkönkulutuksen vähentymiseen vaikuttivat aktiiviset optimointi- ja säätötoimet sekä energiansäästöinvestoinnit. Kesä oli tavallista lämpimämpi, mikä lisäsi jäähdytystarvetta.

Lämmitysenergiankulutus oli 126,6 gigawattituntia. Lämmönkulutus laski

5,4 prosenttia edellisvuodesta. Säänormeerattu kulutus, 140,3 gigawattituntia, väheni 3,5 prosenttia.

Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 6,9 prosenttia ja säänormeerattu kulutus laski 2,6 prosenttia.

Talvi oli keskimääräistä lauhempi, mikä vähensi lämmitystarvetta.

Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö ja jäähdytys) oli 247,4 gigawattituntia. Kokonaiskulutus laski 5,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 5,7 prosenttia. Kauppakeskusten vuokrataviin nelioihin suhteutettu energiankulutus pieneni verrattuna viime vuoteen.

Primäärienergiaa Citycon kulutti yhteensä 1 899 terajoulea. Energiatohokkuuden parantamiseksi Citycon optimoi kiinteistöjen energiankulutusta, investoi

energiatohokkuutta parantaviin toimenpiteisiin ja kehitti energian kulutusseurantaa. Citycon on Suomen kiinteistöalan energiatoimikunnan jäsen.

Cityconin käyttämästä energiasta aiheutuvien happamoittavien päästöjen arvioidaan olevan yhteensä 428 000 kg rikkidioksidiekvivalenttia. (Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien typpioksiidi- tai rikkidioksidipäästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotanto-profilien perusteella.)

**Vesi**

Vuonna 2014 Citycon kulutti vettä yhteensä 723 423 kuutiometriä. Vedenkulutus kasvoi 20,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu johtui kiinteistökannan muutoksista ja raportoinnin kattavuudesta (Kista Galleria raportoitu kokonaisuudessaan 2014). Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus pieneni 5,4 prosenttia.

Kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,3 litraa.

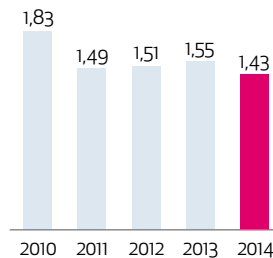
Vedenkulutukseen sisältyvät kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on suurinta päivittäistavara-kaupoissa, ravintoloissa ja kahviloissa, kampaamoissa, pesuloissa ja autonpesupaikoissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyvät yleisten tilojen vedenkulutus sekä siivoukseen ja kiinteistöhuoltoon käytettävä vesi. Citycon asensi muun muassa käyttäjäkohtaisia vesimittareita vedenkulutuksen vähentämiseksi.

**Jätteenkäsittely**

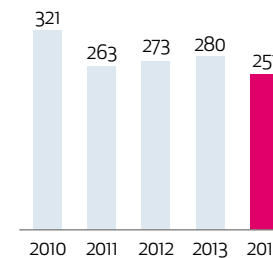
Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 17 105 tonnia, josta 16 599 tonnia tuli kauppakeskuksista ja 506 tonnia muista kiinteistöistä. Cityconin kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli 88,5 prosenttia, eli 3,1 prosenttiyksikköä enemmän kuin edellisenä vuonna.

*Energia- ja jätekustannusten alentaminen parantaa kannattavuutta ja lisää kiinteistöjen houkuttelevuutta ja kilpailukykyä.*

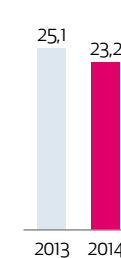
**ENERGIAN OMINAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA**  
kWh/kävijä



**ENERGIAN OMINAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA**  
kWh/m<sup>2</sup>



**LÄMMITYS- JA SÄHKÖKULUT**  
Me



Kauppakeskusten jätemäärät kasvivat 14,9 prosenttia edellisestä vuodesta. Muutos johtui kiinteistökannan muutoksesta ja raportoinnin kattavuudesta (Kista Galleria raportoitu kokonaisuudessaan 2014). Vertailukelpoisten kauppakeskusten jätemäärät pysyivät samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna.

Kauppakeskuksissa järjestettiin järjestelmällisesti koulutuksia lajittelun ja kierrätyksen tehostamiseksi. Jätteiden lajitteluohjeet ovat myös kaikkien Cityconin kauppakeskustoimijoiden saatavilla. Jätteenkäsittelyssä on toiminnallisia eroja Cityconin toimintamaiden välillä. Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisen jätelainsäädännön ja muiden paikallisten määräysten mukaisesti.

### Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeensa ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

Hankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon energiatehokkuus, vedenkäytön tehokkuus, materiaalivalinnat, sisäilman laatua koskevat rakennusmääräykset ja -asetukset sekä Cityconin omat ohjeistukset. Sertifiointista päätetään erikseen hankekohtaisesti. Cityconilla on LEED-sertifikaatti Kauppakeskus Trion peruskorjaushankkeelle (sertifioitu), kauppakeskus Rocca al Mare laajennus- ja peruskorjaushankkeelle (hopea), kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian uudishankkeelle (platina), Martinlaakson Ostarin uudishankkeelle (kulta). Sertifioitujen kiinteistöjen käypä arvo edustaa 17,8 prosenttia Cityconin koko portfolion käyvästä arvosta (ml. Kista Galleria). Myös IsoKristiinan kehityshanke ja Ison Omenan laajennushanke toteutetaan LEED-sertifikaatin vaatimusten mukaisesti.

Yhtiön kiinteistöhankintojen strateginen linjaus on keskittyä rakennetuissa ympäristöissä hyvien joukkoliikenne-

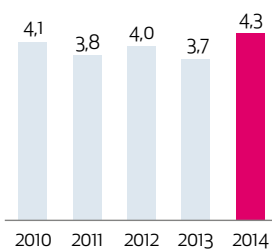
yhteyksien ulottuvilla sijaitseviin kiinteistöihin.

### Luonnon monimuotoisuus otetaan huomioon hankkeissa

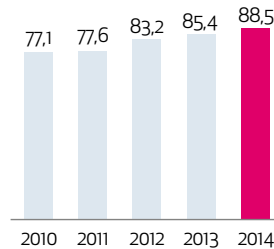
Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetuissa ympäristöissä ja erinomaisten joukkoliikennedyhteyksien ulottuvilla vähentää niistä luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvaa uhkaa. Useimpien kaavoitus- ja kehityshankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi, johon sisältyy luonnon monimuotoisuuden säilymisen arviointi.

Kohteissa, joissa laki ei edellytä ympäristövaikutusten arviointia, Citycon päättää oman arvioinnin tekemisestä tapauskohtaisesti. Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla, mutta kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee suojelualueen vieressä.

**VEDEN OMINAISKULUTUS  
KAUPPAKESKUKSISSA**  
litraa/kävijä



**KIERRÄTYSASTE  
KAUPPAKESKUKSISSA**  
%



# Taitavat ihmiset tekevät erinomaisen kauppakeskuksen



*Työstään innostuneita, aikaan saavia, kokeneita, paikalliset markkinat perinpohjaisesti tuntevia ja asiakkaiden tarpeet ymmärtäviä ammattilaisia tukemalla voimme rakentaa vetovoimaisia sekä monipuolisia kauppakeskuksia. Uskomme, että toimimalla yhtenäisesti olemme parhaita.*

## Rakennamme yhtenäistä Cityconia

Vuonna 2014 jatkoimme yhtenäisen Cityconin rakentamista. Kehitimme uutta klustereihin perustuvaa toimintamallia nimittämällä uudeksi operatiiviseksi johtajaksi Jurn Hoekseman, joka aloitti Cityconilla kesäkuussa. Hän hoitaa tehtäviään Tukholmasta käsin.

Kehitimme yhtenäistä johtamiskulttuuria järjestämällä One Citycon

-koulutusohjelman, jonka avulla esimiehiä ja johtajia koulutettiin suorituksen ja matriisiorganisaation johtamisessa sekä valmentamisessa.

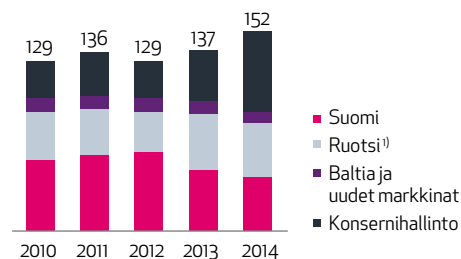
## One Citycon -henki on vahva

Tavoite- ja kehityskeskustelut ovat keskeinen väline One Citycon -ajattelun ja Cityconin strategian toteuttamisessa. Niiden avulla yritystason tavoitteet

Passion  
Experience  
One

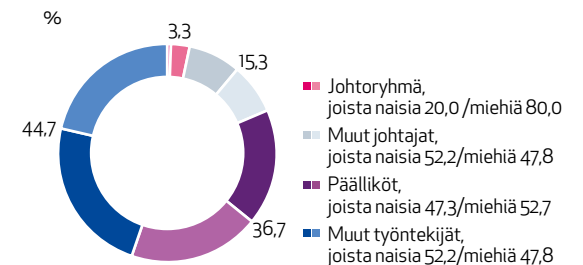
jalkautetaan koko organisaatioon, kaikkien työntekijöiden tavoitteiksi. Vuonna 2014 kaikkiaan 99 prosenttia työntekijöistä kävi vähintään yhden tavoite- ja kehityskeskustelun esimiehensä kanssa, ja 73 prosenttia kävi kaksi keskustelua. Henkilökohtaisesta kehittämissuunnitelmasta sopimisen lisäksi työntekijät ja esimiehet keskustelivat Cityconin arvojen (Passion, Experience, One) toteutumisesta päivittäisessä työssään.

## HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN



<sup>1)</sup> Kista Galleria sisältyy vuoden 2013 ja 2014 henkilöstömäärään

## HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA SUKUPUOLEN MUKAAN



*Uusien toimintatapojen sujuva  
käyttöönotto, hyvästä työsuorituksesta  
annettu tunnustus ja vahvasti  
sitoutuneet työntekijät ovat edelleen  
Cityconin tärkeimpiä vahvuuksia.*

Huhtikuussa toteutetun henkilöstötutkimuksen tulokset osoittivat positiivista kehitystä monilla osa-alueilla. One Citycon -henki oli kehittynyt merkittävästi. Työntekijöiden sitoutuminen, viestintästrategian selkeys ja Cityconin tulevaisuuden näkymät olivat kyselyn mukaan kehittyneet myönteisesti. Cityconin tärkeimpiä vahvuuksia ovat uusien toimintatapojen sujuva käyttöönotto, tunnustuksen antaminen hyvästä työsuorituksesta ja vahvasti sitoutuneet työntekijät.

One Citycon -teema oli vahvasti esillä vuotuisilla Citycon-päivillä, jotka järjestettiin ensimmäisen kerran Tukholmassa.

Citycon-päivät ovat tärkeä väline One Citycon -hengen luomiseksi koko yrityksessä. Työntekijät antoivatkin myönteistä palautetta tilaisuudesta kokoontua yhteen.

**Tasa-arvoisuuden edistäminen ja ylläpitäminen**

Cityconilla tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä pidetään erittäin tärkeänä. Jokaista yksilöä arvostetaan ja kohdellaan oikeudenmukaisesti sekä tasapuolisesti sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai muusta vastaavasta tekijästä riippumatta. Ylläpidämme säännöllisesti

päivitettävää tasa-arvosuunnitelmaa. Vuoden 2014 aikana ei tullut esille syrjintätapauksia.

**Tilaisuus saada työkokemusta**

Työntekijöiden lukumäärä kasvoi 18,9 prosenttia. Joitain ulkoistettuja työtehtäviä siirrettiin Cityconin omaksi työksi ja vuonna 2013 hankitun Kista Gallerian työntekijät siirtyivät Cityconin palvelukseen. Lisäksi sisäisen liiketoiminnan kehittämishankkeen yhteydessä monet kiinteistö- ja talousalan opiskelijat ovat saaneet tilapäisiä osa-aikatöitä, mikä on tarjonnut heille arvokasta työkokemusta.

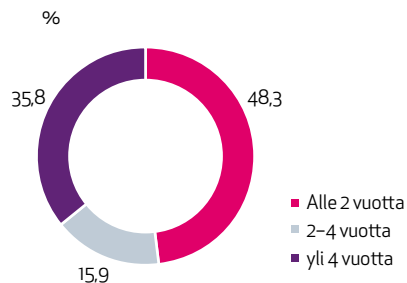


**PAINOPISTEET VUONNA 2015**

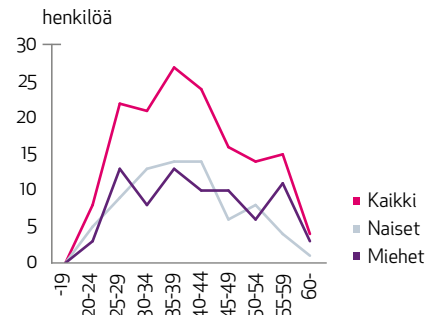
Haluamme olla erinomainen työpaikka, josta voi olla ylpeä ja työntekijät, joilla on vahva tahto saavuttaa hyviä tuloksia. Keskitymme entistäkin enemmän:

- parantamaan suorituksen johtamista
- sitouttamaan ja kehittämään osaajia
- edistämään työnantajakuvaamme
- rakentamaan yhtenäistä Cityconia.

**TYÖSUHTEEN KESTO**

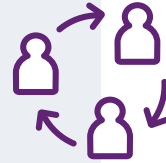


**IKÄJAKAUMA**



# Rakennamme vilkkaita ja elinvoimaisia keskuksia paikallisyhteisöille

## Yhteisö ja kumppanuus – uudet strategiset tavoitteet



- SAAVUTETTAVUUS** 100 prosenttia kauppakeskuksista ja kehityshankkeista sijaitsee rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä
- YHTEISÖLLISYYS** Vuoteen 2016 mennessä kehitämme Cityconin yhteisöindeksin, jolla mittaamme taloudellista ja sosiaalista vaikutustamme yhteisöihin
- VUOKRALAISET** Toteutamme vuokralaisten tyytyväisyystutkimuksen joka toinen vuosi vähintään 80 prosentissa kauppakeskuksista
- ALIHANKKIJAT** Kehitämme alihankintaketjumme vastuullisuutta. Toimintaperiaatteet liitetään tarjouspyyntöjen osaksi merkittävässä hankinnoissa.

*Tiivis ja luonteva yhteistyö paikallisten toimijoiden ja asukkaiden kanssa.*

Näkemyksemme mukaan tulevaisuudessa menestyvät parhaiten kauppakeskukset, joissa paikallisväri yhdistyy urbaaniin ympäristöön ja sosiaalisiin kokemuksiin. Cityconin kauppakeskukset ovat kiinteä osa paikallisyhteisöä ja ne toimivat luontevassa yhteistyössä paikallisten toimijoiden sekä asukkaiden kanssa. Vuosi 2014 oli aktiivisen yhteistyön ja uusien ideoiden vuosi.

### Yhteistyö nuorison kanssa jatkuu

Vuonna 2013 käynnistimme Suomessa yhteistyön nuorisokasvatusjärjestö Nuorten Palvelu ry:n kanssa, ja työtä heidän kanssaan jatkettiin vuonna 2014. Tavoitteena on saada vuokralaiset ja palveluntuottajat ymmärtämään paremmin nuoria sekä luomaan paikalliset toimintamallit kunkin kauppakeskuksen järjestyksenväljoille. Vuonna 2014 projektimme sai Kauppakeskusyhdistyksen myöntämän Vuoden Kauppakeskusteko -palkinnon.

Yksi hankkeen tulevista tavoitteista on kehittää mittauskäytäntöjä, joiden avulla ymmärrämme paremmin hankkeen vaikutukset sekä kauppakeskusjohtamisen että nuorten hyvinvoinnin näkökulmasta. Järjestämämme koulutuksen lisäksi kutsuimme Espoossa paikallisia nuoria keskustelutilaisuuteen saadak-

semme heidät mukaan Ison Omenan laajennusosan suunnitteluun. Tilaisuus onnistui erinomaisesti ja saimme paljon uusia ideoita. Jatkamme yhteistyötä nuorten kanssa luodaksemme uudesta kauppakeskuksesta miellyttävän kaikille asiakasryhmille.

### Liiketoimintaideoita kauppakeskuksille

Tarjoamme opiskelijoille tilaisuuden testata liikeideoitaan aidossa kauppakeskusympäristössä. Marraskuussa käynnistämämme kilpailun tavoitteena on löytää kauppakeskuksille uusia liiketoimintakonsepteja. Citycontest-kilpailu on ainutlaatuinen mahdollisuus yrittäjähenkisille opiskelijoille päästä kokeilemaan ideoitaan käytännössä ja saada kokemusta yrittäjyydestä jo opiskeluaikana.

Citycontest-kilpailun voittaja saa kolmeksi kuukaudeksi käyttöönsä liiketilan Cityconin kauppakeskuksesta. Lisäksi voittaja saa tukea liiketoiminnan aloittamiseen sekä pesämunan toiminnan käynnistämiseen. Kilpailun voittaja(t) julistetaan keväällä 2015.

### Mummon Kammari

Mummon Kammari, suosittu vanhusten toimintakeskus Tampereella, joutui hankalaan

tilanteeseen. Keskusten tiloissa sattui vesivahinko, ja siksi tarvittiin kiireesti väistötilat keskustasta.

Tarjosimme Mummon Kammarille Koskikeskuksessa vapaana olevat tilat. Mummon Kambari muutti Koskikeskukseen neljäksi kuukaudeksi lyhyellä varoitusajalla ja pystyi jatkamaan arvokasta työtään, kun sen omia tiloja korjattiin.

#### Kistan kirjasto

Ainutlaatuinen digitaalinen kirjasto avattiin Kista Galleriassa syksyllä 2014. Oppimisen ja löytämisen kokemusten lisäksi se tarjoaa mahdollisuuden vuorovaikutukseen ja yhteydenpitoon. Kirjastossa on oleskelutila, opiskelutilat ja lasten alue, kielistudio, esiintymislava, musta laatikko -tila oman musiikin ja filmien tekoa varten, tietokoneita asiakkaiden käyttöön ja digitaalinen näyttelytila. Rajat ylittävien kulttuurikokemusten jälkeen on mukava istahtaa viihtyisän kahvilan pöytään rentoutumaan.

#### Kenkiä Afrikkaan ja Itä-Eurooppaan

Cityconin ruotsalaisissa kauppakeskuksissa käynnistettiin hyväntekeväisyyskampanja yhteistyössä Vagganlastensuojelujärjestön kanssa. Ideana oli kierrättää hyväkuntoisia käytettyjä lasten

kenkiä, jotka toimitettiin tarvitseville Afrikkaan ja Itä-Eurooppaan.

Perusajatus oli yksinkertainen: kaupakeskuksen asiakkaat toivat käytetyt kengät Cityconin kauppakeskukseen sijoitettuun keräyslaatikkoon. Kampanja onnistui erittäin hyvin.

#### Terveys ja turvallisuus kauppakeskuksissa

Kauppakeskuksen henkilökunnan ja asiakkaiden turvallisuuden takaamiseksi Citycon ostaa järjestyksenvalvonnan palveluntuottajiltaan. Normaalin päivätöiden lisäksi vuoden aikana järjestimme useita koulutustilaisuuksia, joiden aiheet vaihtelivat kriisivalmiuskoulutuksesta paloharjoituksiin. Osanottajat olivat omaa henkilökuntaa, vuokralaisia ja yhteistyökumppaneitamme.



Suosittu yhteislaulutapahtuma Koskikeskuksen Mummon Kammarissa.

*Menestys syntyy, kun paikallisuus, urbaani ympäristö ja sosiaalinen kokemus yhdistyvät.*

## TOIMINTAPERIAATTEIDEN (CODE OF CONDUCT) NOUDATTAMISEN EDISTÄMINEN KOKO ARVOKETJUSSA

### Toiminta vuonna 2014

Henkilökunnan itseopiskelutyökalun käyttöönotto

Toimintaperiaatteiden korostaminen sisällyttämällä ne uuteen vuokra-sopimusmalliin

Business Code of Conduct –toimintaperiaatteiden laatiminen liikekumppaneille

Toimintaperiaatteisiin liittyvän kyselyn julkaiseminen sijoittajakumppaneille

Cityconin toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ovat yksi yhtiömme hallinnointiperiaatteiden perusasiakirjoista, niissä määritellään Cityconin eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit. Nämä toimintaperiaatteet antavat perustan sille, miten toimimme liiketoiminnassa, ympäristö- ja ihmis-oikeusasioissa sekä suhteissa työntekijöihimme ja muihin sidosryhmiimme. Niissä ohjataan sekä johtoa että muuta henkilöstöä harjoittamaan liiketoimintaa eettisesti sekä noudattamaan voimassa olevia lakeja ja määräyksiä. Toimintaperiaatteiden mukaisesti Citycon kantaa sille kuuluvan vastuun määräysvallansa olevissa asioissa kaikilla toiminta-alueillaan.

Toimintaperiaatteita sovelletaan kaikissa toimintamaissa. Edistämme ohjeiden noudattamista sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla. Vuonna 2014 kehitimme Cityconin työntekijöille itseopiskelutyökalun, jonka tavoitteena on toimintaperiaatteiden entistä tehokkaampi sisäistäminen ja liittäminen osaksi kunkin cityconilaisen päivittäistä työtä. Vuosittain suoritettavaan itseopiskeluun osallistuminen on pakollista jokaiselle työntekijälle. Lisäksi kannustamme jatkuvasti työntekijöitämme ilmoittamaan havaitsemistaan toimintaperiaatteiden noudattamiseen liittyvistä ongelmista tai puutteista. Lahjontaan, korruptioon tai petokseen liittyvien havaintojen raportoinnille on olemassa erityiset kanavat. Ilmoituksen voi tehdä nimettömänä, ja kaikki ilmoitukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisuina. Vilpittömässä mielessä jätetyn ilmoituksen tekijää kohtaan ei suunnata kielteisiä toimenpiteitä. Menettelyn periaatteet on kirjattu Cityconin Whistleblowing-politiikkaan.

### Sidosryhmät

Pyrimme mahdollisuuksiemme mukaan varmistamaan, että liikekumppanimme noudattavat Cityconin toimintaperiaatteita. Tarkempien odotustemme viestimiseksi ja jotta yhtenäisiä toimintaperiaatteita noudatetaan, olemme ottaneet käyttöön seuraavanlaisia toimia eri sidosryhmillemme:

**Vuokralaiset** – Code of Conduct –lauseke lisättiin uuteen vuokrasopimusmalliin, joka otettiin käyttöön loppuvuonna 2014.

**Liikekumppanit** – Uusissa Business Code of Conduct –toimintaohjeissa edellytämme kaikilta Cityconin tärkeiltä liikekumppaneilta olevilta liikekumppaneilta Cityconin tai vastaavien toimintaperiaatteiden noudattamista. Toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen saattaa johtaa sopimuksen irtisanomiseen. Business Code of Conduct –toimintaohjeet otetaan huomioon osana Cityconin ostopolitiikkaa jo prosessin kilpailutusvaiheessa.

**Joint venture- ja sijoittajakumppanit** – Otettiin käyttöön Code of Conduct –kyselylomake kaikissa tulevissa, merkittävässä investointiprosesseissa.

### Korruptiolle ja lahjonnalle ehdoton ei

Osana liiketoimintamme eettisiä periaatteita suhtaudumme korruptioon ja lahjontaan yksiselitteisesti kielteisesti. Vähäisen rahallisen arvon suuria liikelahjoja ja kohtuullista vieraanvaraisuutta lukuun ottamatta Cityconin puolesta toimivat henkilöt eivät saa tarjota eivätkä vastaanottaa sellaisia etuisuuksia, lahjoja tai vieraanvaraisuutta, joka voisi vaikuttaa kykyymme tehdä puolueettomia ja rehellisiä päätöksiä. Emme myöskään pyri vaikuttamaan viranomaisen, asiakkaan, yhteistyökumppanin tai muun osapuolen objektiiviseen ja rehelliseen päätöksentekoon. Sopiva

matkustus- ja edustamiskäytäntö on määritelty matkustus- ja edustamisohjesäännössä, joka päivitettiin vuonna 2014. Vuonna 2014 saimme jälleen olla ylpeitä siitä, ettei esille tullut yhtään korruptio-, lahjonta- tai petostapausta.

Suomen rakennusalan harmaan talouden torjumiseksi ja oikeudenmukaisen kilpailuolosuhteiden turvaamiseksi, olemme ottaneet käyttöön tarvittavat toimenpiteet ja luoneet tehokkaat toimintamallit, joita Suomen verohallinnon uusi rakentamisen tiedonantovelvollisuus on edellyttänyt.

### Suhteet poliittisiin puolueisiin ja julkisyhteisöihin

Citycon ei osallistu poliittisten puolueiden tai ryhmittymien toiminnan tukemiseen. Pyrimme kuitenkin avoimeen keskustelu-yhteyteen toiminta-alueidemme virkamiesten ja poliittisten päättäjien kanssa. Vuonna 2014 edustajiamme on osallistunut kehityshankkeiden kaavoitus- tai suunnitteluvaiheessa kunnallispoliittisten toimielinten kokouksiin. Tavoitteena on ollut lisätä vuorovaikutusta. Cityconin kauppakeskuksissa voidaan järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksia kauppakeskuksen normaalien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lue lisää toimintaperiaatteistamme (Code of Conduct): [www.citycon.fi/vastuullisuus/](http://www.citycon.fi/vastuullisuus/)



# Hallinnointiperiaatteet

Citycon Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi). Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Citycon-konsernin.

Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomen lakeihin, Helsingin pörssin ja Suomen Finanssivalvonnan listayhtiöitä koskeviin sääntöihin ja määräyksiin sekä Cityconin yhtiöjärjestykseen. Cityconin tytäryhtiöiden hallinnointia ohjaavat lisäksi näiden kotipaikan lait ja tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset. Citycon noudattaa myös Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 sekä Cityconin omaa hallinnointiohjesääntöä.

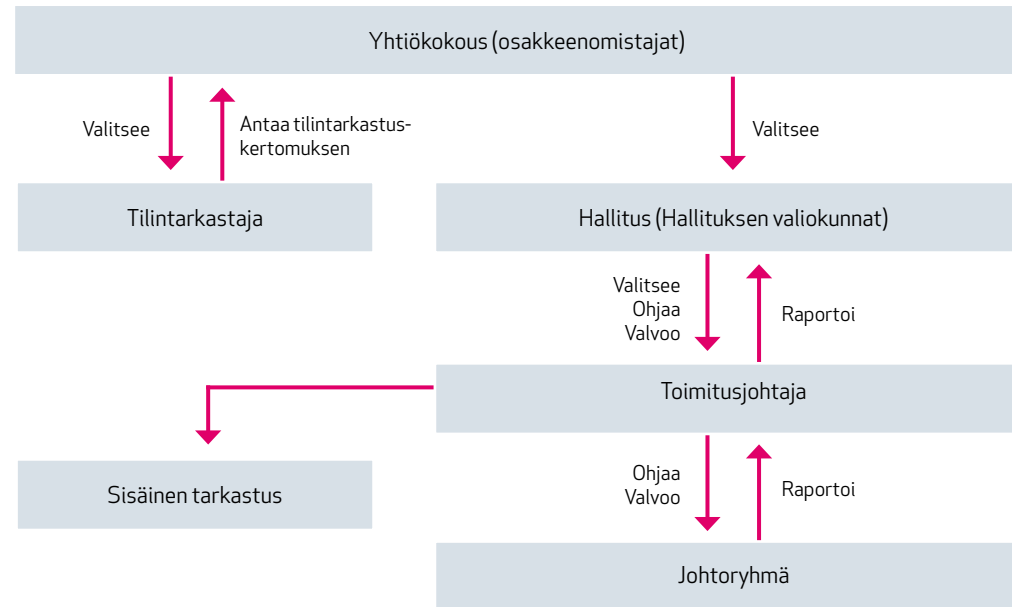
Yhtiö antaa vuosittain tilinpäätöksen kanssa samanaikaisesti erillisenä kertomuksena julkaistavan selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2014 julkaistiin 11.2.2015. Yhtiön hallinnoinnin pääkohdat on esitelty myös yhtiön internetsivuilla Hallinnointi-osiossa.

Cityconin lakisäätiset toimielimet ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiön operatiivisesta johtamisesta huolehtii lisäksi toimitusjohtajan apuna toimiva johtoryhmä. Eri toimielinten tehtävät ja vastuut määräytyvät Suomen osakeyhtiölain ja Cityconin hallinnointiohjesäännön mukaisesti.

## Yhtiökokous

Citycon Oyj:llä oli vuonna 2014 kaksi yhtiökokousta. Vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2014 Helsingissä. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 6.6.2014 Helsingissä.

## CITYCON-KONSERNIN HALLINNOINTIRAKENNE



Yhtiö julkistaa yhtiökokousten tekemät päätökset pörssitiedotteina ja internetsivuillaan. Yhtiökokousten pöytäkirjat sekä kokoukskohtaiset yhteenvedot yhtiökokousten päätöksistä vuodesta 2009 alkaen ovat saatavilla osoitteessa [www.citycon.fi/yhtiokokous](http://www.citycon.fi/yhtiokokous).

## Hallitus

Cityconin varsinainen yhtiökokous päätti 19.3.2014, että hallitukseen kuuluu kymmenen varsinaista jäsentä ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Chaim Katzmanin,

Bernd Knoblochin, Kirsi Komin, Karine Ohanan, Claes Ottossonin, Per-Anders Ovinin, Jorma Sonnisen, Yuval Yanain ja Ariella Zochovitzkyn. 6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin uusina jäseninä hallitukseen hallituksesta pois jääneiden Jorma Sonnisen ja Yuval Yanain tilalle.

Hallituksen jäsenten henkilötiedot on esitetty sivulla 62–63 ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/hallitus](http://www.citycon.fi/hallitus).

## HALLITUKSEN VUOSIKELLO

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

Vuonna 2014 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Ronen Ashkenazi ja Bernd Knobloch.

Hallituksen kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi Arnold de Haan, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana, Claes Ottosson ja Per-Anders Ovin ovat riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Ronen Ashkenazi ja Chaim Katzman ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä he siten ole riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Andrea Orlandi on yhtiön merkittävän osakkeenomistajan, CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l:n emoyhtiön Canada Pension Plan Investment Boardin palveluksessa, eikä hän siten ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Ariella Zochovitzky toimi vuoden 2012 maaliskuuhun asti Gazit-Globe Ltd.:n edustajana (hallituksen puheenjohtaja) U. Dori Group Ltd.-nimisessä yhtiössä, jonka määrävissä asemassa oleva osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. on, eikä hänen siten ole katsottu olevan riippumaton yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun kokousaikataulun mukaisesti sekä lisäksi tarvittaessa. Kokousaikataulun perustan muodostavat yhtiön raportointiaikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset. Vuonna 2014 Cityconin hallitus kokoontui yhteensä 13 kertaa. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 93.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan.

### Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa kolme valiokuntaa: tarkastus- ja hallin-

nointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvässä hallituksen valiokuntien työjärjestyksessä.

### Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajille 70 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 50 000 euroa. Hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan lisäksi 5 000

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2014

### Valiokuntien jäsenet 1.1.–10.6.2014

	Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
<b>Jäsenet</b>	Ariella Zochovitzky (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Bernd Knobloch	Kirsi Komi	Bernd Knobloch
	Kirsi Komi	Claes Ottosson	Karine Ohana
	Karine Ohana	Yuval Yanai	Claes Ottosson
	Per-Anders Ovin	Ariella Zochovitzky	Per-Anders Ovin
	Yuval Yanai		Jorma Sonninen

### Valiokuntien jäsenet 10.6.–31.12.2014

	Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
<b>Jäsenet</b>	Ariella Zochovitzky (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Bernd Knobloch	Arnold de Haan	Bernd Knobloch
	Kirsi Komi	Kirsi Komi	Karine Ohana
	Karine Ohana	Claes Ottosson	Andrea Orlandi
	Andrea Orlandi	Ariella Zochovitzky	Claes Ottosson
	Per-Anders Ovin		Per-Anders Ovin
<b>Kokousten lukumäärä</b>	9	7	6
<b>Osallistumis-prosentti</b>	89	100	97

euron vuosittainen lisäpalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 800 euron sekä hallituksen ja valiokuntien jäsenille 600 euron kokouskohtainen palkkio. Hallituksen puheenjohtajalle ei makseta kokouskohtaisia palkkioita. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Vuonna 2014 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot.

Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallituksen

jäsenten arvopaperiomistustiedot yhtiössä vuoden 2014 lopussa on kerrottu sivulla 62–63. Ajantasaiset omistustiedot ja omistuksissa tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

#### Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (LL.M., Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa on esitetty sivulla 63 ja työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma).

Toimitusjohtajan aiemmin määrääminen toimitusjohtajaksi muutettiin 19.3.2014 alkaen toistaiseksi voimassa olevaksi.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Samassa yhteydessä muutettiin myös toimitusjohtajan erorahaa koskevia ehtoja. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukaisesta vuosipalkasta 1,5-kertaisena. Kertakorvaukseen ei enää lisänä sisälly toimitusjohtajalle viimeksi maksetun vuosittaisen bonuspalkkion määrä 1,5-kertaisena.

#### Johtoryhmä

Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2014 johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja-

jan lisäksi yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasianjohtaja, operatiivinen johtaja, kaupallinen johtaja (kesäkuusta 2014 alkaen) sekä sijoitusjohtaja. Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6.2014 alkaen. Harri Holmström, edeltävä operatiivinen johtaja, aloitti samanaikaisesti uudessa tehtävässä Cityconin kaupallisena johtajana ja jatkoi uudessa roolissaan johtoryhmän jäsenenä.

Johtoryhmä kokoontuu yleensä kaksi kertaa kuukaudessa. Vuonna 2014 johtoryhmä kokoontui 20 kertaa.

Johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä heidän osake- ja optio-omistustietonsa on esitetty sivulla 63. Johtoryhmän jäsenten työhistoria sekä luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma).



**HALLITUKSEN PALKITSEMINEN 2014**

euroa	Vuosi-palkkio	Kokous-palkkiot	Yhteensä
Chaim Katzman	165 000	0	165 000
Ronen Ashkenazi	75 000	10 800	85 800
Bernd Knobloch	70 000	15 600	85 600
Arnold de Haan (10.6.2014 alkaen)	40 479	5 400	45 879
Kirsi Komi	50 000	16 200	66 200
Karine Ohana	50 000	13 800	63 800
Andrea Orlandi (10.6.2014 alkaen) <sup>1)</sup>	0	0	0
Claes Ottosson	50 000	15 600	65 600
Per-Anders Ovin	50 000	16 200	66 200
Jorma Sonninen (10.6.2014 saakka)	9 589	4 200	13 789
Yuval Yanai (10.6.2014 saakka)	9 589	8 400	17 989
Ariella Zochovitzky	55 000	18 600	73 600
<b>Yhteensä</b>	<b>624 657</b>	<b>124 800</b>	<b>749 457</b>

1) Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

**Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen**

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä vuosi- tai kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ovat mukana konsernin avainhenkilöille suunnatussa optio-ohjelmassa 2011.

Toimitusjohtajan toimisopimuksen mukainen vuosittainen peruspalkka vuonna 2014 oli 615 000,00 euroa. Toimitusjohtajan toimisopimuksen mukainen peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä on enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta

peruspalkasta. Toimitusjohtajan 19.3.2014 muutetun toimisopimukseen mukaisesti toimitusjohtajan vuosibonus suuruus määräytyy hallituksen vahvistamien tulos- ja suoritustavoitteiden toteutumisen perusteella. Toimitusjohtajan tulos- ja suoritustavoitteiden täyttyminen arvioidaan vuosittain. Asetetut tavoitteet tukevat yhtiön strategiaa. Suoritusta mitataan muun muassa operatiivisella tuloksella, vertailukelpoisten kiinteistökohteiden nettovuokratuoton ja käyvän arvon kehityksellä sekä investointien, divestointien ja kehityshankkeiden avulla. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 % maksetaan rahana ja 50 % yhtiön osakkeina. Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja

**TOIMITUSJOHTAJAN JA MUIDEN JOHTORYHMÄN JÄSENEN PALKITSEMINEN 1.1.–31.12.2014**

euroa	Vuosipalkka	Luontoisedut	Suorituspalkkio vuodelta 2013	Yhteensä
Marcel Kokkeel <sup>1)</sup>	614 736,26	28 825,23	185 065,00	828 626,49
Muut johtoryhmän jäsenet	1 017 059,74	50 800,86	338 289,54	1 406 150,14
<b>Yhteensä</b>	<b>1 631 796,00</b>	<b>79 626,09</b>	<b>523 354,54</b>	<b>2 234 776,63</b>

1) Kokkeelille maksettiin lisäksi toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2013 osakebonuksena 68 948 yhtiön osaketta.

lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin työeläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet on esitetty sivulla 63. Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-oikeuksilla 2011 voi merkitä yhteensä 3 724 542 yhtiön osaketta (merkintäsuhde 1,3446) vuosina 2012–2018.

**Sisäpiirihallinto**

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt Suomen arvopaperimarkkinalain tarkoittamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Ajantasaiset omistustiedot ja omistuksissa tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Yhtiön muita pysyviä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenten, toimitusjoh-

tajan ja johtoryhmän jäsenten assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta, ja siten saavat säännöllisesti sisäpiirintietoa. Projekteihin liitännäisen sisäpiirintiedon tehokkaaksi hallinnoimiseksi perustetaan hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä.

Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillään kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin liikkeeseenlaskemilla arvopapereilla tai muilla arvopapereilla tai rahoitusvälineillä, joiden kohde-etuus on Cityconin osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi, 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuosi-katsauksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeen-

mukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

## Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

### Sisäinen valvonta

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

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

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämi-

sestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta ja ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

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

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

### Riskienhallinta

Cityconin riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Riskienhallintaprosessi käydään yhtiössä läpi vuosittain, ja sen yhteydessä yhtiön riskikartta ja vuotuinen toimintasuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita. Ne esitellään hallitukselle joulukuun budjettikokouksessa.

Cityconin rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan, ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan hallituksen tarkastus- ja

hallinnointivaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä ja antaa niistä arvionsa toimintakertomuksessa ja osavuositarkastuksissa.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja liiketoimintaan liittyviä riskejä käsitellään laajemmin vuosikertomuksen sivuilla 64–65, oheisen tilinpäätöksen sivuilla TP 49–51 sekä yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta).

### Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja objektiivisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hyvää hallintotapaa.

Sisäisen tarkastuksen työtä ohjaa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan hyväksymä sisäisen tarkastuksen ohjesääntö, ja sisäisen tarkastuksen laajuus määritellään tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan vuosittain hyväksymän sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa sisäisen tarkastustoiminnon organisoinnista Citycon konsernissa sekä siitä, sisäinen tarkastus suoritetaan sisäisen tarkastuksen ohjesäännön, vuosisuunnitelman sekä tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan päätösten mukaisesti. Sisäisen tarkastuksen tulokset raportoidaan tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Sisäisen tarkastus on järjestetty yhteistyössä tarkastus- ja hallinnointi-



valiokunnan hyväksymän ulkoisen palveluntarjoajan kanssa. Vuoden 2014 sisäinen tarkastus kohdistui tarkastussuunnitelman mukaisesti mm. kauppakeskuskiinteistöjen ylläpitovuokratuottojen ja ylläpitokulujen prosesseihin sekä edellisten vuosien tarkastuksien seurantatoimenpiteisiin.

#### Tilintarkastaja

Vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilahti. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen. KHT Eija Niemi-Nikkola toimi yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuonna 2013 ja KHT Tuija Korpelainen vuosina 2006-2012.

Vuonna 2014 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta asian-  
tuntijapalveluita yhteensä 0,2 miljoonalla eurolla.

#### Tiedottaminen

Cityconin tiedottamisperiaatteet on määritellyt yhtiön hallituksen hyväksymässä tiedonantopolitiikassa, jossa on määritellyt myös tiedottamisen ja viestinnän tavoitteet, toimintatavat ja vastuuhenkilöt. Yhtiön englanninkielinen tiedonantopolitiikka on saatavilla yhtiön internetsivuilla Hallinnointiosiossa.

## CITYCON OYJ:N HALLITUS 31.12.2014



Hallituksen puheenjohtaja

**Chaim Katzman**

Hallituksen jäsen vuodesta 2010  
LL.B.; Yhdysvaltojen ja Israelin kansalainen, s. 1949  
Riippumaton yhtiöstä

**Päätoimi** Norstar Holdings Inc. (entinen Gazit Inc.), perustaja, määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991; Gazit-Globe Ltd., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1998  
**Cityconin osakkeita** 431 081



Hallituksen varapuheenjohtaja

**Bernd Knobloch**

Hallituksen jäsen vuodesta 2012  
Yliopistotutkinnot oikeustieteessä ja liikehallinnossa  
Saksan kansalainen, s. 1951  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Päätoimi** hallitusammattilainen  
**Cityconin osakkeita** 45 900



**Kirsi Komi**

Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
OTK; Suomen kansalainen, s. 1963  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Päätoimi** hallitusammattilainen  
**Cityconin osakkeita** 7 800



**Andrea Orlandi**

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
MBA (INSEAD), Italian kansalainen, s. 1971  
Riippumaton yhtiöstä  
**Päätoimi** Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), Lontoo, toimitusjohtaja, Head of Real Estate Investments Europe vuodesta 2014

**Cityconin osakkeita** -



Hallituksen varapuheenjohtaja

**Ronen Ashkenazi**

Hallituksen jäsen vuodesta 2009  
Rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering)  
Israelin kansalainen, s. 1962  
Riippumaton yhtiöstä

**Päätoimi** Gazit Globe Israel (Development) Ltd., toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005  
**Cityconin osakkeita** 4 080



**Arnold de Haan**

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
LL.M., Alankomaiden kansalainen, s. 1954  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Päätoimi** Boishaen B.V., perustaja ja toimitusjohtaja vuodesta 2008  
**Cityconin osakkeita** 20 000



**Karine Ohana**

Hallituksen jäsen vuodesta 2013  
M.Sc. (Rahoitus)  
Ranskan kansalainen, s. 1964  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Päätoimi** Ohana & Co., Paris, pääosakas vuodesta 1998; OHANA Capital (Investment fund vehicle), osakas vuodesta 2013  
**Cityconin osakkeita** 4 090



**Claes Ottosson**

Hallituksen jäsen vuodesta 2004  
Sähköinsinööri  
Ruotsin kansalainen, s. 1961  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Päätoimi** ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1990  
**Cityconin osakkeita** 45 385

## CITYCON OYJ:N JOHTORYHMÄ 31.12.2014

**Per-Anders Ovin**

Hallituksen jäsen vuodesta 2013  
M.Sc. (Talous); Ruotsin kansalainen, s. 1956  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
**Päätoimi** Mengus Stockholm AB, hallituksen  
puheenjohtaja, osakas ja omistaja vuodesta  
2005, Marrakech Design/ Ovin Consulting AB,  
omistaja vuodesta 2003  
**Cityconin osakkeita** 9714

**Ariella Zochovitzky**

Hallituksen jäsen vuodesta 2009  
B.A. (Economics and Accounting), CPA  
(Israel), MBA; Israelin kansalainen, s. 1957  
Riippumaton yhtiöstä  
**Päätoimi** C.I.G. Consultants Ltd., johtaja ja  
osakas vuodesta 2001; C.I.G. Zochovitzky  
Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2012  
**Cityconin osakkeita** 7 800

**Marcel Kokkeel**  
**Toimitusjohtaja**

LL.M. (Notary Law)  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
Alankomaiden kansalainen, s. 1958  
**Cityconin osakkeita** 304 630  
**Cityconin optio-oikeuksia** 1 000 000

**Eero Sihvonen**  
**Varatoimitus- ja talousjohtaja**

KTM  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
Suomen kansalainen, s. 1957  
**Cityconin osakkeita** 108 102  
**Cityconin optio-oikeuksia** 750 000

**Anu Tuomola**  
**Lakiasiaintohtaja**

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

**Jurn Hoeksema**  
**Operatiivinen johtaja**

Diplomi-insinööri  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2014  
Alankomaiden kansalainen, s. 1974  
**Cityconin osakkeita** -  
**Cityconin optio-oikeuksia** -

**Harri Holmström<sup>1)</sup>**  
**Kaupallinen johtaja**

Diplomi-insinööri, AKA  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
Suomen kansalainen, s. 1956  
**Cityconin osakkeita** 32 918  
**Cityconin optio-oikeuksia** 420 000

**Nils Styf**  
**Sijoitusjohtaja**

KTM (M.Sc. in Business Administration  
and Economics)  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012  
Ruotsin kansalainen, s. 1976  
**Cityconin osakkeita** 2 080  
**Cityconin optio-oikeuksia** 300 000

<sup>1)</sup> Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jätti tehtävänsä tammikuun 2015 lopussa.

# Keskeiset riskit ja riskienhallintatoimet

Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa. Cityconin riskienhallintaohjelman tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan, tunnistaa tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit ja pienentää niitä.

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää olemassa olevien riskienhallintatoimien tunnistamisen ja uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun, jos nykyiset toimet eivät riitä tunnistettujen riskien hallintaan. Tavoitteena on parantaa jatkuvasti riskienhallintaa. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskianalyytitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä siten, että riskit liittyvät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta eri yksiköiden välillä. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.

Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskeistä raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

## Herkkyyshanalyysi

		Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo, Me
Tuottovaatimus	+5 % ->	2 631,5
Markkinavuokrat	+5 % ->	2 949,3
Vajaakäyttö	+2 % -yksikköä ->	2 680,3
Hoitokulut	+5 % ->	2 712,3

## Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit

### RISKI

Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät kaksi pääasiallista riskiä:

Suunnitellut kustannukset ylittävät kohonneiden rakennuskustannusten, rakennustyössä kohdattujen odottamattomien haasteiden tai muuttuneiden suunnitelmien takia.

Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei ehkä pystytä vuokraamaan suunnitellusti, jolloin niiden käyttöaste tai vuokrataso jää odotettua pienemmäksi.

### RISKIENHALLINTA

Rakennuskustannuksia optimoidaan kilpailuttamisen avulla, sopimalla mahdollisuuksien mukaan rakennusurakoille tavoite- ja kattohinnat sekä seuraamalla kustannuksia tarkasti hankkeiden aikana.

Projektien vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa, panostamalla kehityshankkeen markkinointiin, turvaamalla riittävät resurssit tilojen vuokraukseen sekä tekemällä sopimukset ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa.

## Liiketilojen kysynnän lasku, jonka seurauksena vuokratuotot pienenevät tai aiheutuu luottotappioita

Merkittävä liiketilojen kysyntään vaikuttava riski liittyy yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellisen kehityksen epävarmuuteen, joka heikentää kuluttajien luottamusta. Toinen liiketilojen kysyntään liittyvä riski on lisääntyvä verkkokauppa, joka vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen.

Liiketilojen heikentyneen kysynnän seurauksena uusien liiketilojen vuokraaminen voi vaikeutua, vuokrataso laskea ja tilojen vajaakäyttöaste kasvaa. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja tarve alentaa vuokria vuokralaisten säilyttämiseksi voi voimistua. Vuokralaisten toiminnan liikevaihdon väheneminen johtaisi liikevaihtopuusteisen vuokratuoton laskuun.

Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa talouskriisin aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Lisäksi suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumisen riskiä.

Yhtiö pyrkii lieventämään ja hallitsemaan talouskehitykseen liittyviä riskejä seuraamalla ja arvioimalla vuokralaisia jatkuvasti tunnistukseen mahdollisten riskivuokralaisten. Vuokralaisilta myös vaaditaan aina vuokravakuudet.



Kiinteistöjen hoitokulujen nousu	Ympäristöön ja ihmisiin liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku	Rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit
<p>Cityconin vuokrasopimuksissa noudatetaan kiinteistöjen hoitokulujen osalta joko kokonaisvuokran tai jaetun vuokran mallia. Kokonaisvuokramallissa hoitokulujen nousu tai lasku ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokramaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Keskeisiä kiinteistöjen hoitokuluja ovat korjaus- ja huoltokulut, energiakulut sekä turvallisuus- ja vartiointikulut.</p>	<p>Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin liiketoimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet voivat esimerkiksi lisätä ylläpitokuluja ja heikentää kannattavuutta. Lisäksi luonnon monimuotoisuutta tukevalla lainsäädännöllä saatetaan puuttua ekosysteemejä mahdollisesti häiritsevään maankäyttöön ja rakentamiseen.</p> <p>Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön. Henkilöstöön liittyviä riskejä ovat epäselvät roolit, epäselvästi määritellyt tavoitteet ja osaamisen puutteet.</p> <p>Cityconin alihankintaketjuun kuuluu matalapalkkaisia työtehtäviä, kuten siivous ja rakennustyömaiden avustavat tehtävät. Työntekijöiden palkkaaminen näihin tehtäviin saattaa tuoda mukanaan työlöihin ja ihmisoikeuksiin liittyviä riskejä.</p>	<p>Useat tekijät voivat johtaa Cityconin omistamien kauppapaikkojen arvon laskuun. Niitä ovat esimerkiksi yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotasoa, inflaatiotaso, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöaste, kiinteistösijoittajien luoma sijoituskysyntä, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailuympäristö.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kehitystä luonnehtii edelleen nykyisen melko heikon taloustilanteen aiheuttama epävarmuus.</p>	<p>Lainarahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit ovat Cityconille tärkeitä, koska lainasalkku on verrattain suuri.</p> <p>Viime aikoina Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa velkapääomamarkkinoilta. Investointitason luottoluokitukset paransivat rahoituksen saatavuutta velkapääomamarkkinoilta. Pankkien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea ja sijoittajien kiinnostus joukkolainoja kohtaan voi vähentyä. Pankkien tai lainamarkkinoiden vaatimat korkomarginaalit saattavat nousta tiukennetun sääntelyn, luottoluokituksen alenemisen tai muiden syiden takia. Tämä saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa.</p> <p>Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen hyvin alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa myös Cityconin rahoituskustannuksia.</p>
<p>Citycon pyrkii suojautumaan hoitokulujen nousuun liittyviltä riskeiltä tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia, suojautumalla sähkön hinnanvaihtelun aiheuttamilta riskeiltä, tehostamalla ostotoimintoja, parantamalla kustannusseurantaa ja lisäämällä kauppakeskusten välistä kuluvirtailua. Lisäksi Citycon käyttää usein oikaisumenetelmää eli laskuttaa vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti.</p> <p>Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on osittain määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiansäästöön sekä parempaan energiatehokkuuteen tähtääviä toimia.</p>	<p>Useimpien kaavoitusprosessien ja suurten hankkeiden yhteydessä toteutetaan maankäyttöön liittyvien riskien osalta ympäristövaikutusten arviointi.</p> <p>Henkilöstöön liittyvien riskien vähentämiseksi Citycon painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä ja urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista. Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä.</p> <p>Citycon pyrkii poistamaan alihankintaketjuun liittyviä riskitekijöitä yhteistyökumppaneille laaditun eettisen ohjeistuksen avulla ja edellyttämällä yhteistyökumppaneilta eettistä sekä vastuullista toimintaa.</p>	<p>Citycon ei pysty vaikuttamaan tuottovaatimuksiin, talouskehitykseen tai korkotasoon. Aktiivisen kauppakeskusjohtamisen avulla se pyrkii kuitenkin vaikuttamaan muihin käypään arvoon vaikuttaviin muuttujiin. Yhtiö pyrkii minimoimaan kauppakeskustensa kannattavuuden hoitamalla koko kauppakeskusjohtamisen prosessin sisäisesti oman henkilöstön voimin.</p> <p>Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy kaupungeissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämä on osoittautunut liiketoimintamalliksi, jonka ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Lisäksi suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää kiinteistöomaisuuden arvon merkittävän laskun riskiä.</p>	<p>Citycon pyrkii minimoimaan rahoituskustannuksensa korkoriskipolitiikan puitteissa pitäytymällä konservatiivisessa mutta aktiivisessa, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvässä rahoituspolitiikassa, sekä säilyttämällä vahvan taserakenteen. Pankkirahoitukseen liittyvää uudelleenrahoitusriskiä vähentääkseen ja pienentääkseen riippuvuutta pelkästä pankkirahoituksesta yhtiö on monipuolistanut aktiivisesti rahoituspohjaansa laskemalla liikkeelle kolme joukkovelkakirjalainaa, joiden yhteisarvo on 1 000 miljoonaa euroa. Neljä vuosina 2012–2014 toteutettua, yhteensä noin 690 miljoonan euron osakeantia ovat vahvistaneet tasetta huomattavasti. Nämä mahdollistivat investointitason luottoluokituksen Standard &amp; Poor'silta ja Moody'silta vuonna 2013 sekä luottoluokitusten korotuksen luokkiin BBB ja Baa2 heinäkuussa 2014. Nämä luokitukset paransivat entisestään rahoituksen saatavuutta ja alensivat sen kustannuksia.</p> <p>Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen nousun negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti 70–90 prosenttia korkopositiosta pitää olla sidottu kiinteisiin korkoihin.</p>



# Operatiiviset avainluvut

# Sisällysluettelo

<b>Tunnuslukutaulukot</b> .....	<b>68</b>	<b>Hiilidioksidi</b> .....	<b>81</b>	<b>Henkilöstö</b> .....	<b>85</b>
Kiinteistökannan käypä arvo.....	68	Kasvihuonepäästöt luokittain.....	81	Henkilöstömäärä.....	85
Kiinteistökannan käypä arvo, vertailukelpoiset kohteet .....	68	Kiinteistöjen vertailukelpoiset kasvihuonepäästöt luokittain.....	81	Henkilöstötunnuslukuja .....	86
Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta.....	69	Suorat ja epäsuorat kasvihuonepäästöt.....	81	<b>Taloudellinen vastuu</b> .....	<b>87</b>
Yhteenveto vertailukelpoisesta kiinteistöomaisuudesta.....	70	Kiinteistöjen vertailukelpoiset suorat ja epäsuorat kasvihuonepäästöt.....	81	Tuotettu ja jaettu taloudellinen arvo .....	87
Yhteenveto kiinteistöomaisuuden vuokratuotosta .....	71	Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt .....	81	<b>Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset</b> .....	<b>88</b>
Yhteenveto vertailukelpoisen kiinteistöomaisuuden vuokratuotosta .....	71	Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt liiketoimintayksiköittäin .....	81	<b>Vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön ja EPRAn suositukseen vastuullisuusraportoinnin parhaista käytännöistä .....</b>	<b>89</b>
Cityconin viisi suurinta kiinteistöä.....	71	<b>Vesi</b> .....	<b>82</b>	EPRa sustainability performance measures.....	92
Vuokraustoiminta .....	72	Veden kulutus.....	82	<b>Riippumaton varmennusraportti</b> .....	<b>93</b>
Viisi suurinta vuokralaista.....	73	Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain.....	82		
Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät .....	74	<b>Jätteet</b> .....	<b>83</b>		
Vuokratuotot toimialoittain .....	75	Jätteiden käsittelytapa .....	83		
<b>Kehityshankkeet</b> .....	<b>76</b>	Jätteiden käsittelytapa .....	83		
Valmistuneet kehityshankkeet .....	76	vertailukelpoisissa kohteissa .....	83		
Käynnissä olevat kehityshankkeet.....	76	Kokonaisjättemäärät liiketoiminta-alueittain.....	83		
Suunnitteilla olevat kehityshankkeet.....	77	Kokonaisjättemäärät .....	83		
Potentiaaliset kehityskohteet .....	78	Kauppakeskusten jätemäärät .....	83		
<b>Ympäristövastuun taulukot</b> .....	<b>79</b>	Kauppakeskusten jätemäärät jätelajeittain.....	83		
<b>Energia</b> .....	<b>79</b>	Jätteiden käsittelytapa kauppakeskuksissa.....	84		
Välillinen energian kulutus .....	79	Jätteiden käsittelytapa vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa .....	84		
Energiankulutus.....	80	Jätteiden käsittelyn suhteellinen osuus kauppakeskuksissa liiketoiminta-alueittain .....	84		
Energiankulutus liiketoiminta-alueittain.....	80	Vertailukelpoisten kauppakeskusten jätemäärät jätelajeittain.....	84		
Energiankulutus kiinteistötyypeittäin .....	80	Kauppakeskusten kierrätysaste .....	84		
Vertailukelpoisten kauppakeskusten ja muiden kauppapaikkojen energiankulutus .....	80				

# Tunnuslukutaulukot

## KIINTEISTÖKANNAN KÄYPÄ ARVO

Koko kiinteistöomaisuus	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2014 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkina- vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keski- määräinen alkutuotto, %	Keskimää- räinen tuotto markkina- vuokrilla, %
		31.12.2014	31.12.2013	Arvon nousu	Arvonlennus	Muutos yhteensä	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	21	1 514,1	1 468,4 <sup>1)</sup>	22,0	-32,3	-10,4	5,9	6,0 <sup>1)</sup>	27,9	6,8	5,9	6,0
Muut kauppapaikat	23	195,9	202,8 <sup>2)</sup>	2,6	-8,0	-5,4	7,2	7,5 <sup>2)</sup>	15,7	3,9	7,6	10,1
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>44</b>	<b>1 710,0</b>	<b>1 671,2</b>	<b>24,6</b>	<b>-40,3</b>	<b>-15,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>	<b>26,5</b>	<b>6,5</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	9	690,3	700,3	22,1	-8,4	13,7	5,7	5,9	24,5	6,8	5,7	6,2
Muut kauppapaikat	2	19,4	19,8	0,2	-0,6	-0,4	7,3	7,4	14,9	4,2	7,2	8,0
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>709,7</b>	<b>720,1</b>	<b>22,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>13,3</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>24,3</b>	<b>6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>6,3</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
Kauppakeskukset	4	349,4	342,2 <sup>3)</sup>	18,1	0,0	18,1	7,2	7,3 <sup>3)</sup>	20,6	3,3	7,6	7,3
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>2 769,1</b>	<b>2 733,5</b>	<b>64,9</b>	<b>-49,3</b>	<b>15,7</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>	<b>25,2</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>
Kista Galleria, 100 %	1	567,9	535,2	37,1	0,0	37,1	-	-	-	-	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>	<b>60</b>	<b>3 337,0</b>	<b>3 268,7</b>	<b>102,1</b>	<b>-49,3</b>	<b>52,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,1</b>	<b>27,1</b>	<b>6,8</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>

1) Sisältää kauppakeskus Koskikaran, joka myytiin vuoden 2014 aikana.

2) Sisältää 10 muuta kauppapaikkaa, jotka myytiin vuoden 2014 aikana.

3) Sisältää kauppakeskus Mandarinaksen, joka myytiin vuoden 2014 aikana.

## KIINTEISTÖKANNAN KÄYPÄ ARVO, VERTAILUKELPOISET KOHTEET

Vertailukelpoiset kohteet	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2014 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkina- vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keski- määräinen alkutuotto, %	Keskimää- räinen tuotto markkina- vuokrilla, %
		31.12.2014	31.12.2013	Arvon nousu	Arvonlennus	Muutos yhteensä	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	20	1 458,6	1 432,8	22,1	-32,5	-10,4	5,9	6,0	29,0	7,0	6,0	6,3
Muut kauppapaikat	23	195,9	189,8	2,6	-7,1	-4,4	7,2	7,4	15,7	3,9	7,6	10,1
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>43</b>	<b>1 654,5</b>	<b>1 622,6</b>	<b>24,7</b>	<b>-39,5</b>	<b>-14,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>27,4</b>	<b>6,6</b>	<b>6,2</b>	<b>6,7</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	7	598,8	611,7	17,9	-8,4	9,5	5,6	5,8	25,7	7,2	5,6	6,1
Muut kauppapaikat	2	19,4	19,8	0,2	-0,6	-0,4	7,3	7,4	14,9	4,2	7,2	8,0
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>618,3</b>	<b>631,6</b>	<b>18,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>9,2</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>	<b>25,4</b>	<b>7,1</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
Kauppakeskukset	1	24,5	24,2	0,3	0,0	0,3	-	-	-	-	-	-
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>53</b>	<b>2 297,3</b>	<b>2 278,4</b>	<b>43,1</b>	<b>-48,5</b>	<b>-5,4</b>	<b>6,0</b>	<b>6,1</b>	<b>26,8</b>	<b>6,7</b>	<b>6,1</b>	<b>6,6</b>

## YHTEENVETO KIIINTEISTÖMAISUUDESTA

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
				31.12.2014	31.12.2013	Taloudellinen, euroa	Tekninen, m <sup>2</sup>
<b>Suomi</b>							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu							
Arabia	Helsinki	14 500	46	31,7	22,3	94,8	92,9
Columbus	Helsinki	21 000	74	87,3	86,5	97,7	97,2
Espoontori	Espoo	16 300	54	44,3	46,4	95,8	95,9
Heikintori	Espoo	6 300	41	6,1	6,0	64,9	60,1
Isomyyri	Vantaa	10 800	17	12,3	13,0	94,2	94,6
Iso Omena	Espoo	63 300	215	410,2	388,1	100,0	100,0
Lippulaiva	Espoo	19 000	54	70,1	69,2	99,6	99,4
Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 400	27	26,6	27,0	98,5	99,1
Myllypuron Ostari	Helsinki	7 400	24	17,5	18,6	85,7	83,4
Myyrmani	Vantaa	39 600	102	164,9	164,5	93,2	90,8
Tikkuri	Vantaa	13 010	71	31,4	34,2	91,1	91,2
Kauppakeskukset, muu Suomi							
Duo	Tampere	13 600	50	37,5	37,3	97,9	95,9
Forum	Jyväskylä	16 800	74	76,6	76,7	95,6	93,7
Galleria	Oulu	6 400	43	18,7	20,6	90,8	86,7
IsoKärhu	Pori	15 000	52	48,7	47,4	90,8	89,2
IsoKristiina	Lappeenranta	11 400	8	55,5	30,3	100,0	100,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 900	66	14,5	13,9	93,9	91,7
Koskikeskus	Tampere	34 300	169	186,4	182,5	98,6	96,6
Linjuri	Salo	9 200	13	13,9	14,7	98,4	96,6
Sampokeskus	Rovaniemi	13 800	81	20,8	21,3	91,7	84,7
Trio	Lahti	45 500	146	139,1	145,0	87,2	88,7
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>390 510</b>	<b>1 427</b>	<b>1 514,1</b>	<b>1 468,4<sup>1)</sup></b>	<b>95,4</b>	<b>93,6</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>155 630</b>	<b>204</b>	<b>195,9</b>	<b>202,8<sup>2)</sup></b>	<b>97,0</b>	<b>96,1</b>
<b>Suomi yhteensä</b>		<b>546 140</b>	<b>1 631</b>	<b>1 710,0</b>	<b>1 671,2</b>	<b>95,6</b>	<b>94,3</b>
<b>Ruotsi</b>							
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 800	79	25,5	24,1	99,8	99,5
Högdalen Centrum	Tukholma	19 300	74	32,4	30,5	95,0	93,8
Jakobsbergs Centrum	Tukholma	41 600	162	101,5	106,1	93,8	92,7
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 000	159	258,1	257,1	99,3	99,4
Strömpilen	Uumaja	27 000	36	43,0	47,1	99,0	98,9
Tumba Centrum	Tukholma	25 500	143	61,1	61,2	97,1	95,5
Åkermyntan Centrum	Tukholma	10 200	49	22,7	22,2	96,4	94,3
Åkersberga Centrum	Tukholma	28 200	94	77,3	85,6	88,6	86,8
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungs Torg	Stenungsund	40 700	283	68,7	66,3	96,1	94,6
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>248 300</b>	<b>1 079</b>	<b>690,3</b>	<b>700,3</b>	<b>96,2</b>	<b>95,0</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>11 000</b>	<b>3</b>	<b>19,4</b>	<b>19,8</b>	<b>92,8</b>	<b>88,5</b>
<b>Ruotsi yhteensä</b>		<b>259 300</b>	<b>1 082</b>	<b>709,7</b>	<b>720,1</b>	<b>96,1</b>	<b>94,7</b>

## TUNNUSLUKUTAULUKOT

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta- ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
				31.12.2014	31.12.2013	Taloudellinen, euroa 31.12.2014	Tekninen, m <sup>2</sup> 31.12.2014
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>							
<b>Viro</b>							
Kristiine Keskus	Tallinna	43 700	157	132,4	124,6	99,6	99,7
Magistral	Tallinna	11 700	68	24,5	24,2	100,0	100,0
Rocca al Mare	Tallinna	57 400	151	172,7	164,7	99,8	99,9
<b>Tanska</b>							
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	14 800	69	19,8	18,0	93,9	95,9
<b>Baltia ja uudet markkinat yhteensä</b>		<b>127 600</b>	<b>445</b>	<b>349,4</b>	<b>342,2<sup>3)</sup></b>	<b>99,3</b>	<b>99,4</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>933 040</b>	<b>3 158</b>	<b>2 769,1</b>	<b>2 733,5</b>	<b>96,3</b>	<b>95,1</b>
Kista Galleria, 100 %	Tukholma	95 200	675	567,9	535,2	99,7	99,0
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>		<b>1 028 240</b>	<b>3 833</b>	<b>3 337,0</b>	<b>3 268,7</b>	<b>96,8</b>	<b>95,5</b>

1) Käypä arvo sisältää kauppakeskus Koskikaran, joka myytiin vuoden 2014 aikana.

2) Käypä arvo sisältää 10 muuta kauppapaikkaa, jotka myytiin vuoden 2014 aikana.

3) Käypä arvo sisältää kauppakeskus Mandarinaksen, joka myytiin vuoden 2014 aikana.

## YHTENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %		
			31.12.2014	31.12.2013	Taloudellinen, euroa 31.12.2014	Tekninen, m <sup>2</sup> 31.12.2014	
<b>Suomi</b>							
Kauppakeskukset	378 200	1 400	1 458,6	1 432,8	95,4	93,5	
Muut kauppapaikat	155 630	204	195,9	189,8	97,0	96,1	
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>533 830</b>	<b>1 604</b>	<b>1 654,5</b>	<b>1 622,6</b>	<b>95,6</b>	<b>94,3</b>	
<b>Ruotsi</b>							
Kauppakeskukset	197 400	747	598,8	611,7	96,2	95,1	
Muut kauppapaikat	11 000	3	19,4	19,8	92,8	88,5	
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>208 400</b>	<b>750</b>	<b>618,3</b>	<b>631,6</b>	<b>96,0</b>	<b>94,7</b>	
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>							
Kauppakeskukset	11 700	68	24,5	24,2	100,0	100,0	
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>753 930</b>	<b>2 422</b>	<b>2 297,3</b>	<b>2 278,4</b>	<b>95,8</b>	<b>94,5</b>	

## YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDEN VUOKRATUOTOISTA

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Bruttovuokratuotot, Me <sup>1)</sup>		Nettovuokratuotot, Me	
	31.12.2014	31.12.2014	Vuosi 2014	Vuosi 2013	Vuosi 2014	Vuosi 2013
<b>Suomi</b>						
Kauppakeskukset	2,9	25,9	117,9	119,9	87,1	87,1
Muut kauppapaikat	5,5	13,7	23,4	24,5	15,9	16,4
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,4</b>	<b>22,6</b>	<b>141,3</b>	<b>144,4</b>	<b>103,0</b>	<b>103,5</b>
<b>Ruotsi</b>						
Kauppakeskukset	3,0	20,1	56,1	58,1	37,6	38,2
Muut kauppapaikat	1,5	16,2	1,8	2,5	1,3	1,5
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>20,0</b>	<b>57,9</b>	<b>60,5</b>	<b>38,9</b>	<b>39,7</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	<b>3,0</b>	<b>21,0</b>	<b>32,8</b>	<b>30,4</b>	<b>27,5</b>	<b>25,6</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>21,6</b>	<b>232,0</b>	<b>235,4</b>	<b>169,4</b>	<b>168,9</b>
Kista Galleria, 100 %	3,0	34,3	38,5	42,1	30,3	32,0
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>22,9</b>	<b>270,6</b>	<b>277,5</b>	<b>199,6</b>	<b>200,9</b>

## YHTEENVETO VERTAILUKELPOISEN KIINTEISTÖMAISUUDEN VUOKRATUOTOISTA

Vertailukelpoiset kohteet	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Bruttovuokratuotot, Me <sup>1)</sup>		Nettovuokratuotot, Me	
	31.12.2014	31.12.2014	Vuosi 2014	Vuosi 2013	Vuosi 2014	Vuosi 2013
<b>Suomi</b>						
Kauppakeskukset	2,9	26,1	116,8	115,0	86,6	84,0
Muut kauppapaikat	5,5	13,7	21,5	21,7	14,8	14,8
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,4</b>	<b>22,7</b>	<b>138,4</b>	<b>136,7</b>	<b>101,3</b>	<b>98,8</b>
<b>Ruotsi</b>						
Kauppakeskukset	3,1	21,2	47,6	46,9	31,7	30,6
Muut kauppapaikat	1,5	16,2	1,8	1,9	1,3	1,3
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>20,9</b>	<b>49,5</b>	<b>48,8</b>	<b>33,1</b>	<b>31,9</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	<b>3,4</b>	<b>18,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>3,3</b>	<b>22,2</b>	<b>190,4</b>	<b>187,9</b>	<b>136,4</b>	<b>132,6</b>

1) Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

## CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ KÄYVÄLLÄ ARVOLLA MITATTUNA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me	Nettotuotto, %	Taloudellinen vuokrausaste, %
	31.12.2014	31.12.2014	Vuosi 2014	Vuosi 2014	31.12.2014	Vuosi 2014	Vuosi 2014	31.12.2014
Kista Galleria, 100 %	3,0	34,3	38,5	30,3	567,9	37,1	5,7	99,7
Iso Omena	3,6	33,7	25,9	20,8	410,2	21,6	5,3	100,0
Liljeholmstorget Galleria	2,7	32,0	16,4	11,9	258,1	14,3	4,7	99,3
Koskikeskus	3,4	30,9	13,8	10,6	186,4	-2,1	5,9	98,6
Rocca al Mare	3,3	21,4	14,7	12,9	172,7	7,9	8,0	99,8
<b>Viisi suurinta kohdetta yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>30,9</b>	<b>109,4</b>	<b>86,5</b>	<b>1 595,3</b>	<b>78,9</b>	<b>-</b>	<b>99,6</b>

## TUNNUSLUKUTAULUKOT

### VUOKRAUSTOIMINTA, SUOMI

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/ m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2014</b>	<b>1 695</b>	<b>5 71 890</b>	<b>5 07 124</b>	<b>22,4</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	343	200	59 978	17,4
Uusitut vuokrasopimukset	62	0	23 938	24,2
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	3	0	3 517	11,3
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>408</b>	<b>200</b>	<b>87 433</b>	<b>19,0</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	346	0	62 961	21,4
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	62	0	23 881	25,7
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	8	0	3 910	16,3
Myynnit	56	25 950	18 381	14,1
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>472</b>	<b>25 950</b>	<b>109 133</b>	<b>20,9</b>
<b>Tilanne 31.12.2014</b>	<b>1 631</b>	<b>5 46 140</b>	<b>4 85 424</b>	<b>22,6</b>

### VUOKRAUSTOIMINTA, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/ m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2014</b>	<b>514</b>	<b>1 35 400</b>	<b>1 34 885</b>	<b>19,8</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	39	100	4 483	32,7
Uusitut vuokrasopimukset	6	0	1 844	21,0
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	0	0	0	-
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>6 326</b>	<b>29,3</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	47	0	5 967	27,0
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	6	0	1 844	22,6
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	0	0	0	-
Myynnit	61	7 900	7 940	14,0
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>114</b>	<b>7 900</b>	<b>15 750</b>	<b>19,9</b>
<b>Tilanne 31.12.2014</b>	<b>445</b>	<b>1 27 600</b>	<b>1 25 461</b>	<b>21,0</b>

### VUOKRAUSTOIMINTA, RUOTSI

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/ m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2014</b>	<b>1 078</b>	<b>2 54 500</b>	<b>2 32 901</b>	<b>20,8</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	109	500	19 509	17,4
Uusitut vuokrasopimukset	27	0	5 024	37,7
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	6	4 300	4 277	14,1
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>142</b>	<b>4 800</b>	<b>28 809</b>	<b>20,5</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	111	0	14 974	18,0
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	27	0	5 024	35,4
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	0	0	0	-
Myynnit	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>19 997</b>	<b>22,4</b>
<b>Tilanne 31.12.2014</b>	<b>1 082</b>	<b>2 59 300</b>	<b>2 41 713</b>	<b>20,0</b>

### VUOKRAUSTOIMINTA, SIOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/ m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2014</b>	<b>3 287</b>	<b>9 61 790</b>	<b>8 74 910</b>	<b>21,5</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	491	800	83 969	18,2
Uusitut vuokrasopimukset	95	0	30 805	26,2
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	9	4 300	7 794	12,9
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>595</b>	<b>5 100</b>	<b>1 22 568</b>	<b>19,9</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	504	0	83 901	21,2
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	95	0	30 748	27,1
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	8	0	3 910	16,3
Myynnit	117	33 850	26 321	14,1
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>724</b>	<b>33 850</b>	<b>1 44 880</b>	<b>21,0</b>
<b>Tilanne 31.12.2014</b>	<b>3 158</b>	<b>9 33 040</b>	<b>8 52 598</b>	<b>21,6</b>



## VUOKRAUSTOIMINTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Vuokrasopimus- ten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta- ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/ m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2014</b>	<b>3 914</b>	<b>1 055 990</b>	<b>963 356</b>	<b>22,7</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	655	1 800	98 537	19,8
Uusitut vuokrasopimukset	112	0	36 534	29,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	9	4 300	7 794	12,9
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>776</b>	<b>6 100</b>	<b>142 864</b>	<b>21,9</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päättyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päättyneet vuokrasopimukset	620	0	93 790	22,0
Päättyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	112	0	36 477	29,8
Kehitystoiminnasta johtuen päättyneet vuokrasopimukset	8	0	3 910	16,3
Myynnit	117	33 850	26 321	14,1
<b>Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>857</b>	<b>33 850</b>	<b>160 498</b>	<b>22,3</b>
<b>Tilanne 31.12.2014</b>	<b>3 833</b>	<b>1 028 240</b>	<b>945 722</b>	<b>22,9</b>

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SUOMI

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2014 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	25,8	5,1
S-ryhmä	7,4	5,7
Tokmanni	3,4	3,0
Stockmann	3,3	1,6
Nordea	2,6	3,9
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>42,5</b>	<b>4,7</b>

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, RUOTSI

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2014 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
ICA Gruppen	14,3	4,3
Coop	4,2	4,6
Axfood	4,1	2,7
Systembolaget	2,9	5,7
Stockholms Läns Landsting	2,7	2,8
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>28,2</b>	<b>4,1</b>

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2014 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
S-ryhmä (Prisma)	10,9	6,5
Kaubamaja	3,4	3,3
Baltman	2,6	1,6
H&M	2,6	4,1
Sportland	2,4	1,0
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>4,5</b>

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2014 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	15,4	5,1
S-ryhmä	6,0	5,9
ICA Gruppen	4,1	4,3
Stockmann	2,8	1,8
H&M	2,1	4,2
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>30,3</b>	<b>4,8</b>

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2014 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	13,1	5,1
S-ryhmä	5,1	5,9
ICA Gruppen	3,9	4,2
Stockmann	2,6	1,9
H&M	2,2	3,6
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>27,0</b>	<b>4,7</b>

## KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Kauppakeskus	Paikkakunta	Myynti, Me <sup>1)</sup>			Kävijämäärä, milj.			Vaikutus- alueen asukas- pohja <sup>2)</sup>	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m <sup>2</sup>	Myyntit, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2014	2013	Muutos, %	2014	2013	Muutos, %					
<b>Suomi</b>												
<b>Pääkaupunkiseutu</b>												
Arabia	Helsinki	57,8	55,9	3	2,8	2,8	2	20 000	14 500	13 500	398	14 500
Columbus	Helsinki	98,5	98,5	0	6,3	6,1	4	85 000	21 000	19 300	429	21 000
Espoonatori <sup>3)</sup>	Espoo	40,4	40,3	0	3,6	3,7	-1	69 000	23 600	11 900	411	16 300
Heikintori	Espoo	11,7	17,1	-32	1,7	1,9	-11	76 000	9 500	7 000	235	6 300
Isomyyri	Vantaa	18,1	19,7	-8	1,8	1,8	-3	85 000	15 000	12 700	195	10 800
Iso Omena	Espoo	248,5	260,0	-4	8,8	8,9	-1	202 000	63 300	51 200	424	63 300
Lippulaiva	Espoo	94,9	95,6	-1	4,0	3,9	0	71 000	19 000	16 900	497	19 000
Martinlaakson Ostari	Vantaa	40,4	39,1	4	1,9	1,8	5	25 000	7 400	7 300	473	7 400
Myllypuron Ostari	Helsinki	23,0	22,5	2	n/a	n/a	-	29 000	7 400	7 200	360	7 400
Myyrmani	Vantaa	144,0	149,4	-4	6,7	6,8	-1	106 000	39 600	31 100	403	39 600
Tikkuri <sup>4)</sup>	Vantaa	29,6	30,3	-2	2,5	2,6	-5	117 000	15 200	8 000	289	10 700
<b>Muu Suomi</b>												
Duo	Tampere	63,9	61,3	4	4,4	4,2	4	102 000	15 200	11 900	455	13 600
Forum	Jyväskylä	56,6	55,9	1	5,2	6,1	-16	121 000	23 200	20 700	258	16 800
Galleria <sup>5)</sup>	Oulu	4,2	5,8	-27	0,7	0,9	-25	96 000	6 400	2 600	197	6 400
IsoKarhu	Pori	33,9	36,6	-7	2,7	3,0	-11	82 000	15 000	12 600	226	15 000
IsoKristiina	Lappeenranta	9,4	26,4	-64	0,7	2,0	-64	59 000	22 800	14 900	109	11 400
Jyväskeskus	Jyväskylä	19,1	19,7	-3	3,4	3,6	-5	121 000	12 300	7 800	281	5 900
Koskikeskus	Tampere	125,5	124,7	1	5,7	5,4	6	229 000	34 300	29 600	380	34 300
Linjuri	Salo	33,9	35,6	-5	2,5	2,7	-6	39 000	10 500	9 400	405	9 200
Sampokeskus	Rovaniemi	22,1	18,8	17	1,7	1,9	-11	52 000	13 800	8 000	230	13 800
Trio	Lahti	71,4	71,5	0	6,3	6,7	-6	124 000	48 800	34 800	214	45 500
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>1 246,8</b>	<b>1 284,7</b>	<b>-3</b>	<b>73,3</b>	<b>76,7</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>437 800</b>	<b>338 400</b>	<b>-</b>	<b>388 200</b>
<b>Ruotsi</b>												
<b>Tukholman alue ja Uumaja</b>												
Fruängen Centrum	Tukholma	31,2	31,2	0	n/a	n/a	-	58 000	14 800	6 600	414	14 800
Högdalen Centrum	Tukholma	62,6	60,5	3	n/a	n/a	-	52 000	19 300	15 900	394	19 300
Jakobsbergs Centrum	Tukholma	86,4	91,9	-6	6,3	6,3	1	440 000	41 600	27 000	303	41 600
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	172,4	169,2	2	9,9	9,9	0	1 056 000	41 000	28 000	530	41 000
Strömpilen	Uumaja	130,0	124,7	4	4,7	4,5	4	92 000	27 000	23 600	467	27 000
Tumba Centrum	Tukholma	62,2	60,9	2	3,6	3,5	3	211 000	25 500	14 100	410	25 500
Åkermynatan Centrum	Tukholma	33,4	31,6	6	1,8	1,8	0	154 000	10 200	8 000	429	10 200
Åkersberga Centrum	Tukholma	89,1	87,6	2	5,9	6,0	-2	89 000	28 200	24 200	376	28 200
<b>Göteborgin alue</b>												
Stenungs Torg	Stenungsund	68,3	66,3	3	3,3	3,3	1	31 000	40 700	22 000	350	40 700
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>735,5</b>	<b>723,9</b>	<b>2</b>	<b>35,6</b>	<b>35,3</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>248 300</b>	<b>169 400</b>	<b>-</b>	<b>248 300</b>

Kauppakeskus	Paikkakunta	Myynti, Me <sup>1)</sup>			Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukas-pohja <sup>2)</sup>	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m <sup>2</sup>	Myyntit, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2014	2013	Muutos, %	2014	2013	Muutos, %					
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
<b>Viro</b>												
Kristiine Keskus	Tallinna	131,7	120,9	9	7,8	7,5	3	270 000	43 700	43 600	251	43 700
Magistral	Tallinna	29,9	26,4	13	3,4	3,3	3	66 000	11 700	11 700	213	11 700
Rocca al Mare	Tallinna	153,4	143,9	7	6,3	6,6	-3	340 000	57 400	56 300	223	57 400
<b>Tanska</b>												
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	36,7	36,9	0	3,9	3,8	1	113 000	14 800	10 000	220	14 800
<b>Baltia ja uudet markkinat yhteensä</b>		<b>351,8</b>	<b>328,0</b>	<b>7</b>	<b>21,4</b>	<b>21,2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>127 600</b>	<b>121 600</b>	<b>-</b>	<b>127 600</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>2 334,1</b>	<b>2 336,7</b>	<b>0</b>	<b>130,2</b>	<b>133,3</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>813 700</b>	<b>629 400</b>	<b>-</b>	<b>764 100</b>
Kista Galleria, 100 %	Tukholma	262,8	264,7	-1	18,7	18,5	1	752 000	95 200	60 300	450	95 200
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>		<b>2 596,9</b>	<b>2 601,4</b>	<b>0</b>	<b>148,9</b>	<b>151,8</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>908 900</b>	<b>689 700</b>	<b>-</b>	<b>859 300</b>

1) Myynnit sisältävät arvoita.

2) Perustuu ajo-aika arvioihin (5-15 min).

3) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan ja Espoon Asematorin.

4) Ei sisällä Asematie 3:a eikä Kassataloa.

5) Myynnit ja kävijämäärät eivät sisällä Citytaloa.

## VOUKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, KAUPPAKESKUKSET<sup>1)</sup>

	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Citycon, sijoituskiinteistöt yhteensä	Citycon, sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	9	8	5	8	10
Kauneus ja terveys	9	9	8	9	8
Erikisliikkeet	2	1	1	2	1
Palvelut ja toimistot	5	25	5	11	12
Muoti	26	18	36	26	27
Päivittäistavarat	20	25	9	20	18
Tavaratalot	11	-	7	7	6
Koti ja vapaa-aika	17	13	30	18	18
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1) Voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2014.

# Kehityshankkeet

## VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2013-2014

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2014	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus toteutuneista bruttoinvestoinneista, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua <sup>1)</sup>	Valmistuminen	Lisätieto
Kista Galleria <sup>2)</sup>	Tukholma, Ruotsi	567,9	94 200 94 600	5,0 (yht. 10)	-	Q3/2014	Uudistusprojekti, jossa kauppakeskuksen toiseen kerrokseen rakennettiin 2 400 neliömetrin digitaalinen kirjasto. Kirjasto on Tukholman kaupungin kanssa tehty yhteisinvestointi.
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	22,7	8 500 10 100	6,9	6,9	Q2/2013	Uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistettiin. Hankkeessa parannettiin myös kauppakeskuksen energiatehokkuutta. Ankkurivuokralaiset: ICA, Lidl.

1) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).

2) Osaamisteinen kohde.

## KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

31.12.2014

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2014	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Pinta-ala ennen ja jäl- keen hank- keen toteu- tumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista, Me	Cityconin toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	Valmis- tuminen, tavoite	Esi- vuokraus- aste, % <sup>2)</sup>	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua % <sup>3)</sup>	Lisätieto
Iso Omena	Espoo, Suomi	410,2	46 000	63 300 99 000	182 (yht. 250)	36,6	Q4/2016	35	6,5-7,0	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen uudistaminen. Laajennus integroidaan kokonaisuudessaan Matinkylän uuteen metro- ja linja-autoasemaan. Liikevalikoima keskittyy muotiliikkeisiin ja laajaan ravintolatarjontaan sekä vapaa-ajan palveluihin. Iso Omena on projektin jälkeen yksi Suomen suurimmista ja houkuttelevimmista kauppakesuksista. Projektin ensimmäinen osa toteutetaan yhteistyössä NCC PD:n kanssa. Ankkurivuokralaiset: kirjasto, kaupungin terveyskeskus.
IsoKristiina <sup>4)</sup>	Lappeenranta, Suomi	55,5	32 000	22 400 34 000	56 (yht. 112)	40,3	Q4/2015	80	7,3	Kauppakeskuksen mittava uudistus ja laajennus. Kauppakeskusta kehitetään vastaamaan lähinnä paikallisten asiakkaiden, mutta myös venäläisten turistien tarpeisiin. Erikoisuutena hankkeessa on se, että Lappeenrannan kaupunginteatteri sijoittuu kauppakeskuksen laajennusosaan. Kauppakeskukseen tulee myös terveydenhuollon tiloja, kuntosali ja elokuvateatteri. Ilmarinen on JV-kumppani 50 prosentin osuudella sekä kehityshankkeessa että olemassa olevassa kauppakeskuksessa. Ankkurivuokralaiset: Sokos/Marks & Spencer, Anttila, Finnino, S-market, K-supermarket.
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	68,7	5 000	36 400 41 400	18	9,7	Osa 2 Q1/2016	Osa 1 100	7,5	Noin 5 000 neliömetrin laajennus, joka sisältää uusia myymälätiloja sekä uuden pääsisäänkäynnin. Ensimmäinen vaihe (4 500 m <sup>2</sup> ) valmistui marraskuussa 2014, jolloin uusi pääsisäänkäynti ja H&M avattiin. Toisessa vaiheessa kohdetta uudistetaan ja laajennetaan edelleen. Uudet ankkurivuokralaiset: H&M ja Nordic Wellness.
Kista Galleria <sup>4)</sup>	Tukholma, Ruotsi	567,9	6 000	94 600 95 100	6 (yht. 12)	5,2	Q4/2015	100	-	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa pohjoispuolen ilmettä uudistetaan (osa 1) ja ravintola-aluetta parannetaan/laajennetaan (osa 2). Ensimmäinen vaihe, joka sisältää uuden sisäänkäynnin ja vapaa-ajan sekä ravintolatarjonnan monipuolistamisen, valmistui marraskuussa 2014.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä.

2) Allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrasuuste.

3) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).

4) Osaamisteinen kohde.

## SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

31.12.2014

Kehityshankkeet, joita suunnitellaan, vuokraneuvottelut ovat käynnissä, kaavamuutos on vireillä ja/tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2014	Arvioitu hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Arvioitu lisättävä pinta-ala, m <sup>2</sup>	Arvioitu investointitarve, Me <sup>2)</sup>	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumistavoite	Lisätietoja
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	10,9	23 000	4 000	40	2015	2017	Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMKin uuden kampuksen rakentaminen Porin Asema-aukion tiloihin. Hankkeen myötä Cityconin yhdinliiketoimintaan kuulumaton Asema-aukion kiinteistö saa vahvan, pitkä-aikaisen vuokralaisen (20 vuoden vuokrasopimuksella), joka täyttää kiinteistön viime vuosien huomattavan rakenteellisen vajaakäytön. Rakennustyöt on aloitettu tammikuussa 2015.
Mölnåls Galleria	Göteborg, Ruotsi	-	25 000	25 000	120	2015	2018	Hankkeessa puretaan nykyinen vanhentunut liikekiinteistö ja sen paikalle rakennetaan uusi kauppakeskus. Mölnåls Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus. Uuteen kauppakeskukseen tulee 70 liikettä, ravintolaa ja palvelua. Citycon ja NCC PD ovat sopineet yhteisyrityksestä, jonka mukaan osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen valmistuttua Citycon ostaa NCC:n osuuden. Hanke toteutetaan yhteistyössä Mölnålin kunnan kanssa, jolta Citycon ja NCC ostavat tontin sekä vanhan liikekiinteistön. Vuokraneuvottelut ja kaavoitusprosessi ovat käynnissä. Cityconin hallitus on tehnyt myönteisen investointipäätöksen hankkeesta.
Tumba Centrum	Tukholma, Ruotsi	61,1	16 000	11 000	53	2015	2017	Kauppakeskuksen laajennusprojekti liittyy uuden bussiterminalin ja nykyisen kauppakeskuksen osittaiseen uudistukseen. Kaavamuutos on hyväksytty ja vuokraneuvottelut ovat käynnissä. Cityconin hallitus on tehnyt myönteisen investointipäätöksen hankkeesta.
Lippulaiva	Espoo, Suomi	70,1	36 000	23 000	50-70	2015	2017	Kauppakeskuksen laajentamista suunnitellaan, koska Länsimetroa on päätetty jatkaa Espoonlahteen. Suunnitelmiin kuuluu myös uuden bussiterminalin rakentaminen Lippulaivan viereen (kaavoitusprosessi kesken). Cityconin suunnitelmissa laajennusosaan rakennettaisiin uusi kirjasto, kulttuuripalveluita ja merkittävästi lisää päivittäistavarakaupan tilaa.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä.

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

## POTENTIALISET KEHITYSKOhteet

31.12.2014

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämisen- ja/tai laajentamismahdollisuuksia.

Virallisia päätöksiä ei ole tehty.

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo 31.12.2014, Me	Arvioitu hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Lisätietoja
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	258,1	20 000	Kauppakeskuksen laajennusta metroraitteiden yli selvitetään. Pää tavoitteena olisi vähittäiskauppa- ja palvelutarjonnan lisääminen. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeutta.
Kista Galleria <sup>2)</sup>	Tukholma, Ruotsi	567,9	12 000	Citycon tutkii laajennus- ja uudistushankkeen mahdollisuutta. Hankkeeseen sisältyisi kauppakeskuksen laajentaminen metroaseman suuntaan sekä olemassa olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen ja uuden hakeminen muun kuin liiketilojen kuten asuntojen, terveydenhoitotilojen ja/tai hotellin rakentamiseksi.
Högdalen Centrum	Tukholma, Ruotsi	32,4	3 000	Laajennus- ja uudistusprojektin mahdollisuutta selvitetään. Projektin sisältyisivät julkisivun ja sisäänkäynnin kohentaminen sekä vuokralaismuutokset. Suunnitelmiin sisältyy lisärakennusoikeus asunnoille.
Jakobsbergs Centrum	Tukholma, Ruotsi	101,5	10 000	Uudistusprojektin mahdollisuutta selvitetään. Suunnitelmiin sisältyy myös rakennusoikeuden hakeminen asunnoille.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä (ei sisällä asuntoja).

2) Osa-omisteinen kohde.

# Ympäristövastuun taulukot

## Energia

### VÄLILLINEN ENERGIAN KULUTUS<sup>1)</sup> (EN4)

	2014	2013	2012	2011	2010	GRI	EPRA Code
Kiinteistö sähkökulutus (MWh)	110 816	110 211	111 587	113 710	104 853	EN4	Elec-Abs
Kiinteistön omistajan ostama vuokralaisten sähkökulutus (MWh) <sup>2)</sup>	69 672	71 745	72 571	67 984	62 200	EN4	Elec-Abs
Sähkökulutus yhteensä (MWh)	180 483	182 053	184 158	181 693	167 052	EN4	Elec-Abs
Cityconin toimipisteiden ja toimistojen sähkökulutus (MWh)	33 <sup>6)</sup>	72	73	86	41		Elec-Abs, own office
Uusiutumaton sähkö (MWh)	145 786	167 512	169 800	176 737	161 085	EN4	Elec-Abs
Uusiutuva sähkö (MWh)	34 697	14 406	14 358	4 956	5 967	EN4	Elec-Abs
Kaukolämpö (MWh) <sup>3)</sup>	126 614	133 811	143 395	138 163	171 342	EN4	DH&C-Abs
Kaukokylmä (MWh) <sup>3)</sup>	6 694	2 025	1 511	1 799	1 606	EN4	DH&C-Abs
<b>Välitön energian kulutus (EN3)</b>							
Polttoaineet (MWh)	3 279	4 590	3 810	936	0	EN3	Fuels-Abs
<b>Primäärienergia (TJ)</b>	<b>1 889</b>	<b>1 917</b>	<b>1 966</b>	<b>1 910</b>	<b>1 927</b>	<b>EN3-EN4</b>	
<b>Ominaiskulutus<sup>4)</sup></b>							
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset (kWh/m <sup>2</sup> )	251	280	272	263	321	CRE1	Energy-Int
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset (kWh/kävijä) <sup>5)</sup>	1,43	1,55	1,51	1,49	1,83	CRE2	Energy-Int
Energian ominaiskulutus Muut kauppapaikat (kWh/m <sup>2</sup> )	229	235	247	239	209	CRE1	Energy-Int

Energia- ja hiilidioksidilukujen raportoinnin kattavuus on 99 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

- 1) Cityconin raportointi energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on yli 50 % (poislukien yhden kohteen, jossa Citycon ei vastaa energian hankinnasta). Kista Gallerian ympäristötunnusluvut on raportoitu kokonaisuudessaan 2014. Kista Gallerian ympäristötunnuslukuja ei ole raportoitu aiempina vuosina.
- 2) Citycon raportoi sähkökulutukseen myös vuokralaisten sähkökulutuksen, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähköhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.
- 3) Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin. Lämmitysenergiaa ei ole sääkorjattu.
- 4) Ominaiskulutuksen osalta raportoitu sähkökulutus on rajattu kiinteistö sähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistö sähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistö teknisten järjestelmien sähkökulutuksen.
- 5) Pl. Fruängen Centrum ja Högdalen Centrum ja Myllypuro, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa.
- 6) Luku sisältää pääkonttorin kulutuksen, muut toimistot on integroitu kauppakeskuksiin. Pääkonttorin lämmitys, vesi ja jätteet eivät sisälly raportointiin, koska ne laskutetaan vuokrassa eikä niitä raportoida Cityconille erikseen.

**ENERGIANKULUTUS**

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
2010	104 853	171 342	277 801
2011	113 710	138 163	254 608
2012	111 587	143 395	260 303
2013	110 211	133 811	250 637
2014	110 816	126 614	247 402
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>0,5</b>	<b>-5,4</b>	<b>-5,0</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>5,7</b>	<b>-26,1</b>	<b>-10,9</b>

**ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN**

MWh	Kiinteistö-sähkö	Lämmön-kulutus	Kokonais-energian kulutus <sup>1)</sup>	Kokonaisenergian kulutus vertailu-kelpoisissa kaup-pakesuksissa <sup>1)</sup>
<b>Suomi</b>				
2010	73 156	127 478	200 634	
2011	79 227	99 320	178 548	
2012	76 994	106 966	183 960	
2013	77 309	99 319	176 629	127 183
2014	70 818	92 008	162 826	122 253
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>-8,4</b>	<b>-7,4</b>	<b>-7,8</b>	<b>-3,9</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>-3,2</b>	<b>-27,8</b>	<b>-18,8</b>	
<b>Ruotsi</b>				
2010	25 653	38 289	65 548	
2011	25 699	34 931	62 429	
2012	23 106	32 347	56 964	
2013	21 820	30 051	53 896	44 038
2014	29 939	30 726	67 359	39 146
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>37,2</b>	<b>2,2</b>	<b>25,0</b>	<b>-11,1</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>16,7</b>	<b>-19,8</b>	<b>2,8</b>	
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>				
2010	6 044	5 575	11 619	
2011	8 783	3 912	13 631	
2012	11 487	4 082	19 379	
2013	11 081	4 441	20 112	2 201
2014	10 058	3 880	17 217	2 125
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>-9,2</b>	<b>-12,6</b>	<b>-14,4</b>	<b>-3,5</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>66,4</b>	<b>-30,4</b>	<b>48,2</b>	

**ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN**

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
<b>2010</b>			
Kauppakeskukset	91 596	136 142	229 217
Muut kauppapaikat	13 256	35 200	48 584
<b>2011</b>			
Kauppakeskukset	92 520	109 665	204 862
Muut kauppapaikat	21 189	28 498	49 746
<b>2012</b>			
Kauppakeskukset	92 585	115 285	213 175
Muut kauppapaikat	19 002	28 110	47 129
<b>2013</b>			
Kauppakeskukset	93 439	110 358	210 378
Muut kauppapaikat	16 771	23 453	40 259
<b>2014</b>			
Kauppakeskukset	94 618	104 778	209 335
Muut kauppapaikat	16 198	21 836	38 067
<b>Muutos-% kauppakeskukset 2014/2013</b>	<b>1,3</b>	<b>-5,1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Muutos-% muut kauppapaikat 2014/2013</b>	<b>-3,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-5,4</b>
<b>Muutos-% kauppakeskukset 2014/2010</b>	<b>3,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>-8,7</b>
<b>Muutos-% muut kauppapaikat 2014/2010</b>	<b>22,2</b>	<b>-38,0</b>	<b>-21,6</b>

**VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JA MUIDEN KAUPPAPAIKKOJEN ENERGIANKULUTUS (ELEC-LFL & DH&C-LFL)**

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
<b>Kauppakeskukset</b>			
2013	73 877	97 555	173 422
2014	70 494	90 820	163 524
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>-4,6</b>	<b>-6,9</b>	<b>-5,7</b>
<b>Muut kauppapaikat</b>			
2013	13 875	20 962	34 872
2014	15 485	20 997	36 515
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>11,6</b>	<b>0,2</b>	<b>4,7</b>

1) Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäädytyksen.



## Hiilidioksidi

## KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

TnCO <sub>2e</sub>	2014	2013	2012	2011	2010
Scope 1, suora	650	909	755	185	0
Scope 2, epäsuora	77 648	71 816	73 165	69 490	67 567
Scope 3, epäsuora	1 240	693	689	672	871
<b>Yhteensä</b>	<b>79 538</b>	<b>73 419</b>	<b>74 609</b>	<b>70 348</b>	<b>68 438</b>

## KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

TnCO <sub>2e</sub>	2014	2013
Scope 1, suora		
Scope 2, epäsuora	44 181	45 266
Scope 3, epäsuora	540	244
<b>Yhteensä</b>	<b>44 721</b>	<b>45 510</b>

## SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEPÄÄSTÖT (EN 16, EN17, EPRA GHG-DIR-ABS, DHG-INDIR-ABS)

TnCO <sub>2e</sub>	2014	2013	2012	2011	2010
Kiinteistösähkö	20 880	20 850	21 112	21 079	17 180
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö <sup>1)</sup>	34 036	25 626	25 261	23 222	18 001
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	23 365	26 196	27 484	25 314	32 335
Omien toimitilojen sähkö ja lämmitys	17	53	63	61	51
Kiinteistöjen jätevedet	762	225	234	239	210
Kiinteistöjen jätteet	86	75	74	77	68
Liikematkustaminen	300	317	303	275	473
Työpaikan ja kodin väliset matkat	90	73	76	78	117
Muut oman toiminnan liittyvät päästöt	3	3	3	4	2
<b>Yhteensä</b>	<b>79 538</b>	<b>73 419</b>	<b>74 612</b>	<b>70 347</b>	<b>68 439</b>

## KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEPÄÄSTÖT (EN 16, EN17, EPRA GHG-DIR-LFL, GHG-INDIR-LFL)

TnCO <sub>2e</sub>	2014	2013
Kiinteistösähkö	13 389	13 976
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö <sup>1)</sup>	10 591	10 357
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	20 201	20 933
Kiinteistöjen jätevedet	473	177
Kiinteistöjen jätteet	67	67
<b>Yhteensä</b>	<b>44 721</b>	<b>45 510</b>

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT (CRE3, EPRA GHG-INT)<sup>2)</sup>

	2014	2013	2012	2011	2010
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> )	45	50	50	47	53
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2e</sub> /vierailija)	0,31	0,35	0,36	0,35	0,40

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN<sup>2)</sup>

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> )	2014	2013
Suomi	58	76
Ruotsi	10	9
Baltia ja uudet markkinat	90	74

Hiilijalanjälki ei ole kokonaisuudessaan vertailukelpoinen vuoden 2014 ja aikaisempien vuosien välillä. Sähkön päästöjen laskennassa vuodelle 2014 on käytetty IEA:n tilastoimia maakohtaisia sähköntuotannon ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvo 2007–2011). Kaukolämmölle vuoden 2014 laskentaan on käytetty Suomessa, Ruotsissa ja Virossa maakohtaisia ominaispäästöjä. Aiempien vuosien laskennassa energian päästökertoimina käytettiin IEA:n tilastoimia maakohtaisia sähkön- ja lämmöntuotannon keskimääräisiä ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvo 2005–2009), mutta nykyään IEA tilastoi pelkkää sähköntuotantoa.

- 1) Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.
- 2) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä.

Energia- ja hiilidioksidilukujen raportoinnin kattavuus on 99 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

Vesi

VEDEN KULUTUS (EN8, CRE2, EPRA WATER-ABS, WATER-LFL, WATER-INT)

	Veden kokonais- kulutus (m <sup>3</sup> )	Vertailukelpoinen vedenkulutus (m <sup>3</sup> )	Kauppakeskusten vedenkulutus (m <sup>3</sup> )	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus (m <sup>3</sup> )	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa l/ kävijä <sup>1)</sup>	Veden ominaiskulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa l/kävijä <sup>1)</sup>
2010	562 604		487 275		4,1	
2011	639 457		573 626		3,8	
2012	632 306		581 990		4,0	
2013	603 014	474 415	560 464	437 651	3,7	3,4
2014	723 423	449 765	685 898	414 196	4,3	3,3
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>20,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>22,4</b>	<b>-5,4</b>		
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>28,6</b>		<b>40,8</b>			

VEDEN KOKONAISKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain (m <sup>3</sup> )	Kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta- alueittain (m <sup>3</sup> )	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta-alueittain (m <sup>3</sup> )	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa liike- toiminta-alueittain l/kävijä
<b>Suomi</b>				<sup>1)</sup>
2010	277 188	226 221		2,8
2011	295 336	253 101		3,1
2012	295 927	256 281		3,1
2013	294 216	253 844	232 626	2,9
2014	280 803	245 193	237 326	3,1
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>-4,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>2,0</b>	
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>1,3</b>	<b>8,4</b>		
<b>Ruotsi</b>				<sup>1)</sup>
2010	245 834	221 472		6,8
2011	287 360	263 764		6,9
2012	269 635	258 965		5,8
2013	237 718	235 540	197 587	5,9
2014	378 896	376 786	169 138	6,6
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>59,4</b>	<b>60,0</b>	<b>-14,4</b>	
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>54,1</b>	<b>70,1</b>		
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>				
2010	39 582	39 582		3,4
2011	56 761	56 761		3,2
2012	66 744	66 744		3,5
2013	71 080	71 080	7 438	3,5
2014	63 919	63 919	7 732	3,7
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>-10,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>4,0</b>	
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>61,5</b>	<b>61,5</b>		

Veden kulutuksen raportoinnin kattavuus on 99 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

1) Veden ominaiskulutus ilmoitetaan poislukien Fruängen Centrum, Högdalen Centrum ja Myllypuron ostoskeskus, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa.

## Jätteet

### JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA (EN22, EPRA WASTE-ABS)

	2014		2013	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	2 091	12,2	2 410	16,0
Poltettu jäte	4 294	25,1	4 179	27,7
Kompostoitu jäte	2 628	15,4	2 724	18,0
Kierrätetty jäte	7 402	43,3	5 299	35,1
Uusiokäytetty jäte	689	4,0	485	3,2
<b>Yhteensä</b>	<b>17 105</b>	<b>100</b>	<b>15 097</b>	<b>100</b>

### JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISSA KOHTEISSA (EN22, EPRA WASTE-LFL)

	2014		2013	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1 874	14,0	2 040	15,2
Poltettu jäte	3 664	27,4	3 654	27,3
Kompostoitu jäte	2 554	19,1	2 581	19,3
Kierrätetty jäte	4 638	34,6	4 743	35,4
Uusiokäytetty jäte	660	4,9	379	2,8
<b>Yhteensä</b>	<b>13 390</b>	<b>100</b>	<b>13 397</b>	<b>100</b>

### KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2014		2013		2012		2011		2010	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Tavanomainen jäte										
Kaatopaikkajäte	1 629	9,8	1 964	13,6	2 150	15,2	3 033	20,8	2 917	22,5
Energijäte	4 229	25,5	4 104	28,4	3 909	27,7	3 874	26,5	3 540	27,3
Paperi	711	4,3	739	5,1	683	4,8	671	4,6	440	3,4
Muovi	1 915	11,5	66	0,5	56	0,4	54	0,4	44	0,3
Pahvi	4 066	24,5	3 686	25,5	3 588	25,4	3 604	24,7	3 679	28,4
Biojäte	2 580	15,5	2 658	18,4	2 711	19,2	2 193	15,0	1 557	12,0
Metalli	221	1,3	220	1,5	145	1,0	159	1,1	128	1,0
Lasi	308	1,9	377	2,6	287	2,0	384	2,6	378	2,9
Muut uusiokäytetyt jätteet	578	3,5	432	3,0	338	2,4	370	2,5	236	1,8
Muut sekalaiset jätteet	274	1,6	148	1,0	225	1,6	230	1,6	51	0,4
Vaarallinen jäte	87	0,5	51	0,4	26	0,2	24	0,2	3	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>16 599</b>	<b>100</b>	<b>14 446</b>	<b>100</b>	<b>14 118</b>	<b>100</b>	<b>14 596</b>	<b>100</b>	<b>12 973</b>	<b>100</b>

Jätetietojenraportoinnin kattavuus on 95 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. (Vuokralaiset ovat vastuussa jätteiden käsittelystä 5 %-ssa kohteista vuokrattavalla pinta-alalla mitattuna).

### KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	t
<b>Suomi</b>	
2010	9 314
2011	10 143
2012	9 835
2013	9 959
2014	9 780
<b>Ruotsi</b>	
2010	3 734
2011	4 379
2012	4 067
2013	4 117
2014	6 338
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	
2010	596
2011	839
2012	994
2013	1 021
2014	986

### KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT

	t
2010	13 644
2011	15 361
2012	14 896
2013	15 097
2014	17 105
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>13,3</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>25,4</b>

### KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	t
2010	12 973
2011	14 596
2012	14 118
2013	14 446
2014	16 599
<b>Muutos-% 2014/2013</b>	<b>14,9</b>
<b>Muutos-% 2014/2010</b>	<b>27,9</b>

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA KAUPPAKESKUKSISSA  
(EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.10)**

	2014		2013		2012		2011		2010	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1 903	11,5	2 112	14,7	2 375	16,8	3 263	22,4	2 968	22,9
Poltettu jäte	4 229	25,5	4 104	28,3	3 909	27,7	3 874	26,5	3 540	27,3
Kompostoitu jäte	2 580	15,5	2 658	18,5	2 711	19,2	2 193	15,0	1 557	12,0
Kierrätetty jäte	7 222	43,5	5 088	35,2	4 759	33,7	4 872	33,4	4 669	36,0
Uusiokäytetty jäte	665	4,0	484	3,4	364	2,6	394	2,7	240	1,8
<b>Yhteensä</b>	<b>16 599</b>	<b>100</b>	<b>14 446</b>	<b>100</b>	<b>14 118</b>	<b>100</b>	<b>14 596</b>	<b>100</b>	<b>12 973</b>	<b>100</b>

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISISSA  
KAUPPAKESKUKSISSA (EN22, EPRA WASTE-LFL)**

	2014		2013	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1 693	13,1	1 873	14,4
Poltettu jäte	3 612	27,9	3 584	27,6
Kompostoitu jäte	2 510	19,4	2 536	19,5
Kierrätetty jäte	4 475	34,6	4 607	35,5
Uusiokäytetty jäte	635	4,9	378	2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>12 926</b>	<b>100</b>	<b>12 977</b>	<b>100</b>

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS KAUPPAKESKUKSISSA  
LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (EN22, EPRA WASTE-ABS)**

%	Baltia ja uudet markkinat		
	Suomi	Ruotsi	markkinat
Kaatopaikkajäte	16,3	5,0	7,8
Poltettu jäte	19,5	31,3	44,6
Kompostoitu jäte	22,1	7,4	6,4
Kierrätetty jäte	36,1	54,8	40,9
Uusiokäytetty jäte	6,1	1,6	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT  
JÄTELAJEITTAIN**

	2014		2013	
	t	%	t	%
Tavanomainen jäte				
Kaatopaikkajäte	1 574	12,0	1 727	13,3
Energiajäte	3 612	27,8	3 584	27,5
Paperi	341	2,6	382	2,9
Muovi	48	0,4	57	0,5
Pahvi	3 627	27,9	3 605	27,8
Biojäte	2 510	18,9	2 536	19,2
Metalli	188	1,5	211	1,6
Lasi	271	2,3	352	2,8
Muut uusiokäytetyt jätteet	548	4,2	327	2,9
Muut sekalaiset jätteet	118	1,7	145	1,1
Vaarallinen jäte	87	0,7	51	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>12 926</b>	<b>100</b>	<b>12 977</b>	<b>100</b>
<b>Jättemäärä muutos-% 2014/2013</b>	<b>-0,39</b>			

**KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE**

%	Baltia ja uudet markkinat			
	Yhteensä	Suomi	Ruotsi	markkinat
2010	77,1	71,4	98,6	34,3
2011	77,6	69,8	94,8	82,1
2012	83,2	77,5	95,5	86,4
2013	85,4	80,4	96,5	86,2
2014	88,5	83,7	95,0	92,2

# Henkilöstö

## HENKILÖSTÖMÄÄRÄ

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Henkilöstömäärä 31.12. (LA1)</b>					
Yhteensä	151	127	129	136	129
Kista Galleria	1	10	-	-	-
Yhteensä sis. Kista Galleria	152	137	129	136	129
<b>Henkilöstö maittain 31.12. (LA1)</b>					
Suomi	92 (60,5%)	83 (60,6%)	86 (66,7%)	90 (66,2%)	84 (65,1%)
Ruotsi sis. Kista Galleria	48 (31,6%)	43 (31,4%)	32 (24,8%)	35 (25,7%)	37 (28,7%)
Viro	9 (6,0%)	9 (6,6%)	9 (7,0%)	9 (6,6%)	7 (5,4%)
Liettua*	0 (0,0%)	1 (0,7%)	1 (0,8%)	1 (0,7%)	1 (0,8%)
Hollanti	3 (2,0%)	1 (0,7%)	1 (0,8%)	1 (0,7%)	-
<b>Henkilöstö liiketoimintayksiköittäin 31.12. (LA1)</b>					
Suomen liiketoimintayksikkö	41 (27,0%)	47 (34,3%)	60 (46,5%)	58 (42,6%)	54 (41,9%)
Ruotsin liiketoimintayksikkö sis. Kista Galleria	41 (27,0%)	42 (30,7%)	31 (24,0%)	35 (25,7%)	37 (28,7%)
Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikkö	9 (5,9%)	10 (7,3%)	10 (7,8%)	10 (7,4%)	10 (7,8%)
Konsernihallinto	61 (40,1%)	38 (27,7%)	28 (21,7%)	33 (24,3%)	28 (21,7%)

Sosiaalisen vastuun osiossa on käytetty seuraavia laskukaavoja:

Poissaoloprosentti =

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

Koulutuspäivien lukumäärä per henkilö =

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

## HENKILÖSTÖ

### HENKILÖSTÖTUNNUSLUKUJA <sup>1)</sup>

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Työsuhdemuodot 31.12. (LA1)</b>					
Vakituiset työntekijät/Määräaikaiset työntekijät	130/21 (86,1%/13,9%)	112/15 (88,2%/11,8%)	122/7 (94,6%/5,4%)	130/6 (95,6%/4,4%)	122/7 (94,6%/5,4%)
Kokoaikaiset työntekijät/Osa-aikaiset työntekijät	145/6 (96,0%/4,0%)	120/7 (94,5%/5,5%)	125/4 (96,9%/3,1%)	134/2 (98,5%/1,5%)	129/0 (100/0,0%)
<b>Henkilöstön keski-ikä ja sukupuolijakauma (LA1)</b>					
Keski-ikä, vuotta 31.12.	40	41	42	42	43
Alle 18-vuotiaat työntekijät vuoden aikana	0	0	0	0	0
Naisten/miesten prosenttiosuus henkilöstöstä 31.12.	49,0/51,0	53,5/46,5	52,7/47,3	50,0/50,0	48,1/51,9
<b>Vaihtuvuus vuoden aikana (LA1 ja LA15)</b>					
Uudet työsopimukset sisältäen lyhyet sijaisuudet **	52	31	28	26	29
Naisten/miesten prosenttiosuus uusista työsopimuksista	41,4/59,6	58,1/41,9	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>
Vakituisesta työsuhteesta palveluksesta poistuneet henkilöt ***	20	25	28	18	13
Naisten/miesten prosenttiosuus poistuneista henkilöistä ***	35,0/65,0	52,0/48,0	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>
Paluu työhön vanhempainvapaalta, %	100	100	100	100	100
<b>Kehityskeskustelut (LA12)</b>					
Kaksi kertaa vuodessa (tavoite), %	73,2	58,6	26,7	42,1	48,4
Kerran vuodessa, %	99,0	93,1	62,9	77,2	92,6
<b>Koulutuspäivät (LA10)</b>					
Päiviä yhteensä vuoden aikana	419	516	469	563	437
Päiviä kutakin työntekijää kohden	2,9	4,2	3,6	4,3	3,6
<b>Sairauspoissaolot ja tapaturmat (LA7)</b>					
Sairauspäiviä yhteensä vuoden aikana	243	220	424	409	296
Sairauspäiviä kutakin työntekijää kohden	1,7	1,8	3,2	3,1	2,4
Sairauspoissaoloprosentti	0,7	0,7	1,3	1,2 <sup>3)</sup>	1,0 <sup>3)</sup>
Poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia työssä	0	0	0	2	1
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0	0	0

\* Mandarinas Liettuassa myyty

\*\* Luvut sisältävät Kista Galleriasta Cityconiin siirtyneet työntekijät

\*\*\* Luvut sisältävät työntekijät jotka eivät siirtyneet Kista Galleriasta Cityconiin

1) Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa

2) Lukua ei ole raportoitu

3) Luku tarkistettu

Kaikki työsuhteet perustuvat lainmukaisiin työsopimuksiin.

# Taloudellinen vastuu

## TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN ARVO (EC1)<sup>1)</sup>

	2014	2013	2012
<b>Tuotettu suora taloudellinen arvo</b>			
<b>a) Tulot</b>			
Suomi	147,7	150,4	143,2
Ruotsi	60,5	63,3	63,1
Baltia ja uudet markkinat	37,2	34,9	32,8
Liikevaihto	245,3	248,6	239,2
Tulot sijoituskiinteistöjen myynnistä <sup>2)</sup>	29,5	60,2	31,1
<b>Jaettu taloudellinen arvo</b>			
<b>b) Liiketoiminnan kulut</b>			
Suomi	-38,1	-40,8	-40,7
Ruotsi	-15,4	-17,1	-17,3
Baltia ja uudet markkinat	-8,6	-8,4	-7,6
Kiinteistöjen hoitokuluihin liittyvät ostot	-62,1	-66,3	-65,6
Suomi	-95,9	-65,1	-119,9
Ruotsi	-26,0	-150,2	-18,1
Baltia ja uudet markkinat	-0,7	-10,4	-23,0
Pääkonttori	-2,9	-0,4	-0,7
Investoinnit	-125,5	-226,1	-161,7
<b>c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot</b>			
Suomi	-2,6	-3,0	-4,3
Ruotsi	-2,3	-2,0	-2,5
Baltia ja uudet markkinat	-0,6	-0,6	-0,6
Pääkonttori	-5,8	-5,1	-3,5
Palkat ja palkkiot	-11,4	-10,7	-10,9
Suomi	0,0	0,0	0,0
Ruotsi	0,0	0,0	-0,1
Baltia ja uudet markkinat	0,0	0,0	0,0
Pääkonttori	-0,1	0,0	0,0
Henkilöstön koulutukseen käytetyt varat	-0,1	-0,1	-0,1
<b>d) Maksut rahoittajille<sup>2)</sup></b>			
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-66,3	-49,0	-41,7
Lainojen takaisinmaksut ja nostot	-286,1	-47,5	-17,4
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-37,3	-88,4	-84,7
<b>e) Maksut valtiolle</b>			
Tuloverot (valtiolta/valtiolle) <sup>2)</sup>	-0,7	-0,7	-0,8
Suomi	-3,8	-3,5	-3,1
Ruotsi	-4,8	-4,0	-3,6
Baltia ja uudet markkinat	-0,4	-0,5	-0,3
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-9,0	-7,9	-7,1

Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 62,1 miljoonaa euroa (66,3 milj. euroa). Kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut vaativat aina paikallista työvoimaa. Energia on kokonaisuutena suurin hoitokuluihin liittyvä kuluerä. Vuoden 2014 aikana energian tuottajille ja toimittajille maksettiin 23,2 miljoonaa euroa (25,1 milj. euroa). Lämmitystapana on pääosin kaukolämpö ja se hankitaan paikallisesti kunkin alueen kaukolämpöyhtiöltä. Sähkö hankitaan kaikissa maissa keskitetysti.

Citycon kilpailuttaa kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 125,5 miljoonaa euroa (226,1 milj. euroa), joista kohdistui 25,8 miljoonaa euroa (148,1 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, kiinteistökehitykseen 95,8 miljoonaa euroa (75,5 milj. euroa) ja 3,8 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa) muihin investointeihin.

1) Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa.  
2) Erät rahavirtalaskelmasta.

# Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset

## Raportointiperiaatteet

Tämä on Cityconin kuudes yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikissa toimintamaissa. Citycon soveltaa raportoinnissaan Global Reporting Initiativen (GRI) G3.1 raportointiohjeistusta sekä GRI:n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Ympäristövastuun raportointi noudattaa myös EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemia ohjeistuksia. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu myös takautuvasti. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3.1-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 89–92. Cityconin tekemän itsearviointin perusteella raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa B. Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.–31.12.

## Laskentaperiaatteet ja rajaukset

Ympäristövastuun tunnuslukujen raportointi sisältää Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 % ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Tämä vastaa 98,6 % Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta alasta. Ympäristöluvut raportoidaan kohteista, jotka olivat Cityconin omistuksessa 30.12.2014. Luvut perustuvat mitattuun kulutukseen, arvioita ei ole käytetty. Vuonna 2013 hankittu kauppakeskus Kista Galleria raportoidaan osana vuoden 2014 ympäristölujuja. Vuoden 2013 ympäristölujuihin Kista Galleriaa ei ole sisällytetty. Kista

Gallerian energiakustannuksia ei raportoida osana Cityconin IFRS-lukuja.

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

## Energia

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuksissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömittarit ja sopimukset eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten kuluista. Yhdeksäsätoista (19/60) kiinteistössä vuokralaisten sähkönkulutus jälleenlaskutetaan osittain tai kokonaan. Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Tehtyjen

vertailulaskelmien perusteella kiinteistösähkön osuus on 25–70 % kokonaiskulutuksesta riippuen lämmitys- ja valaistus- ym. teknisistä ratkaisuista sekä järjestelmien ohjattavuuden tasosta. Ominaiskulutuksen laskennassa (kWh/m<sup>2</sup>) nimittäjänä käytetään vuokrattavaa pinta-alaa, vaikka se ei ole täysin yhteensopiva energiankulutuksen kanssa. Se on kuitenkin vertailu- ja toteutuskelpoisen jakaja eri vaihtoehtoista. Ominaiskulutus lasketaan myös kävijämäärille.

Primäärienergian määrä on arvioitu IEA:n maakohtaisten energiantuotannon alkuperätilastojen perusteella. Arviossa on käytetty vuoden 2009 alkuperätietoja.

## Päästöt ilmaan

Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudetaan Maailman luonnonvarojen tutkimuslaitoksen (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol -ohjeistusta. Sähkön päästöjen laskennassa vuodelle 2014 on käytetty IEA:n tilastoimia maakohtaisia sähköntuotannon ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvo 2007–2011). Kaukolämmölle vuoden 2014 laskentaan on käytetty Suomessa ja Ruotsissa maakohtaisia ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvot: Suomessa Tilastokeskus 2008–2012 ja Ruotsissa Svensk Fjärrvärme 2009–2013). Virossa vuoden 2014 laskentaan on käytetty kauppakeskuksen kaukolämmön toimittajalta saatua ominaispäästöä (kolmen vuoden keskiarvo 2012–2014). Aiempien vuosien laskennassa energian päästökertoimina käy-

tettiin IEA:n tilastoimia maakohtaisia sähkön- ja lämmöntuotannon keskimääräisiä ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvo 2005–2009), mutta nykyään IEA tilastoi pelkkää sähköntuotantoa.

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa noudetaan samaa laskentaperiaatetta kuin energian ominaiskulutuksessakin.

Happamoittavien päästöjen (SO<sub>2</sub>-ekv.) ominaiskertoimet perustuvat maakohtaisiin historiatietoihin energiantuotannon päästöistä.

## Vesi

Raportoitu määrä sisältää kiinteistön yleisten alueiden lisäksi myös vuokralaisten vedenkulutuksen. Kaikki vesi tulee kunnallisilta vesilaitoksilta.

## Jäte

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusiokäyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjättemäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin. Jättemäärätiedot raportoidaan kaikista kohteista, joissa Citycon on vastuussa jätteen käsittelystä. Kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jättemäärätietojen puuttuessa, nämä kohteet vastaavat 5 % Cityconin kohteiden vuokrattavasta alasta.

## Ympäristölukujen varmennus

KPMG Oy Ab on varmentanut numeeriset ympäristöindikaattorit. Varmennetut indikaattorit on merkitty sivuilla 89–92 esitettyihin GRI ja EPRA taulukoihin. Varmennuslausunto löytyy sivulta 93.



## Vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön ja EPRAn suosituksiin vastuullisuusraportoinnin parhaista käytännöistä

✓ = Raportoitu, o = osittain raportoitu, - = ei raportoitu, pääindikaattorit ovat **lihavoituna**, varmennetut indikaattorit (rajoitettu varmennus) on merkitty **vihreällä**.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Strategia ja analyysi</b>			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	✓ 16-17, 20-21, 38, 44-45, 46, 64-65	
<b>Organisaatio</b>			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	✓ 10-13, 18-19, 22-25, 26-33, 52-53, 57-63	
2.10	Saadut palkinnot	✓ 43 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Raportointiperiaatteet</b>			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	✓ 88	
3.12	GRI sisältöindeksin esittäminen	✓ 89-92	
<b>Hallintotapa, sitoumukset ja vuorovaikutus</b>			
<b>Hallintotapa</b>			
4.1-4.10	Hallintotapa	✓ 44, 57-63	
<b>Ulkopuoliset sitoumukset</b>			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	✓ 64-65	
4.12	Sitoutuminen ulkoisiin aloitteisiin ja periaatteisiin	✓ <i>Kiinteistöalan Energia- tehdoksuusopimus Suomessa.</i>	
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	✓ FS 81 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Sidosryhmätoiminta</b>			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätoiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat teemat	✓ 46 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Johtamistavat ja menetelmät</b>			
	Taloudellinen vastuu	✓ 20-21, 38-39, 87 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
	Ympäristövastuu	✓ 45, 48-51 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
	Sosiaalinen vastuu	✓ 45, 52-51 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Taloudellisen toiminnan indikaattorit</b>			
<b>Taloudellinen toiminta</b>			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	✓ 39, 87	<i>Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.</i>
EC2	Ilmastonmuutoksen ja muiden kestävä kehityksen tekijöiden aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä niistä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	✓ 48-49, 64-65	
EC3	Eläkesitoumusten kattavuus organisaatiossa	✓	<i>Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.</i>
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	✓ 39	
<b>Markkina-asema</b>			
EC5	Alku- ja paikallisen minimipalkkojen suhde organisaation keskeisissä toimipaikoissa	-	
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	✓ 87, 24-25	
EC7	Menettelytavat ja suhteelliset osuudet paikallisen työvoiman käytössä	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Epäsuorat taloudelliset vaikutukset</b>			
EC8	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit (infra, pro-bono, luontaisuuritukset)	-	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset	-	
<b>Ympäristövastuun indikaattorit</b>			
<b>Materiaalit</b>			
ENI-EN2	Käytetty materiaali painon, arvon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn ja uudelleen käytetyn materiaalin käyttö	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Energia</b>			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	✓ 48-51, 79-80	
CREI	Rakennusten energian ominaiskulutus	✓ 49-50, 79	
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatua energiansäästöä	0 50, 79-80	

## GRI-TAULUKOT

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EN6	Energiatehokkaisiin tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuvat tuotteet ja palvelut ja näiden vaikutukset energiankäyttöön	0 79-80	
EN7	Toimenpiteet epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavutetut säästöt	-	
<b>Vesi</b>			
EN8	Veden kokonaiskulutus	✓ 50,82	
EN9	Vesilähteet, joihin organisaation vedenotolla on merkittävä vaikutus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>
EN10	Kierrätetyn ja uudelleenkäytetyn veden kokonaismäärä ja prosenttiosuus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>
CRE2	Vedenkäytön ominaiskulutus	✓	50-51,82
<b>Luonnon monimuotoisuus</b>			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	✓	51
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	✓	51
EN13	Suojellut tai entisöidyt elinympäristöt	-	
EN14	Biodiversiteettiin kohdistuvien vaikutusten hallintastrategiat, nykyiset toimenpiteet ja -suunnitelmat	-	
EN15	Uhanalaiset lajit organisaation vaikutusalueella	-	
<b>Päästöt ja jätteet</b>			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	✓	49,81
CRE3	Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	✓	49,81
CRE4	Kiinteistökehityshankkeista aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt.	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	0	49-50
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt	-	
EN20	Typpi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	✓	50
EN21	Kokonaispäästöt veteen	✓	<i>Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.</i>
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	✓	50-51,83-84
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön	✓	<i>Ei raportoituja vuotoja 2014.</i>

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Maaperän puhtauteen liittyvät toiminnot</b>			
CRE5	Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	-	
<b>Tuotteet ja palvelut</b>			
EN26	Toimenpiteet tehokkuuden parantamiseksi ja tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	0	48-51
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalinen suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoteryhmittäin	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
EN28	Ympäristömääräysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä	✓	<i>Ei rikkomuksia vuoden 2014 aikana.</i>
<b>Liikenne</b>			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	✓	81 <i>Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustuksen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.</i>
<b>Yleiset</b>			
EN30	Ympäristönsuojelun kokonaiskustannukset ja investoinnit tyypeittäin	-	
<b>Sosiaalisen vastuun indikaattorit</b>			
<b>Työllistäminen</b>			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	✓	52-53, 56, 85-86
LA3	Kokopäiväisille työntekijöille tarjotut merkittävät edut, joita ei ole tarjottu määrä- tai osa-aikaisille työntekijöille	✓	<i>Lakisääteiset etuudet ovat tarjolla sekä vakituksille että määräaikaisille työntekijöille kaikissa toimintamaissa. Muut etuudet, kuten puhelinetuudet, ovat tarjolla tehtävien niin edellyttäessä.</i>
LA15	Työhönpaluusta vanhempainvapaalta	✓	86
<b>Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet</b>			
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus	-	
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle	✓	<i>Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti. Työntekijöiden ja työnantajan lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu yhteistoimintaryhmässä. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita.</i>

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Työterveys ja -turvallisuus</b>			
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselimissä	✓	Yhteistoiminnallinen työsuojelutoimikunta Suomessa. Käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyvät aiheet.
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	✓ 86	
CRE6	Kansainvälisten työterveys ja -turvallisuusjärjestelmien noudattaminen	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA9	Ammattiliittojen kanssa solmittujen sopimusten käsittämät terveys- ja turvallisuusteemat	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
<b>Koulutus ja osaamisen kehittäminen</b>			
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	✓ 86	
LA11	Elämänikäisen oppimisen ohjelmat työkunnan tueksi ja uran päättymisen hallitsemiseksi	-	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	✓ 52-53, 86	Periaatteena on, että työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
<b>Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet</b>			
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupuolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	✓ 52-53, 86	
<b>Tasavertainen palkitseminen</b>			
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin	-	
<b>Hankintapolitiikka</b>			
HRI-HR2	Keskeisten alihankkijoiden ja toimittajien prosenttiosuus ja kokonaislukumäärä, joiden osalta on tehty ihmisoikeusarviointi, sekä tästä seuranneet toimenpiteet	0 56	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
HR3	Työntekijöille tarjottu ihmisoikeuskoulutus	-	
<b>Syrjinnän torjunta</b>			
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet	✓ 56	Ei tapauksia vuonna 2014.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Yhdistymisvapaus ja työehtosopimukset</b>			
HR5	Yhdistymisvapauden ja työehtosopimusten riskit ja uhat sekä toimenpiteet niiden estämiseksi	✓	Ei tunnistettuja riskejä toiminta-alueella. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Lapsityövoima</b>			
HR6	Toiminnot, joihin liittyy lapsityövoiman riski sekä toimenpiteet lapsityövoiman estämiseksi	✓ 56, 65	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Pakkotyövoima</b>			
HR7	Toiminnot, joihin liittyy pakkotyövoiman riski sekä toimenpiteet pakkotyövoiman estämiseksi	✓ 56, 65	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Turvallisuuskäytännöt</b>			
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	-	Cityconin palkkalistoilla ei ole turvallisuushenkilöitä.
<b>Alkuperäiskansojen oikeudet</b>			
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset	-	Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
<b>Ihmisoikeusarviointi</b>			
HR10	Ihmisoikeusarvioinnin laajuus	-	
<b>Epäkohtien korjaaminen</b>			
HR11	Käsiteltujen ihmisoikeusloukkauksien määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Yhteisöt</b>			
S01	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	0	16-17, 22-23, 38, 54-55
S09	Toimintojen vaikutukset paikallisyhteisöihin	0	22-23, 38, 54-55
S010	Paikallisyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten ehkäisy- ja vähentämistoimenpiteet	0	22-23, 38, 54-55
CRE7	Hankkeiden vuoksi uudelleensijoitettujen henkilöiden määrä	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.

## GRI-TAULUKOT

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Korruptio</b>			
S02	Korruptioriskin hallinta	✓ 56	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	✓ 56	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
S04	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet	✓ 56	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Poliittinen vaikuttaminen</b>			
S05	Organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen	✓ 56	
S06	Poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille annettu taloudellinen tuki ja luontaisuuritukset	✓ 56	
<b>Kilpailunrajoitukset</b>			
S07	Kilpailun rajoittamiseen ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvien oikeudenkäyntien määrä sekä niihin liittyvät toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
S08	Merkittäviin laki- ja sääntörikkomuksiin liittyvien sakkujen ja muiden sanktioiden määrä ja muut seuraamukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</b>			
PR1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset	-	
PR2	Tuotteita ja palveluita koskevien terveys- ja turvallisuusmääräysten ja sääntöjen rikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Tuote- ja palvelutiedot</b>			
PR3	Tuotteiden ja palveluiden pakollinen informaatio	-	
CRE8	Kestävän kehityksen sertifiointit ja luokitukset	✓ 51	
PR4	Tuote- ja palvelutietojen merkintöjä koskevien määräysten ja sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
PR5	Asiakastytyväisyyteen liittyvät käytännöt	✓ 26, 28–29, 40, 46, 54	
<b>Markkinointiviestintä</b>			
PR6	Markkinointiviestintään liittyvien lakien, normien ja vapaaehtoisten sääntöjen noudattamista tukevat toiminnot	✓	Cityconin markkinointiviestintä on lakien ja hyvien tapojen mukaista. Citycon kohdistaa markkinointinsa sekä vuokralais- että kuluttaja-asiakkaille.
PR7	Markkinointiviestintää koskevien määräysten ja vapaaehtoisten sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Asiakkaiden yksityisyyden suoja</b>			
PR8	Asiakkaan yksityisyyttä loukkaavien rikkomusten ja valitusten määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästösten rikkomisesta aiheutuneiden sakkujen määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2014.

## EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

EPRA Code	Sivu	Kattavuus m <sup>2</sup> , %	Varmennus
Elec-Abs	79–80	99	Rajoitettu varmennus
Elec-LfL	79–80	100	Rajoitettu varmennus
DH&C-Abs	79–80	99	Rajoitettu varmennus
DH&C-LfL	79–80	100	Rajoitettu varmennus
Fuels-Abs	79	100	Rajoitettu varmennus
Fuels-LfL	Ei sovellettavissa		Rajoitettu varmennus
Energy-Int	79	99	Rajoitettu varmennus
GHG-Dir-Abs	81	99	Rajoitettu varmennus
GHG-Indir-Abs	81	99	Rajoitettu varmennus
GHG-Dir-LfL	81	100	Rajoitettu varmennus
GHG-Indir-LfL	81	100	Rajoitettu varmennus
GHG-Int	81	99	Rajoitettu varmennus
Water-Abs	82	99	Rajoitettu varmennus
Water-LfL	82	100	Rajoitettu varmennus
Water-Int	82	99*	Rajoitettu varmennus
Waste-Abs	83	95**	Rajoitettu varmennus
Waste-LfL	83	95**	Rajoitettu varmennus
Cert-Tot	51; www.citycon.fi/Vastuullisuus/	100	Rajoitettu varmennus

\* Veden ominaiskulutus raportoidaan 99 % kohteista, joista kerätään vierailijoiden määrä.

\*\* Jättemäärätiedot raportoidaan kaikista kohteista, joissa Citycon on vastuussa jätteen käsittelystä, kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jättemäärätietojen puuttuessa, nämä kohteet vastaavat 5% Cityconin kohteiden vuokrattavasta alasta.

# Riippumaton varmennusraportti

Tämä dokumentti on käännös alkuperäisestä englanninkielisestä raportista

## Citycon Oyj:n johdolle

Olemme Citycon Oyj:n (jäljempänä Citycon) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Cityconin yhdistetyssä vuosikertomuksessa ja vastuullisuusraportissa 2014 raportoidut numeeriset ympäristövastuullisuustiedot raportointiajankalta 1.1.–31.12.2014.

Cityconin johto vastaa vastuullisuustietojen laatimisesta ja esittämisestä *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines G3.1* ja *EPRA:n (European Public Real Estate Association) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2<sup>nd</sup> Edition)* -ohjeistojen mukaisesti.

Meidän velvollisuutenamme on esittää rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös varmennuksen kohteena olevista tiedoista. Olemme toteuttaneet toimeksiannon KHT-yhdistyksen *Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä kausia koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus* -varmennusstandardin 3000 mukaisesti. Emme vastaa työstämme, raportista tai johtopäätöksistämme muille tahoille kuin Cityconille.

## Toimeksiannon rajoitukset

Varmennusraporttiamme lukiessa tulee ottaa huomioon vastuullisuuteen liittyvien

tietojen luonteeseen kuuluvat, tiedon tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat rajoitukset. Vastuullisuutta koskevia tietoja tulee arvioida yhdessä Cityconin antamien tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen liittyvien selvitysten kanssa. Varmennusraporttiamme ei ole tarkoitettu käytettäväksi arvioitaessa Cityconin suoriutumista määrittelemiensä vastuullisuuteen liittyvien periaatteiden toteuttamisessa. Cityconin taloudellisen aseman ja toiminnan tuloksen arvioimiseksi tulee tutustua Cityconin tilintarkastettuun tilinpäätökseen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta.

## Toimeksiannossa tehdyt toimenpiteet ja johtopäätökset

Varmennustoimenpiteemme on suunniteltu antamaan rajoitettu varmuus siitä, ovatko numeeriset ympäristövastuullisuustiedot olennaisilta osiltaan esitetty *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines G3.1* ja *EPRA:n (European Public Real Estate Association) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2<sup>nd</sup> Edition)* -ohjeistojen mukaisesti. Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt vastuullisuustiedot sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Rajoitetun varmuuden

antavassa toimeksiannossa yllä mainitut evidenssin hankkimistoihin liittyvät toimenpiteet ovat vähemmän kattavia kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa, minkä vuoksi siinä annetaan alemman tason varmuus.

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:

- Olemme haastatelleet yhden Cityconissa johtotehtävissä työskentelevän henkilön vahvistaaksemme ymmärrystämme vastuullisuudelle asetetuista tavoitteista ja vastuullisuuden yhteydestä Cityconin liiketoimintastrategiaan ja toimintoihin.
- Olemme arvioineet numeeristen ympäristövastuullisuustietojen yhdenmukaisuutta GRI G3.1 -ohjeiston raportoinnin sisällönmäärittelyä ja raportoinnin laatua koskevien periaatteiden kanssa sekä ja EPRA:n *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2<sup>nd</sup> Edition)* -ohjeiston vaatimusten kanssa.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietoihin valittujen olennaisten näkökohtien kattavuutta sekä raportointirajojen määrittelyä suhteessa Cityconin liiketoimintaan ja toimialaan.
- Olemme käyneet läpi esitetyt numeeriset ympäristövastuullisuustiedot, sekä testanneet niiden oikeellisuutta ja täydellisyyttä otospohjaisesti Cityconin tietojärjestelmistä.

- Olemme arvioineet numeeristen ympäristövastuullisuustietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä sekä käytännön menettelytapoja.
- Olemme verranneet esitettyjä numeerisia ympäristövastuullisuustietoja niiden taustalla oleviin toimintaohjeisiin, johtamis- ja raportointijärjestelmiin sekä dokumentointiin.
- Suorittaneet yhden toimipaikkakäynnin kohteeseen, joka valittiin sekä laadulliset että numeeriset tiedot huomioivan riskianalyysin perusteella.

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines G3.1* -ohjeiston ja *EPRA:n (European Public Real Estate Association) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2<sup>nd</sup> Edition)* -ohjeiston mukaisesti esitetty.

Helsinki, 10. helmikuuta 2015

KPMG OY AB

Tomas Otterström  
Osakas

Niina Turri  
Senior Manager,  
Neuvontapalvelut

CITYCON OYJ

# Tilinpäätös

2014

KISTA  
GALLERIA



# Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus.....	2	16. Tytäryritys, jossa on ollut olennainen määräysvallattomien omistajien osuus ja niiden hankinta.....	43	<b>Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS</b> .....	<b>65</b>
EPRA:n tunnusluvut.....	16	17. Aineettomat hyödykkeet.....	43	1. Laadintaperiaatteet.....	65
<b>CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS</b>		18. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	43	2. Liikevaihto.....	65
<b>1.1.-31.12.2014</b> .....	<b>22</b>	19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	44	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	65
<b>Laaja konsernituloslaskelma, IFRS</b> .....	<b>22</b>	20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	45	4. Henkilöstökulut.....	65
<b>Konsernitase, IFRS</b> .....	<b>23</b>	21. Johdannaissopimukset.....	46	5. Poistot ja arvonalentumiset.....	65
<b>Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS</b> .....	<b>24</b>	22. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	46	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	65
<b>Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS</b> .....	<b>25</b>	23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	47	7. Rahoituskulut (netto).....	66
<b>Konsernitilinpäätöksen liitetiedot</b> .....	<b>26</b>	24. Rahavarat.....	47	8. Tuloverot.....	66
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	26	25. Oma pääoma.....	47	9. Aineettomat hyödykkeet.....	66
2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet.....	32	26. Lainat.....	48	10. Aineelliset hyödykkeet.....	66
3. Bruttovuokratuotto.....	34	27. Ostovelat ja muut velat.....	52	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	66
4. Segmentti-informaatio.....	34	28. Työsuhde-etuudet.....	52	12. Muut sijoitukset.....	66
5. Hoitokulut.....	37	29. Liiketoiminnan rahavirta.....	54	13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset.....	66
6. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	37	30. Vastuusitoumukset.....	54	14. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset.....	66
7. Hallinnon kulut.....	37	31. Lähipiiritapahtumat.....	55	15. Oma pääoma.....	67
8. Henkilöstökulut.....	38	32. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2014.....	58	16. Vieras pääoma.....	67
9. Poistot.....	38	33. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	58	17. Vastuusitoumukset.....	67
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	38	<b>Tunnusluvut</b> .....	<b>59</b>	<b>Osakkeet ja osakkeenomistajat</b> .....	<b>68</b>
11. Rahoituskulut (netto).....	38	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	59	<b>Tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	<b>70</b>
12. Tuloverot.....	39	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio.....	60	<b>Tilintarkastuskertomus</b> .....	<b>71</b>
13. Osakekohtainen tulos.....	39	<b>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet</b> .....	<b>61</b>	<b>Kiinteistölista</b> .....	<b>72</b>
14. Sijoituskiinteistöt.....	40	<b>Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS</b> .....	<b>62</b>	<b>Arviointilausunto</b> .....	<b>76</b>
15. Osuudet yhteisyrityksissä.....	42	<b>Emoyhtiön tase, FAS</b> .....	<b>63</b>		
		<b>Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS</b> .....	<b>64</b>		

# Toiminta- kertomus

Cityconin operatiivinen tulos kehittyi positiivisesti vuoden 2014 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %:ia ja vuokrausaste nousi 0,6 prosenttiyksikköä 96,3 %:iin. Yhtiö myi vuoden aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita, investoi tuottaviin kehityshankkeisiin sekä hankki Ison Omenan täyden omistuksen kierrättäen pääomaa onnistuneesti. Merkittävät pääoma- ja lainarahoitustransaktiot vahvistivat yhtiön rahoitusasemaa. Operatiivinen tulos kasvoi 14,9 %:lla näiden toimenpiteiden seurauksena.

## **Yhteenveto vuoden 2014 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen**

- Liikevaihto laski 60,8 miljoonaan euroon (61,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa heikentyneestä Ruotsin kruunun kurssista sekä matalammista liikevaihtosidonnaisista vuokrista.
- Nettovuokratuotot laskivat 2,7 miljoonaa euroa eli 6,1 % 41,3 miljoonaan euroon (44,0 milj. euroa) johtuen pääasiassa normaalista kausivaihtelusta kiinteistöjen hoitokuluissa.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) laski 5,4 miljoonaa euroa eli 13,4 % 34,8 miljoonaan euroon (40,2 milj. euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista ja korkeammista operatiivisista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) pienentyi 24,1 miljoonaan euroon (29,4 milj. euroa) johtuen lähinnä alhaisemmasta operatiivisesta liikevoitosta ja korkeammista rahoituskuluista, jotka sisälsivät kertaluonteisia rahoituskuluja ennen aikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien

järjestelypalkkioiden alaskirjauksista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,041 euroon (0,050 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmasta operatiivisesta tuloksesta sekä korkeammasta osakemäärästä kesä-heinäkuussa toteutettujen osakeantien jälkeen.

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (2 759,0 milj. euroa) ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus laski 6,1 %:iin (6,2 %).

## **Yhteenveto vuodesta 2014 verrattuna vuoteen 2013**

Citycon saavutti vuoden 2014 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään koskevaa ohjeistustaan kahdesti vuoden 2014 aikana. Kolmannen osavuosikatsauksensa yhteydessä yhtiö ilmoitti odottavansa vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2013 verrattuna -4–2 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 8–14 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS) olevan 0,18–0,19 euroa. Vuonna 2014 liikevaihto pienentyi vuoteen 2013 verrattuna 3,3 miljoonalla eurolla kun taas operatiivinen liikevoitto kasvoi 0,6 miljoonalla eurolla ja operatiivinen tulos kasvoi 13,0 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,191 ylittäen hieman yhtiön antaman ohjeistuksen.

- Hallitus ehdottaa 0,15 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta ja että osinkoa ei jaeta.

- Liikevaihto laski 245,3 miljoonaan euroon (248,6 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Huolimatta 29,9 miljoonan euron ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä, nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4 miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,16 euroa (0,22 euroa) johtuen pääasiassa käyvän arvon ja laskennallisten verojen muutoksista sekä suuremmasta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa eli 14,9 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoituskulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,191 euroa (0,203 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,13 euroa (0,14 euroa).

## **Vuoden 2014 tärkeimmät tapahtumat**

- Citycon allekirjoitti 18.12. 500 miljoonan euron sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa.
- Citycon hankki 16.10. GIC:n 40 %:in osuuden Ison Omenan kauppakeskuksesta. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % nykyisestä kauppakeskuksesta.
- Citycon laski 22.9. liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelka-



kirjalainan. Euromääräiselle taatulle lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin ja lainaa merkittiin laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia.

- Yhtiö ilmoitti 9.9. sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.
- Cityconin pitkäaikaisia investointitason (investment grade) luottoluokituksia nostettiin heinäkuussa. Luottoluokituslaitos Standard & Poor's nosti 8.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien luottoluokituksen näkymät ovat vakaat.
- Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetuokeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l.:lle ("CPPIBEH") toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetuokeusanti toteutettiin 8.7.
- Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6.

### Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi tilikautta:

Vuosi 2014 oli Cityconille menestyksenkäs, vaikka erityisesti Suomessa vähittäiskaupan toimintaedellytykset olivat haasteelliset. Toimenpiteiden ansiosta tuloskehityksemme

pysyi edelleen vakaana. Pystyimme parantamaan kiinteistökantamme laatua, ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %. Panostamalla vuokraukseen onnistuimme nostamaan vuokrausasteen 96,3 %:iin. Tulos on selkeä osoitus Cityconin liiketoimintamallin kestävydestä ja yhtiön kyvystä todelliseen kasvuun.

Jatkoimme kiinteistökannan laadun parantamista tehostamalla toimintaa entistä järjestelmällisemmin One Citycon hengessä sekä pyrkimällä kierrättämään pääomaa tuottavasti. Heinäkuussa 2011 tehdyn strategiapäivityksen jälkeen Citycon on onnistuneesti myynyt 26 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta noin 111 miljoonan euron arvosta. Pohjoismaissa koettu investointitoiminnan merkittävä kasvu tukee tehokkaasti pyrkimyksiämme jatkaa jäljellä olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien, noin 300 miljoonan euron arvoisten kohteiden myymistä. Vuoden aikana vahvistimme myös kehitystoimintaamme, ja Ruotsissa Göteborgin Mölndals Galleria on meille uusi suuri hanke. Suomessa Ison Omenan laajennushanke edistyi hyvin, ja ostettuamme GIC:n 40 %:n osuuden, omistamme nyt kokonaan yhden Suomen suosituimmista kauppakesuksista.

Vuotta leimasivat merkittävät rahoitustransaktiot sekä kansainvälisesti tunnetun kiinteistösijoittajan CPPIBEH:n tulo strategiseksi osakkeenomistajaksi. Taseemme on nyt olennaisesti vahvistunut ja luototusasteemme on matala. Tämän ansiosta voimme entistä tehokkaammin käyttää hyväksemme tilaisuuksia kasvuun sekä nykyisen kiinteistökantamme että selektiivisten yritysostojen kautta.

### AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	60,8	62,0	61,4	245,3	248,6	-1,3
Nettovuokratuotto, Me	41,3	41,9	44,0	169,4	168,9	0,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	23,2	42,8	20,1	84,5	94,9	-10,9
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,04	0,10	0,03	0,16	0,22	-27,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>3)</sup>	0,00	0,13	0,06	0,13	0,14	-7,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 769,1	2 733,5	2 759,0	2 769,1	2 733,5	1,3
Omavaraisuusaste, % <sup>4)</sup>	54,6	43,2	54,9	54,6	43,2	-
Luototusaste (LTV), % <sup>4)5)</sup>	38,6	49,3	36,7	38,6	49,3	-

EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% <sup>1)</sup>
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	34,8	36,5	40,2	149,8	149,1	0,4
% liikevaihdosta	57,3	58,8	65,5	61,0	60,0	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,1	22,1	29,4	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>2)</sup>	0,041	0,050	0,050	0,191	0,203	-5,9
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % <sup>6)</sup>	19,6	25,0	15,0	19,4	22,4	-
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % <sup>6)</sup>	19,0	22,6	13,1	17,7	20,0	-
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	3,01	3,01	3,13	-3,7
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78	2,65	2,63	2,78	-5,4

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2014 ja 2013 väliseen muutokseen.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.

3) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä rahavirtojen raportointia. Toteutuneet kurssivoitot ja tappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

4) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuuttaa sekä omavaraisuusasteeseen, että luototusasteeseen. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

5) Citycon muutti katsauskaudella luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

6) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköintituottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos vaikuttaa myös EPRA Cost Ration laskentaan. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö ilmoitti 16.1., että Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jättää tehtävänsä yhtiössä tammikuun 2015 lopussa.

Yhtiö ilmoitti 28.1. allekirjoittaneensa TK Developmentin kanssa sopimuksen, joka koskee suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kaupakeskuksen tulevaa ostoa. Ostohinnan arvioidaan olevan noin 75 miljoonaa euroa ja se maksetaan kohteen valmistuttua vuonna 2017.

### Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2015 Citycon antaa ohjeistuksen kolmesta tunnusluvusta: operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share). Yhtiö ei tule jatkossa antamaan ohjeistusta liikevaihdosta ennustamiseen liittyvien kasvaneiden epävarmuuksien (mm. valuuttakurssien heilahtelut) johdosta. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan -8-0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa muuttuvan 6-14 miljoonalla eurolla vuonna 2015 edelliseen vuoteen verrattuna. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175-0,195 euroa.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaa sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

### Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen epävarmuus jatkui Suomessa vuoden 2014 aikana, kun taas Ruotsin talous näytti vahvoja merkkejä talouden elpymisestä. Euroopan komission (ennusteen) mukaan BKT:n kasvu oli vuonna 2014 euroalueella 0,8 %, Suomessa -0,4 %, Ruotsissa 2,0 %, Virossa 1,9 % ja Tanskassa 0,8 %.

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,1 %. Kasvu yltyä Ruotsissa (2,4 %), Virossa (2,0 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tasolla (0,6 %) neljättä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on katsauskauden aikana pysynyt suhteellisen vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt selvästi positiivisena, kun taas Virossa kuluttajien luottamus jäi niukasti negatiiviseksi. Koko euroalueella kuluttajien luottamus on edelleen keskimäärin negatiivisella tasolla. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat jatkaneet hienoista nousuaan Suomessa ja Tanskassa, kun taas Ruotsissa, Virossa ja koko euroalueella inflaatio oli lievästi negatiivinen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,4 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden 2014 aikana vahvaa Virossa (6,0 %) ja Ruotsissa (3,4 %), mutta negatiivista Suomessa (-1,0 %) ja Tanskassa (-2,1 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark)

Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen laskivat hieman Suomessa, mutta nousivat Ruotsissa noin 2,0 %. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokratasot nousivat 1,5-3,0 % liittyen vuokrien indeksointiin ja liikevaihtosidonnaisen vuokrien kasvuun. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrien ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015 sillä suurten tilojen kysyntä on vähäistä ja pienempien tilojen vuokratasot ovat jo lähellä potentiaalista maksimiaan. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta vuokrannousupotentiaalia rajoittaa vallitseva kilpailutilanne. Parhaiden kohteiden vuokrien nousun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana. (Lähde: JLL)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on jatkunut positiivisena vuoden aikana ja transaktioita tehtiin erityisen paljon viimeisellä vuosineljänneksellä. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Kasvaneesta sijoittajakysynnästä ja parhaiden kohteiden tarjonnan vähäisyydestä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet. Suomessa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi ylitti selvästi viime vuoden tason. Ruotsissa kaikkien kiinteistöjen transaktiovolyymi oli ennätyskellisen korkea ja liikekiinteistöjen transaktiovolyymi edellisvuoden tasolla. Suomessa tuottovaateiden ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015 ja Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten tuottovaateiden ennustetaan laskevan hieman. Virossa kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkunut aktiivisuus ja parantuneet markkina-

olosuhteet ovat johtaneet hieman laskeneisiin tuottovaateisiin ja pientä laskua ennustetaan myös vuodelle 2015. (Lähde: JLL)

### Seuraavissa kappaleissa esitetyt luvut ovat vuoden 2014 tammi-joulukuun lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2013 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

### Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 61 % (61 %) tulee Suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 92 % (92 %) on kauppakeskuksia ja 8 % (8 %) muita kauppapaikkoja.

Yhtiö on määritellyt muut kauppapaikat (market- ja myymäläkiinteistöt) ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja ilmoittanut myyvänsä ne seuraavien vuosien aikana arvonnäystoimenpiteiden jälkeen.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 64,9 miljoonaa euroa (61,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 49,3 miljoonaa euroa (35,2 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 21,4 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 5,7 miljoonaa euroa.

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2014 oli 6,1 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,1 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,7 % ja Baltiassa

ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,2 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo laski 25,2 euroon/neliometri (31.12.2013: 25,3 eurosta/m<sup>2</sup>) (ks. liitetieto 14: Sijoituskiinteistöt). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 125,5 miljoonaa euroa (226,1 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

#### Hankinnat ja myynnit

Yhtiö hankki katsauskauden aikana GIC:n vähemmistöomistuksen Isossa Omenassa ja kauppakeskus Arabian tontin sekä myi 12 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä. Lisäksi Citycon myi 30.6. Espagalleria Oy:n Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 26 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 111 miljoonaa euroa.

#### Kehityshankkeet

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Ison Omenan laajennus- ja uudistushanke Espoossa sekä IsoKristiinan laajennus- ja uudistushanke Lappeenrannassa.

Ison Omenan hankkeen kustannusarvota sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on nostettu noin

250 miljoonaa euroon (aiemmin raportoitu 175 miljoonaa euroa). Uudistetut suunnitelmat sisältävät lisäosan rakentamisen ja liittämisen kauppakeskukseen sekä uuden kauppakäytävän luomisen nykyiseen kauppakeskukseen. Muutokset parantavat kaupallista konseptia huomattavasti luoden paremman liikkuvuuden kauppakeskuksessa, toimivampia liiketiloja sekä suuremmat tilat elokuvateatterille ja viihtymiselle. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Developmentin kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 %:n osuuksin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 35 % hankkeen laajennusosasta.

IsoKristiinan laajennuksen ja uudistus-hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kauppakeskuksesta 50 % ja on mukana hankkeessa 50 % osuudella. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 80 % hankkeen laajennusosasta.

Toinen Kista Galleriassa käynnissä olleista kehityshankkeista valmistui elokuussa, kun uusi digitaalinen kirjasto avasi ovensa.

Oheisessa taulukossa mainittujen käynnissä olevien kehityshankkeiden lisäksi yhtiö on tehnyt investointipäätöksen kahdesta kehityshankkeesta:

- Citycon ilmoitti joulukuussa käynnistävänsä Porissa Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin. Noin 40 miljoonaa euroa maksavan hankkeen myötä kiinteistö saa vahvan, pitkä-

## VUONNA 2014 VALMISTUNEET JA 31.12.2014 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus (arvioidusta) bruttoinvestoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2014 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0	36,6	Q4/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	40,3	Q4/2015
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	9,7	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	5,2	Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200/94 600	5,0	5,0	Valmis Q3/2014

aikaisen vuokralaisen ja kiinteistön viime vuosien huomattava vajaakäyttö pystytään täyttämään. Rakennustyöt alkoivat tammi-kuussa 2015.

- Citycon ilmoitti syyskuussa sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa. Uuden kauppakeskuksen rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 aikana.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Konsernirakenteessa vuoden 2014 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 58.

#### Vuokraustoiminta

Koko kiinteistökokannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,3 %:iin (95,7 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui pääosin vajaakäytön laskusta Suomen market- ja myymäläkohteissa ja Ruotsin kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 % (96,3 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 96,6 % (91,6 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,0 % 933 040 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 158 (3 287)

## VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	59	71	66	59	71	-16,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	933 040	961 790	949 230	933 040	961 790	-3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	243,1	246,1	246,2	243,1	246,1	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	21,6	21,5	21,7	21,6	21,5	0,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	184	163	139	595	611	-2,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2,2)</sup>	34 168	52 697	27 999	122 568	150 013	-18,3
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2,2)</sup>	22,1	17,5	18,1	19,9	18,8	5,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	222	458	166	724	1 117	-35,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2,2)</sup>	47 826	66 260	28 711	144 880	186 567	-22,3
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2,2)</sup>	20,1	18,3	21,6	21,0	18,6	12,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,3	95,7	95,7	96,3	95,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,5	3,3	3,2	3,5	-8,6
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,3	6,4	6,3	6,3	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	-

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika, 3,2 vuotta, laski vertailukauteen verrattuna (3,5 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,5 eurosta 21,6 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 % edellisten 12 kuukauden aikana.

#### Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa pysyi samana ja kävijämäärät laskivat -2 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärien lasku johtui pääosin keskeneräisistä kehityshankkeista. Vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti laski -1 % ja kävijämäärät puolestaan -2 %.

#### Rahoitus

Citycon on katsauskauden aikana toteuttanut useita toimenpiteitä, joilla on vahvistettu yhtiön rahoitusasemaa ja tasetta, alennettu rahoituskustannuksia sekä pidennetty lainamaturiteetteja.

Joulukuussa Citycon allekirjoitti 500 miljoonan euron suuruisen monivaluuttaehtoisen sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Laina-aika on viisi vuotta ja lainaehdot sisältävät kaksi yhden vuoden jatko-optiota, jotka voivat pidentää laina-aikaa yhteensä seitsemään vuoteen ja joiden käyttö edellyttää pankkien hyväksyntää. Lainanottaja on Citycon Treasury B.V. ja luottolimiittisopimuksella

on Citycon Oyj:n takaus. Luottolimiitti käytettiin noin 100 miljoonan euron suuruisen lainojen jälleenrahoitukseen sekä lisäksi korvaamaan aikaisempia yhteensä noin 380 miljoonan euron käyttämättömiä luottolimiittejä. Tämän tuloksena Cityconin keskimääräistä lainamaturiteettia on pidennetty 5,9 vuoteen, lainarahoituksen keskimääräistä kustannusta on laskettu 3,3 %:iin, ja käyttämättömien luottolimiittien määrää nostettu 397,5 miljoonan euroon.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseenlaskijana toimi Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Euromääräisen taatun lainan maturiteetti on 10 vuotta ja eräpäivä 1.10.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa vuosittain 1.10. Lainaa merkitsi laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia ja laina yllimerkittiin muutamassa tunnissa, mikä on osoitus yhtiön luottoaseman vahvuudesta. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta: BBB Standard & Poor's:lta ja Baa2 Moody's:lta. Luokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Lainasta saadut tuotot käytettiin lähinnä olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun, joka pidensi keskimääräisiä lainamaturiteetteja sekä alensi velan keskikorkoa. Lokakuussa takaisin maksettuja lainoja suojaavat korkojohdannaiset purettiin ja niiden negatiiviset käyvät arvot kirjattiin toteutuneina epäsuorina rahoituskuluina.

Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetu oikeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta

pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPIPEH:lle toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetu-oikeusanti toteutettiin 8.7. Lisätietoanneista on saatavilla kohdassa "Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat".

Osakeanneista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa käytettiin lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun kesä- ja heinäkuussa, ja loput 100 miljoonaa euroa on käytetty kiinteistöhankintoihin ja kehityshankkeisiin. Pääomajärjestely vahvisti yhtiön tasetta selvästi ja sillä oli positiivinen vaikutus luottoprofiiliin. Tästä johtuen Cityconin molemmat investointitason luottoluokitukset nostettiin heinäkuussa. Standard & Poor's nosti 8.7. luottoluokitusta tasolle BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. luottoluokitusta tasolle Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien näkymät ovat vakaat.

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 26,5 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria realisoituneita rahoituskuluja puretuista koronvaihtosopimuksista liittyen kesäkuussa, heinäkuussa ja lokakuussa takaisin maksettuihin lainoihin, sekä 2,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia suorita rahoituskuluja, jotka johtuivat ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan tai laajaan tulokseen, koska kertaluontoisten rahoituskustannusten kasvua kompensoi vastaava tuotto laajan tuloksen erissä. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Lainojen takaisinmaksut ja koronvaihtosopimusten purku tulevat tulevaisuudessa laskemaan Cityconin korkokuluja ja kasvattamaan korkokatekovenantin liikkumavaraa.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon. Cityconin kassavarat laskivat 3,6 miljoonaa euroa 34,4 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi, kun lainoja jälleenrahoitettiin uudella pidemmällä velalla, ja oli 5,9 vuotta.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko katsauskauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,28 % joka on selvästi alhaisempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja verrattuna viime vuoteen. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen on laskenut hieman ja oli 3,91 %.

## NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot						Liikevaihto	
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Yhteensä	
<b>2012</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	-	<b>162,0</b>	<b>239,2</b>	
Hankinnat	0,5	-	0,7	-	1,2	2,9	
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	-	0,6	1,8	
Divestoinnit	-0,1	-1,0	-	-	-1,1	-2,3	
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	-	5,5	6,6	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4	
<b>2013</b>	<b>103,5</b>	<b>39,7</b>	<b>25,6</b>	<b>0,0</b>	<b>168,9</b>	<b>248,6</b>	
Hankinnat	-	-	-0,4	-	-0,4	-0,1	
Kehityshankkeet	-1,0	0,8	2,1	-	1,9	1,8	
Divestoinnit	-2,1	-0,5	0,0	-	-2,6	-4,8	
Vertailukelpoiset kohteet	2,5	1,2	0,1	-	3,8	3,1	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-2,3	-	-	-2,3	-3,1	
<b>2014</b>	<b>103,0</b>	<b>38,9</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>169,4</b>	<b>245,3</b>	

### Taludellinen kehitys

#### Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 245,3 miljoonaa euroa (248,6 milj. euroa). Liikevaihto laski 3,3 miljoonaa euroa eli 1,3 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 4,8 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 3,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 2,4 miljoonaa euroa eli 1,3 %.

#### Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 4,0 miljoonaa euroa eli 5,1 % 78,4 miljoonasta eurosta 74,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,9 miljoonaa

euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista ensimmäisen vuosipuoliskon suotuisien sääolosuhteiden johdosta. (Ks. liitetieto 5: Hoitokulut)

#### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,6 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Kulujen nousu johtui pääasiassa korkeammista luottotappioista ja luottotappiovarauksista.

#### Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4

## TOIMINTAKERTOMUS

miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 %. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 %, market- ja myymäläkiinteistöjen tuodessa kasvua 0,1 %. Suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena ja Liljeholmstorget vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla, divestointien vähentäessä nettovuokratuottoja 2,6 miljoonalla eurolla.

Edellisellä sivulla olevassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,3 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Hallinnon kulut

Hallinnon kulut pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ja olivat 20,7 miljoonaa euroa (20,6 milj. euroa).

Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa yhteensä 151 (127) henkilöä, joista 92 oli Suomessa, 47 Ruotsissa, 9 Virossa ja 3 Hollannissa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 12,2 miljoonaa euroa (11,5 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 6,9 miljoonaa

euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

**Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon**  
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,3 miljoonaa euroa (nettovoitto 0,8 milj. euroa).

### Liikevoitto

Liikevoitto oli 165,0 miljoonaa euroa (176,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

### Rahoituskulut (netto)

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keski-korosta.

### Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 14,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta, josta Cityconin osuus oli 18,6 miljoonaa euroa.

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

## YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2014	2013	2012
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	145	123	132
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	12,2	11,5	11,6

Laskennallisten verojen muutos oli -12,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella.

Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

### Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 89,7 miljoonaa euroa (102,0 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos pienensi katsauskauden voittoa verrattuna edelliseen vuoteen.

### Tase

#### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 35,6 miljoonalla eurolla 2 769,1 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 95,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 27,7 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 7,2 miljoonalla eurolla johtuen Ruotsissa ja

Suomessa sijaitsevien asuntojen siirrosta "Myytävässä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 15,7 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 40,9 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Katsauskauden lopussa Citycon -konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 650,7 miljoonaa euroa. Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 414,5 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 1 236,2 milj. euroa) pääasiassa suunnatun ja merkintäetuikeusantien johdosta, joiden nettotuotot olivat yhteensä 401,1 miljoonaa euroa, sekä emoyhtiön omistajille kuuluvan 84,5 miljoonan suuruisen katsauskauden voiton johdosta. Toisaalta omaa pääomaa pienensivät osingot ja oman pääoman palautukset, jotka olivat 66,2 miljoonaa euroa ja määräysvallattoman osuuden hankinta, joka oli 11,3 miljoonaa euroa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten,

joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Korkejohtannaissopimuksista on kauden aikana kirjattu 19,0 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 36,7 milj. euroa) (ks. liitetieto 21: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja osakeantien seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,78 euroon (31.12.2013: 2,80 euroa). Omavaraisuusaste nousi 54,6 %:iin (31.12.2013: 43,2 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 54,8 %:iin (31.12.2013: 45,2 %).

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

#### Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 384,8 miljoonaa euroa (1 694,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 154,1 miljoonaa euroa (231,6 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon.

#### Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa (58,1 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -101,5 miljoonaa euroa (-168,4 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin

hyödykkeisiin olivat 131,0 miljoonaa euroa (226,6 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 29,5 miljoonan euron (60,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 33,0 miljoonaa euroa (97,9 milj. euroa).

Citycon muutti katsauskaudella rahavirtalaskelman raportointia siirtämällä toteutuneet kurssivoitot /-tappiot liiketoiminnan nettorahavirrasta rahoituksen nettorahavirtaan. Muutos on tehty myös vertailukauden tietoihin.

#### Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

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

#### Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

#### Suomi

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 103,0 miljoonaa euroa (103,5 milj. euroa). Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat

#### AVAINLUVUT, SUOMI

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	44	55	50	44	55	-20,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	546 140	571 890	558 830	546 140	571 890	-4,5
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	148,7	150,5	150,3	148,7	150,5	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	22,6	22,4	22,5	22,6	22,4	0,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	126	109	95	408	390	4,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	22 453	40 954	20 366	87 433	110 292	-20,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	21,7	17,5	16,6	19,0	18,8	1,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	103	163	124	472	498	-5,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	31 623	53 036	22 956	109 133	133 770	-18,4
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	20,2	18,6	20,5	20,9	19,0	10,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	95,1	94,7	95,6	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,9	3,5	3,4	3,9	-12,8
Bruttovuokratuotot, Me <sup>3)</sup>	34,7	35,7	35,4	141,3	144,4	-2,2
Liikevaihto, Me	36,3	37,4	37,0	147,7	150,4	-1,8
Nettovuokratuotot, Me	25,8	26,3	26,7	103,0	103,5	-0,5
Nettotuotto-% <sup>4)</sup>	6,2	6,4	6,3	6,2	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 710,0	1 671,2	1 690,3	1 710,0	1 671,2	2,3

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

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

3) Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorkvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## AVAINLUVUT, RUOTSI

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	11	11	11	11	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	259 300	254 500	254 900	259 300	254 500	1,9
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	62,4	63,5	61,6	62,4	63,5	-1,7
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	20,0	20,8	20,1	20,0	20,8	-3,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	46	39	35	142	133	6,8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2,2)</sup>	9 362	5 416	6 569	28 809	16 780	71,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2,2)</sup>	23,1	19,8	17,7	20,5	21,3	-3,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	43	285	33	138	529	-73,9
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2,2)</sup>	4 730	9 809	4 814	19 997	34 597	-42,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2,2)</sup>	30,3	16,4	23,0	22,4	16,6	34,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,1	95,1	95,9	96,1	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,8	2,9	3,0	2,8	7,1
Bruttovuokratuotot, Me <sup>3)</sup>	14,7	14,7	14,3	57,9	60,5	-4,3
Liikevaihto, Me	15,3	15,4	15,0	60,5	63,3	-4,4
Nettovuokratuotot, Me	9,1	9,0	10,2	38,9	39,7	-2,1
Nettotuotto-% <sup>4)</sup>	5,6	5,6	5,5	5,6	5,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,4	5,5	5,4	5,4	5,5	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	709,7	720,1	713,6	709,7	720,1	-1,4

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

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

3) Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

nettovuokratuottoja 2,5 miljoonaa euroa eli 2,5 %, mikä johtui pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 3,1 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,8 % (61,3 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,2 % (6,4 %).

Joulukuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 546 140 neliometriä (571 890 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 148,7 miljoonaa euroon yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja 10 market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 87 433 neliometriä (110 292 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 109 133 neliometriä (133 770 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen pääasiassa uusista varastovuokrasopimuksista ja suurissa liiketiloissa alkaneista uusista vuokrasopimuksista, kun taas päättyneet vuokrasopimukset koostuivat lähinnä pienemmistä liiketilavuokrasopimuksista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen vuokra nousi 22,4 eurosta/neliometri 22,6 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,6 %:iin (95,1 %) market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön myötä.

## Ruotsi

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 0,8 miljoonaa euroa eli 2,1 % 38,9 miljoonaan euroon (39,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,1 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,8 %. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,5 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,0 % (23,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 % (5,6 %).

Joulukuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 259 300 neliometriä (254 500 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala nousi kauppakeskus Stenungs Torgin laajennuksen myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 62,4 miljoonaan euroon kruunun kurssin heikentymisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 28 809 neliometriä (16 780 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 997 neliometriä (34 597 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen vuoden kolmannella neljänneksellä alkaneista lyhytaikaisista liiketilavuokrasopimuksista ja yhdestä suuressa liiketilassa alkaneesta vuokrasopimuksesta vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.

Keskimääräinen vuokra laski 20,0 euroon/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (95,1 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.



### Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla eli 7,3 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 27,5 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 16,2 % (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 % (8,2 %).

Joulukuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 127 600 neliometriä (135 400 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen divestoinnin vuoksi. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 32,0 miljoonaa euroon Liettuan kauppakeskus Mandarinaksen myynnin vuoksi. Muutosta tasoittivat muissa kauppakeskuksissa tehdyt vuokrien indeksikorotukset. Keskimääräinen vuokra nousi 21,0 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista, uusista vuokrasopimuksista ja divestoinneista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 6 326 neliometriä (22 941 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 15 750 neliometriä (18 200 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen pääasiassa Mandarinaksen divestoinnista ja vuoden kolmannella vuosineljänneksellä alkaneista uusista liiketilöiden vuokrasopimuksista. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,3 %:iin (99,7%).

### AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	4	5	5	4	5	-
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	127 600	135 400	135 500	127 600	135 400	-5,8
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	32,0	32,1	34,3	32,0	32,1	-0,3
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	21,0	19,8	21,3	21,0	19,8	6,1
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	12	15	9	45	88	-48,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	2 354	6 327	1 064	6 326	22 941	-72,4
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	22,1	15,6	49,6	29,3	16,7	75,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	76	10	9	114	90	26,7
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	11 473	3 415	942	15 750	18 200	-13,5
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	15,7	19,2	39,4	19,9	19,0	4,7
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,3	99,7	99,1	99,3	99,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,3	3,4	3,0	3,3	-9,1
Bruttovuokratuotot, Me	8,0	7,9	8,4	32,8	30,4	7,9
Liikevaihto, Me	9,3	9,2	9,4	37,2	34,9	6,5
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,6	7,1	27,5	25,6	7,3
Nettuotto-%	8,2	8,2	8,3	8,2	8,2	-
Nettuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,7	8,7	9,0	8,7	8,7	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	349,4	342,2	355,0	349,4	342,2	2,1

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

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

### Ympäristövastuu

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön kauppakeskusten sijainti keskeisillä paikoilla kasvavissa kaupungeissa hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella luo hyvän lähtökohdan kestäväen kehityksen edistämiseksi.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa päivitettiin vuonna 2014 vastaamaan paremmin yhtiön prioriteetteja ja vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Strategia ja tavoitteet esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa 2014 Cityconin vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt kolmantena vuotena peräjälkeen. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille kolmatta kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

### Ympäristövastuun tulokset 2014

- Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistö-sähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 247 gigawattituntia (251 GWh). Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergian kulutus laski 6 % (tavoite 2–3 %).
- Vuoden 2014 hiilijalanjälki oli 80 tuhatta hiilidioksidiekvivalenttonnia (73 1000tCO<sub>2e</sub>). Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 2 % (tavoite 2-3 %).

- Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2014 oli 723 423 kuutiometriä (603 014 m<sup>3</sup>). Vuonna 2014 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,3 litraa (tavoite 3,7 l/kävijä).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani yli 3 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 89 % (tavoite 80 %).

Cityconin raportoidut ympäristöluvut 2014 kattavat Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Kista Gallerian ympäristöluvut raportoidaan kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 ympäristölukuihin Kista Galleriaa ei ole sisällytetty.

Citycon tekee jatkuvaa työtä kauppakeskustensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Citycon toteuttaa investointeja, joiden tavoitteena on saavuttaa kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästövoittojen toteuttamiseksi. Energiakustannukset pienivät verrattuna vuoteen 2013, ollen 23,2 miljoonaa euroa (25,1 milj. euroa).

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemaa ohjeistusta. Ympäristövastuun

tavoitteet, tulokset ja tunnusluvut esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

### Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet on käsitelty laajemmin vuoden 2014 tilinpäätöksen sivuilla 49–51 sekä tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Cityconin hallitus arvioi, että yhtiön riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina vuoden 2014 aikana. Keskeiset riskit liittyvät kiinteistökehitysprojekteihin, heikentyneeseen liiketilojen kysyntään, hoitokulujen nousuun, ympäristöön ja ihmisiin, sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

### Hallinnointi

#### Varsinainen yhtiökokous 2014

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2014 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen varapuheenjohtaja Bernd Knobloch ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 325 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 76,1 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2013. Tilikauden 2013 osingoksi yhtiökokous päätti 0,03 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,12 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 24.3.2014 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 66,2 miljoonaa euroa, maksettiin 31.3.2014.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) yhtiökokous2014. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

#### Ylimääräinen yhtiökokous 2014

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 6.6.2014. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeanneista suunnatun osakeannin ja merkintäetu oikeusannin toteuttamista varten sekä valita ehdollisena suunnatun osakeannin toteutumiseksi Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin hallituksen uusiksi jäseniksi. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät tarkemmin ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) ylimaarainen yhtiökokous2014. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

### Hallitus

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

Vuonna 2014 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de

Haan (10.6.2014 alkaen), Kirsi Komi, Karine Ohana, Andrea Orlandi (10.6.2014 alkaen), Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäi pois 10.6.2014 Jorma Sonninen ja Yuval Yanai.

Vuonna 2014 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Ronen Ashkenazi ja Bernd Knobloch.

#### Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2014 KHT Eija Niemi-Nikkola (19.3.2014 asti) ja (19.3.2014 alkaen) KHT Mikko Ryttilähti.

#### Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (LL.M., Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma). Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 56–57.

#### Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuului vuonna 2014 pörssin keskisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies (yhtiö kuuluu 2.1.2015 lähtien pörssin suuriin yhtiöihin). Yhti-

ön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

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

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2014 aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 10.6.2014 suunnatun osakeannin johdosta 77 874 355 osakkeella ja 9.7.2014 merkintäetuoikeusannin johdosta 74 166 052 osakkeella. Joulukuun 2014 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 593 328 419.

Cityconilla oli joulukuun 2014 lopussa 7 657 (8 820) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 408,5 miljoonaa (343,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,9 % (77,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät tilinpäätöksen sivulta 69.

#### Hallituksen valtuutukset

Yhtiön hallituksella oli vuoden 2014 lopussa kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 10 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 1,69 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

## TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

	2014	2013
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>		
Alin kurssi	2,29	2,12
Ylin kurssi	2,92	2,67
Keskikurssi	2,65	2,44
Päätöskurssi	2,58	2,56
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	1 530,8	1 129,7
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	88,8	104,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	234,9	255,0
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>		
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl	441,3	326,9
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	593,3	441,3

- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,37 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Hallituksella oli vuoden 2014 aikana myös kaksi 6.6.2014 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta päättää

enintään 77 874 355 uuden osakkeen antamisesta suunnatulla osakeannilla CPPIBEH:lle sekä enintään 74 166 052 uuden osakkeen antamisesta merkintäetuoikeusannilla. Hallitus käytti näitä valtuutuksia päättäessään suunnatusta osakeannista ja merkintäetuoikeusannista kesäkuussa 2014.

#### Omat osakkeet

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2014 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

## TOIMINTAKERTOMUS

### Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

#### Suunnattu osakeanti

Cityconin hallitus päätti 8.6.2014 ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla tarjota suunnatulla osakeannilla 77 874 355 uutta osaketta CPPIBEH:lle 2,65 euron merkintähintaan. Suunnatussa annissa merkityt 77 874 355 osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 10.6.2014 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 11.6.2014. Suunnatun osakeannin osakkeet vastasivat noin 17,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ennen suunnattua osakeantia sekä noin 15,0 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä suunnatun osakeannin jälkeen. Lisätietoa suunnatusta osakeannista on saatavilla yhtiön touko- ja kesäkuussa 2014 julkistamista pörssitiedotteista.

#### Merkintäetuokeusanti

Cityconin hallitus päätti 8.6.2014 ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla osakkeenomistajien merkintäetuokeuteen perustuvasta osakeannista ja tarjosi merkittäväksi korkeintaan 74 166 052 uutta osaketta 2,65 euron merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 14,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen merkintäetuokeusantia ja noin 12,5 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäetuokeusannin jälkeen. Osakkeiden merkintäaika alkoi 17.6.2014 ja päättyi 2.7.2014. Merkintäetuokeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 74 166 052 osaketta. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 9.7.2014 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 10.7.2014. Lisätietoa merkintäetuokeusannista on saatavilla yhtiön touko-, kesä- ja heinäkuussa 2014 julkistamista pörssitiedotteista.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti vuoden 2014 aikana kaksi liputusilmoitusta CPPIBEH:ltä ja Canada Pension Plan Investment Boardilta. Lisätietoa liputusilmoituksista löytyy tilinpäätöksen sivulta 69.

### Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolten ovat sopineet parhaansa mukaan pyrkivänsä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimityskomitean perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

### JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2014

	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

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista, eikä siitä siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy 10 vuoden kuluttua sopimuksen päiväyksestä, tai kun CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 % Cityconin osakkeista, tai kun Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 20 % Cityconin osakkeista.

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on

saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörssitiedotteesta ja yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/sijoittajille/osake/osakassopimukset](http://www.citycon.fi/sijoittajille/osake/osakassopimukset).

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

### Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyn merkintäetuokeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 9.7.2014. Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksien merkintäsuhte oli 1,3446 (1,1765), joten ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 (8 529 625) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. 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 1,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

#### Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 15 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2014 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 8 316 351 osaketta vuosina 2012–2018.

Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi edellisellä sivulla olevasta taulukosta.

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

Optio-ohjelmaa 2011 ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin yhtiön tilinpäätöksen sivuilla 52–54. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

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

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2014 yhteensä 1 023 580 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,17 %.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden 2014 lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 724 542 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Helsinki, 10. helmikuuta 2015  
Citycon Oyj  
Hallitus

# EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. 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. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta [www.epra.com](http://www.epra.com).

EPRA pyrkii edistämään eurooppalaisten kiinteistöalan yritysten toimintaa ja julkaisee parhaita raportointikäytäntöjä koskevia suosituksia. Lisäksi se julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2014	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	99,7	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR <sup>1)</sup>	0,191	0,203
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), % <sup>2)</sup>	19,4	22,4
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuville kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), % <sup>2)</sup>	17,7	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,1	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	3,7	4,3

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetuosakeannin seurauksena.

2) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköintituottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos vaikuttaa myös EPRA Cost Ration laskentaan. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 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 tai 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. Citycon maksoi 0,15 euroa osakekohtaista osinkoa ja oman pääoman palautusta vuoden 2013 tilinpäätöksen perusteella. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa.

	2014			2013		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>84,5</b>	<b>521 526,0</b>	<b>0,163</b>	<b>94,9</b>	<b>426 788,4</b>	<b>0,222</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,7	521 526,0	-0,030	-26,1	426 788,4	-0,061
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	521 526,0	0,001	-0,8	426 788,4	-0,002
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,1	521 526,0	-	-	426 788,4	-
<b>Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</b>						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	26,5	521 526,0	0,051	27,0	426 788,4	0,063
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-12,8	521 526,0	-0,025	1,4	426 788,4	0,003
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	13,2	521 526,0	0,025	-15,0	426 788,4	-0,035
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,5	521 526,0	0,007	5,3	426 788,4	0,012
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>99,7</b>	<b>521 526,0</b>	<b>0,191</b>	<b>86,7</b>	<b>426 788,4</b>	<b>0,203</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

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

	2014			2013		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>169,4</b>	<b>521 526,0</b>	<b>0,325</b>	<b>168,9</b>	<b>426 788,4</b>	<b>0,396</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	521 526,0	-0,040	-20,6	426 788,4	-0,048
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	521 526,0	0,002	0,9	426 788,4	0,002
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,8</b>	<b>521 526,0</b>	<b>0,287</b>	<b>149,1</b>	<b>426 788,4</b>	<b>0,349</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,0	521 526,0	-0,098	-63,0	426 788,4	-0,148
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	2,1	521 526,0	0,004	3,1	426 788,4	0,007
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	521 526,0	-0,001	-0,7	426 788,4	-0,002
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	521 526,0	0,002	0,1	426 788,4	0,000
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,6	521 526,0	-0,003	-1,9	426 788,4	-0,004
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>99,7</b>	<b>521 526,0</b>	<b>0,191</b>	<b>86,7</b>	<b>426 788,4</b>	<b>0,203</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

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

Vuonna 2014, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa 99,7 miljoonaan euroon 86,7 miljoonasta eurosta vuonna 2013. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvusta, korkeammasta muusta operatiivisesta tulosta sekä etenkin osakeantien ja jälleenrahoituksen ansiosta alentuneista operatiivisista rahoituskuluista. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,191 euroon vuonna 2014 verrattuna 0,203 euroon vuonna 2013 johtuen huomattavasti korkeammasta osakemäärästä ja vahvistuneesta taseesta. Osakemäärä nousi kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien seurauksena.

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

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

**Talusojohtaja kommentoi operatiivisten kustannusten suhdetta bruttovuokra-  
tuottoihin (EPRA Cost Ratios):**

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Nämä EPRA:n ohjeistuksen mukaiset suhdeluvut helpottavat kiinteistösijoitusyhtiöiden operatiivisten kustannustasojen vertailua. Cityconin EPRA Cost Ratiot paranivat edellisvuoteen verrattuna. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 19,4 % vuonna 2014 verrattuna 22,4 %:n vuonna 2013. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista sekä palvelukustannuksista (netto). EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 17,7 % verrattuna 20,0 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellä mainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausasteesta.

Me	2014	2013
<b>Sisältyy:</b>		
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	20,7	20,6
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	51,2	53,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla <sup>2)</sup>	16,3	18,2
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-2,0	-0,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-4,9	-4,7
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	6,4	10,2
<b>Ei sisälly:</b>		
Maanvuokrakulut	-1,8	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-42,6	-42,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-3,5	-4,6
<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>	<b>39,9</b>	<b>47,3</b>
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-3,6	-5,0
<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>	<b>36,3</b>	<b>42,3</b>
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	230,2	233,6
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-42,6	-42,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	17,5	20,3
<b>Bruttovuokratuotto (C)<sup>2)</sup></b>	<b>205,1</b>	<b>211,1</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %</b>	<b>19,4</b>	<b>22,4</b>
<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %</b>	<b>17,7</b>	<b>20,0</b>

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,5 milj. euroa vuonna 2014 ja 1,0 milj. euroa vuonna 2013. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

2) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä tiettyjen pysäköintituottojen raportointia. Pysäköinti-tuotot on raportoitu aiemmin osittain palvelutuotoissa, mutta nyt kaikki pysäköintituotot on siirretty osaksi bruttovuokratuottoa. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.



## 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 päivän päätöskurssilla oli 2,58 euroa 31.12.2014.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia erä 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 sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNNAV heijastaa siis 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 0,11 euroa 3,01 euroon (3,13 euroa 31.12.2013) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,15 euroa 2,63 euroon (2,78 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta alhaisemman korkotason vuoksi.

	2014			2013		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 650,7	593 328,4	2,78	1 236,2	441 288,0	2,80
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>1)</sup>	128,7	593 328,4	0,22	120,1	441 288,0	0,27
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,1	593 328,4	0,01	22,8	441 288,0	0,05
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 786,5</b>	<b>593 328,4</b>	<b>3,01</b>	<b>1 379,1</b>	<b>441 288,0</b>	<b>3,13</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>1)</sup>	-128,7	593 328,4	-0,22	-120,1	441 288,0	-0,27
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	-91,2	593 328,4	-0,15	-9,6	441 288,0	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,1	593 328,4	-0,01	-22,8	441 288,0	-0,05
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>1 559,5</b>	<b>593 328,4</b>	<b>2,63</b>	<b>1 226,6</b>	<b>441 288,0</b>	<b>2,78</b>

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolainan 1/2012, joukkolainan 1/2013 ja joukkolainan 1/2014 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 107,38 % (104,68 %), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 111,66 % (100,33 %) ja joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 102,75 % per 31.12.2014. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2014 oli 91,2 miljoonaa euroa (9,6 miljoonaa euroa).

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

Kiinteistömarkkinoilla yrityksen vuokratuotto-kykyä voidaan esittää useilla erilaisilla tuottoa kuvaavilla tunnusluvuilla. Tuoton määrittämisen yhdenmukaistamiseksi ja eri kiinteistöyhtiöiden tuottoa kuvaavien tunnuslukujen vertailukelpoisuuden varmistamiseksi EPRA on julkaissut tuotto-luvun laskemista koskevan suosituksen EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkunettotuotto).

EPRA:n alunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan netto-vuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut, mutta ei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämätöntä 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. Nettotuotto-%:n laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus, mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alunettotuotto) kuvaa yhtiön saamaa tuottoa täydestä tilinpäätöshetkellä voimassa olevasta vuokrasta. Oikaistussa alunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2014	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 763,0	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-160,7	-136,4
Valmis kiinteistökanta	2 602,3	2 593,2
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	59,0	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 661,3	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	221,9	226,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-60,0	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	161,9	165,4
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,6	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	163,5	167,8
<b>EPRA:n alunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>

#### Talousjohtaja kommentoi EPRA:n alunettotuoton ja EPRA:n "TOPPED-UP" alunettotuoton kehitystä:

EPRA:n alunettotuotto laskivat nettovuokratuoton laskettua ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien myötä samalla kun tuottovaateiden lasku kasvatti valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. On huomioitava, että EPRA:n alunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alunettotuotto vuoden 2014 ja 2013 päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

### EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. Tekninen vuokrausaste, jonka Citycon myös raportoi, kertoo vuokrattujen neliömetrien osuuden vuokrattavissa olevasta pinta-alasta.

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

Me	31.12.2014	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	8,6	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	230,1	237,6
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>

#### Talousjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2014 päätteeksi laski pääasiassa Suomen market- ja myymäläkohteiden ja Ruotsin kauppakeskuskohteiden laskeneen vajaakäytön vuoksi.

### KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

	31.12.2014	31.12.2013
Hankinnat	0,3	3,1
Kehityshankkeet	33,6	28,6
Vertailukelpoiset kohteet	58,5	43,1
Investoinnit myytyihin kohteisiin	0,2	0,1
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	3,2	2,6
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>95,9</b>	<b>77,6</b>

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 14. 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

## VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2014	2013	2012	2011	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	99,7	86,7	63,9	53,3	47,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,191	0,203	0,199	0,183	0,185
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	19,4	22,4	26,2	30,3	30,9
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	17,7	20,0	23,3	26,9	27,4
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	3,31	3,47	3,63
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78	2,91	3,14	3,33
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,1	6,2	6,0	6,2	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,1	6,3	6,1	6,3	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	3,7	4,3	4,3	4,5	4,9

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

## OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>84,5</b>	<b>94,9</b>	<b>63,4</b>	<b>11,5</b>	<b>79,9</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,7	-26,1	-23,6	35,3	-50,8
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä <sup>1)</sup>	0,3	-0,8	-4,2	-0,3	-1,9
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut <sup>1)</sup>	0,1	-	-	0,7	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	26,5	27,0	-	-	-0,2
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-12,8	1,4	-0,3	-0,3	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-	-	0,5	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	13,2	-15,0	23,0	1,6	12,1
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,5	5,3	5,6	4,4	8,2
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>99,7</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,2</b>	<b>47,3</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>2)</sup>	521,5	426,8	322,2	291,5	256,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>2)</sup></b>	<b>0,191</b>	<b>0,203</b>	<b>0,198</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>

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

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

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

Me	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>169,4</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	-20,6	-26,5	-27,1	-22,5
Operatiiviset liike toiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9	0,2	0,2	0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,8</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,0	-63,0	-68,1	-62,4	-55,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	2,1	3,1	0,0	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,7	-1,4	-0,4	-0,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	0,1	0,0	0,3	-0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,6	-1,9	-2,2	-1,7	-1,8
<b>Operatiivinen tulos</b>	<b>99,7</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,2</b>	<b>47,3</b>
Keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	521,5	426,8	322,2	291,5	256,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,191</b>	<b>0,203</b>	<b>0,198</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

# Citycon Oyj:n konserni- tilinpäätös

## LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto <sup>1)</sup>	3	232,0	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot <sup>1)</sup>		13,3	13,2
<b>Liikevaihto</b>	4	<b>245,3</b>	<b>248,6</b>
Hoitokulut	5	74,4	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	6	1,6	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>169,4</b>	<b>168,9</b>
Hallinnon kulut	7, 8, 9	20,7	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10	1,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14	15,7	26,1
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	14, 22	-0,3	0,8
<b>Liikevoitto</b>		<b>165,0</b>	<b>176,0</b>
Rahoitustuotot		55,3	33,0
Rahoituskulut		-132,8	-123,1
Rahoituskulut (netto)	11	-77,5	-90,1
Osuus yhteisyritysten voitoista <sup>2)</sup>	15	14,9	1,7
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>102,4</b>	<b>87,6</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,3	-0,7
Laskennalliset verot <sup>2)</sup>		-12,4	15,1
Tuloverot	12, 19	-12,7	14,4
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>89,7</b>	<b>102,0</b>
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		84,5	94,9
Määräysvallattomille omistajille		5,2	7,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro) <sup>3)</sup>	13	0,16	0,22
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro) <sup>3)</sup>	13	0,16	0,22
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi</b>			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	11	23,7	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	12, 19	-4,7	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-3,3	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot		-9,7	-3,0
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>6,0</b>	<b>33,9</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>6,0</b>	<b>33,9</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>95,7</b>	<b>136,0</b>
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		90,7	129,0
Määräysvallattomille omistajille		5,0	7,0

- 1) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköinti-  
tuottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot  
on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelu-  
tuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana brutto-  
vuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013  
vertailulukuihin.
- 2) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä  
laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos  
on tehty myös vertailukausien tietoihin.
- 3) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osake-  
antioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014  
toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa  
2014 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

## KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	14	2 769,1	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksistä	15	182,8	150,7	0,9
Aineettomat hyödykkeet	17	5,3	2,1	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	0,7	0,8	1,4
Laskennalliset verosaamiset	19	5,7	9,1	19,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	22, 23	1,7	-	-
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 965,2</b>	<b>2 896,2</b>	<b>2 737,6</b>
<b>Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>22</b>	<b>7,2</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	20, 21	0,2	2,4	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	12	0,4	0,2	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20, 23	29,8	33,8	24,5
Rahavarat	24	34,4	38,0	51,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>64,8</b>	<b>74,5</b>	<b>75,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 037,2</b>	<b>2 973,0</b>	<b>2 818,5</b>

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	25			
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,1	-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		841,2	493,0	333,0
Muuntoerot		-19,7	-10,3	-6,1
Kertyneet voittovarot		445,7	385,6	302,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 650,7</b>	<b>1 236,2</b>	<b>959,8</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	42,6	35,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 652,5</b>	<b>1 278,8</b>	<b>995,4</b>
<b>VELAT</b>				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	20, 26	1 094,5	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset	20, 21	6,0	27,1	75,6
Laskennalliset verovelat <sup>1)</sup>	19	129,6	117,1	130,5
Muut velat	20	0,6	0,8	1,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 230,7</b>	<b>1 462,5</b>	<b>1 613,4</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	20, 26	83,1	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	20, 21	2,2	5,2	0,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	12	0,8	1,0	0,8
Ostovelat ja muut velat	20, 27	67,9	80,5	81,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>154,1</b>	<b>231,6</b>	<b>209,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 384,8</b>	<b>1 694,2</b>	<b>1 823,1</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>3 037,2</b>	<b>2 973,0</b>	<b>2 818,5</b>

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>102,4</b>	<b>87,6</b>
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	9,29	0,8	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	22,29	-15,7	-26,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	22,29	0,3	-0,8
Rahoitustuotot	11,29	-55,3	-33,0
Rahoituskulut	11,29	132,8	123,1
Osuus yhteisyritysten voitoista ja muut oikaisut	29	-14,7	-1,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,7	150,2
Käyttöpääoman muutos	29	-5,3	-4,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta<sup>1)</sup></b>		<b>145,4</b>	<b>145,6</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-78,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,0	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta<sup>1)</sup></b>		<b>66,0</b>	<b>58,1</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14	-97,8	-75,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	14	-33,3	-151,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	15,17,18	29,5	60,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>	14,22	<b>-101,5</b>	<b>-168,4</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	25	401,1	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26	271,3	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-203,2	-228,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26	446,9	612,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-801,1	-527,7
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	25	-57,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-66,3	-49,0
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		41,4	-1,5
<b>Rahoituksen nettorahavirta<sup>1)</sup></b>		<b>33,0</b>	<b>97,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat tilikauden alussa	24	38,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,0	-0,6
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	24	<b>34,4</b>	<b>38,0</b>

1) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä rahavirtojen raportointia. Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa. Muutos on tehty myös vertailukausille.

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	259,6	-	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,4	1 015,8	44,2	1 060,0
IAS 12 muutoksen vaikutus	-	-	-	-	-	-1,7	-54,2	-55,9	-8,6	-64,6
<b>Oma pääoma 31.12.2012 oikaistu<sup>1)</sup></b>	259,6	-	131,1	-59,8	333,0	-7,3	303,2	959,9	35,6	995,4
<b>Tilikauden voitto</b>							94,9	94,9	7,1	102,0
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)				36,7				36,7		36,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				0,3				0,3		0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot						-3,0		-3,0	-0,1	-3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>				37,0		-3,0		34,0	-0,1	33,8
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>				37,0		-3,0	94,9	128,8	7,0	135,8
Merkintäetu oikeusanti (liite 25)					200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista					-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)					-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)							0,6	0,6		0,6
<b>Oma pääoma 31.12.2013<sup>1)</sup></b>	259,6	-	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
<b>Tilikauden voitto</b>							84,5	84,5	5,2	89,7
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)				19,0				19,0		19,0
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				-3,3				-3,3		-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot						-9,7		-9,7	-0,1	-9,8
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>				15,7		-9,7		6,0	-0,1	5,9
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>				15,7		-9,7	84,5	90,5	5,0	95,5
Suunnattu osakeanti ja merkintäetu oikeusanti (liite 25)					402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio suunnatusta osakeannista merkintäoikeusannista					-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)					-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)							0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat							-11,3	-11,3	-45,7	-57,0
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	259,6	-	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5

1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

### 1.1 Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomessa pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin, Baltian maihin ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 10.2.2015. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

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

### 1.2 Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2014 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön mukaiset.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot

esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, 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. Toteutummat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia 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 oletusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

### 1.3 Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

#### 1.3.1 Vuonna 2014 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2014.

- **IAS 32** Rahoitusvarat ja -velat (muutos)
- **IAS 36** Omaisuuserien arvon alentuminen – Kerrytettävissä olevan rahamäärän esittäminen liittyen muihin kuin rahoitusvaroihin (muutos)

- **IAS 39** Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen (muutos)
- **IFRS 10** Konsernitilinpäätös (muutos)
- **IFRS 12** Tilinpäätöksessä esittävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (muutos)
- **IAS 27** Erillistilinpäätös (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2010–2012: IFRS 13** Lyhytaikaiset saamiset ja velat (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2011–2013: IFRS 1** Voimassaolevien IFRS-standardien merkitys

IAS 32 Rahoitusvarat ja -velat. Selventää ilmauksen "on nykyisin laillisesti toimeenpantavissa oleva kuittausoikeus" merkitystä ja perusteita selvitysyritysten ei-samanaikaisille selvitysmekanismeille, joilla ne saavat kuittausoikeuden. Sovelletaan takautuvasti. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

IAS 36 Omaisuuserien arvon alentuminen. Edellyttää yhteisön esittävän tilinpäätöksensä sellaisesta yksittäisestä omaisuuserästä (mukaan lukien liikearvosta) tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä kerrytettävissä olevan rahamäärän, josta yhteisö on kirjannut tai purkanut arvonalentumisen raportointijakson aikana, ja edellyttää esitettävän lisätietoja sellaisen yksittäisen omaisuuserän, mukaan lukien liikearvon, tai rahavirtaa tuottavan yksikön myyntikuluilla vähennetyistä käyvästä arvosta, josta on kirjattu tai purettu arvonalentuminen raportointijakson aikana. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IAS 39 Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen. Antaa lievennyksiä suojauslaskennan jatkamiseen, kun suojausinstrumentiksi määritellyn johdannaisen uudistaminen täyttää tietyt kriteerit.



Edellytetään takautuvaa soveltamista. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 Sijoitusyhteisöt. Poikkeus yhdistelyvaatimuksesta sellaisten yhteisöjen osalta, jotka täyttävät sijoitusyhteisön määritelmän IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti. Sovelletaan takautuvasti tietyin siirtymäkautta koskevin helpotuksin. Poikkeus yhdistelystä edellyttää sijoitusyhteisöiltä, että ne kirjaavat tytäryhtiöt tulosvaikutteisesti käypään arvoon. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset 2010–2012 IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin. Määrittelee, että sellaisten lyhytaikaisten saatavien ja velkojen arvo, joilla ei ole ilmoitettua korkokantaa, voidaan määrittää laskutetun määrän mukaisesti, kun käyvän arvon ja laskun summan erotus on epäolennainen. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset 2011–2013 IFRS 1 -standardiin. Selventävät, että yhteisö voi päättää soveltaa joko nykyistä standardia tai uutta standardia, joka ei ole vielä pakollinen, mutta mahdollistaa aikaistetun soveltamisen. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Citycon muutti laskentaperiaatteitaan laskennallisten verojen osalta IFRS Interpretations Committee'n 15.-16.7.2014 tekemän päätöksen mukaisesti vuoden 2014 kolmannen vuosineljänneksen aikana. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella.

**1.3.2 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 1.1.2015 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit (2014)
- **IFRIC 21** -tulkintaa sovelletaan 1.1.2015
- **IFRS 2** Osakeperusteiset maksut
- **IFRS 3** Liiketoimintojen yhdistäminen
- **IFRS 8** Toimintasegmentit
- **IFRS 15** Myyntituotot asiakassopimuksista
- **IFRS 11** Yhteisjärjestelyt: Osuuksien hankinnat (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2011–2013 IFRS 3** Liiketoimintojen yhdistäminen
- **IFRS 13** Käyvän arvon määrittäminen (muutos)
- **IAS 40** Sijoituskiinteistöt

Konserni arvioi parhaillaan edellä mainittujen uusien standardien, muutosten ja tulkintojen vaikutusta.

IFRIC 21 Viranomaismaksut selventää, että yhteisön on kirjattava viranomaismaksusta velka, kun suoritetaan toimenpide, joka sovellettavan lainsäädännön mukaisesti edellyttää maksun maksamista. Kyseinen viranomaismaksu on maksettava, kun saavutetaan vähimmäiskynnys, ja tulkinta määrittää, että velkaa ei pidä ennakoida ennen kuin kyseinen vähimmäiskynnys on saavutettu. IFRIC 21 edellyttää takautuvaa soveltamista. Citycon soveltaa tulkintaa 1.1.2015 alkaen. Tulkinta voi vaikuttaa siihen, miten yhtiö raportoi kiinteistöveron osavuosikatsauksissaan.

Myös seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnat on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2015 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Nämä eivät ole merkityksellisiä Cityconille, koska yhtiön nykyisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- **IFRS 14** Regulatory Deferral Account
- **IAS 16** Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja **IAS 38** Aineettomat hyödykkeet
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä

#### 1.4 Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista

##### 1.4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

##### 1.4.1.1 Tytäryhtiöt

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

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

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni

uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuusvai liiketoimintahankintana (ks. kohta 2.2.2 – Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankinnat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin ja velkoihin.

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

##### 1.4.1.2 Yhteiset toiminnot

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

mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

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

### 1.4.1.3 Yhteisyritykset

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisyrityksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvalan. Citycon kirjaa osuutensa yhteisyrityksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisyrityksien voitoista/tappioista tuloslaskelmansa rivillä ”Osuus yhteisyritysten voitoista”. Tilinpäätöksen liitteessä 15 ”Osuedet yhteisyrityksistä” esitetään yhteisyritysten varat ja velat.

### 1.4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keski-

kurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

### 1.4.3 Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenuon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohdasta seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

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

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

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään 10-vuoden nettokassavirta-analyysin perusteella. 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 diskonttorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot ja suorittamatta kokonaisarvon korjausta.

Myös kehityshankkeet eli rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon. Arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarviointineissa siinä vaiheessa, kun

hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2014 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä kaksi kiinteistöä (2 kiinteistöä 31.12.2013) arvioitiin kehityshankkeina.

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

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

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

#### 1.4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt"-erässä.

Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävissä olevat

sijoituskiinteistöt". Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti. Liitteessä 14. Sijoituskiinteistöt on esitetty lisätietoja.

#### 1.4.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksessa, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo "Vaihto-omaisuuskiinteistöt"-erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

#### 1.4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pää-

asiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain, ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi.

Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.
- Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokraajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

#### 1.4.7 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

#### 1.4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

#### 1.4.9 Rahoitusvarat ja -velat

##### 1.4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoonsa, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2014 ja 31.12.2013 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitkäaikaisten varojen arvonmuutoksiin. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitkäaikaisten varojen arvonmuutoksiin. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitkäaikaisten varojen arvonmuutoksiin.

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 johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2014 ja 31.12.2013 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2014 valuuttajohdannaissopimuksia, jotka

luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

### 1.4.9.2 Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen 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 kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät

arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2014.

Citycon käyttää valuuttajohdannaissopimuksia 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. Koron- ja valuuttavaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

### 1.4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

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

### 1.4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun 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 kirjaamiseen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

### 1.4.10 Rahavarat

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

### 1.4.11 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 liikkeeseläskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuin omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseläskeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseläskeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

### 1.4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

#### 1.4.13 Tulouttaminen

##### 1.4.13.1 Vuokratuotot

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

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokratuotot, joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokratuotot käsitellään SIC 15 Muut vuokrasopimukset – kannustimet -tulkinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokratuotot markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokratuotot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sille kaudelle, jolle vuokratuotot on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokratuotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokratuotot jaksotetaan vuokratuotoksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokratuotot ja vuokratilan muutostöistä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

##### 1.4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

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

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

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

##### 1.4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

##### 1.4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myytyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, pitkäaikaishanke tuloutetaan valmistumisaikana rakentamisen edistyessä, jos keskenäisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

##### 1.4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

##### 1.4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

##### 1.4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sille tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerros on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

##### 1.4.15 Verot

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

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista.

IFRS Interpretations Committeeen agenda-päätöksen vuoksi Citycon on muuttanut laskentaperiaatteitaan laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä. Citycon on muuttanut laskentaperiaatteitaan tämän esityslistapäätöksen mukaisesti. Muutos on ollut voimassa vuoden 2014 kolmannelta vuosineljännekseltä alkaen.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet eikä perustana olevaa kiinteistöä. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta kiinteistöomaisuuden luovutus ei omistusrakenteen vuoksi aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa tulevissa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

### 1.4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

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

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

### 1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt

luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan laajaan 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 työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

### 1.4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

### 1.4.19 Osingonjako

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

## 2. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

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

### 2.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

#### 2.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Liitetiedossa 14. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyy starkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvalla kassavirta-analyysillä. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset.

Nettotuotto on bruttovuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksesta ja inflaatio-oletuksesta koostuvalla diskonttokorolla diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin tilakohtaisesti.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.
- Vajaakäyttöasteella tarkoitetaan vajaakäytöstä johtuvaa menetettyä vuokratuottoa. Vuokrasopimuksen päättyessä vajaakäyttö määritetään päättyneen sopimuksen ja oletetun uuden sopimuksen välisen ajan perusteella. Jäljellä olevan kassavirtakauden ja jäännösarvon osalta vajaakäyttöasteella tarkoitetaan prosenttiosuutta vuokratuotosta, joka menetetään vajaakäytön vuoksi. Vajaakäyttöasteen määrittäminen sisältää Cityconin johdon harkintaa.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistöjen hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat toteutuneisiin tai budjetoituihin hoitokuluihin.

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

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita kehityshankkeen tulevasta investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

### 2.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin. 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. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

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

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätös-päivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Lisätietoja on esitetty liitteessä 12. Tuloverot ja liitteessä 19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.

### 2.2 Harkintaa edellyttävät laatuominaisuudet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

#### 2.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

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

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai joita rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden

arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

#### 2.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2014 eikä 2013.

#### 2.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

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

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin

mukaista kirjanpito-käsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt" ja 1.4.5 "Vaihto-omaisuuskiinteistöt".

**Liiketoiminnan myynnin** osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 1.4.4 "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt" esitettyjen 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 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

**3. BRUTTOVUOKRATUOTTO**

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2014	2013
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,6	0,0
Määräaikaiset vuokran alennukset	-1,9	-2,4
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	4,6	3,1
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	228,7	234,6
<b>Yhteensä</b>	<b>232,0</b>	<b>235,4</b>

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2014 3 158 vuokrasopimusta (3 287 sopimusta 31.12.2013). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui 12 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä joista 11 sijaitsi Suomessa ja yksi Liettuassa. Pääosassa, eli 89 %:ssa (89 % 31.12.2013) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus vuokrantarkistuksen lisäksi. Vuoden 2014 lopussa liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 53 % (52 % 31.12.2013) Cityconin vuokrasopimuskannasta. Kohdassa 3. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran

vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä kauden lopussa	2014	2013
Suomi	1 631	1 695
Ruotsi	1 082	1 078
Baltia ja uudet markkinat	445	514
<b>Yhteensä</b>	<b>3 158</b>	<b>3 287</b>

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2014 oli 3,2 vuotta (3,5 vuotta 31.12.2013). Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin vuokrasopimuskannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 81 % 31.12.2014 (80 % 31.12.2013), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 % 31.12.2014 (11 % 31.12.2013), ja loput vuokrasopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia (noin 8 % kaikista sopimuksista 31.12.2014 ja 9 % 31.12.2013).

**Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta**

vuotta	2014	2013
Suomi	3,4	3,9
Ruotsi	3,0	2,8
Baltia ja uudet markkinat	3,0	3,3
<b>Keskimäärin</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat kauden lopussa

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

Me	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	60,9	54,0
1–5 vuoden kuluessa	113,2	118,8
Yli viiden vuoden kuluttua	47,7	53,9
<b>Yhteensä</b>	<b>221,8</b>	<b>226,7</b>

**4. SEGMENTTI-INFORMAATIO**

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

Citycon hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta 17.1.2013. Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käyppiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrity-

tyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit ) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

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 klusteri- ja 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, osuudet yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

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



Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 %. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2014 ja 31.12.2013.

#### A) Segmentti-informaatio

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

#### Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Cityconilla on Suomessa 21 kauppakeskusta ja 23 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 20 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 24 muualla Suomessa.

#### Ruotsi

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

#### Baltia ja uudet markkinat

Citycon omistaa Virossa kolme kauppakeskusta. Lisäksi Citycon omistaa yhden kauppakeskuksen Tanskassa.

1.1.-31.12.2014 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto	141,3	96,4	32,8	-	270,5	-38,5	232,0	57,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,4	6,5	4,3	-	17,2	-3,9	13,3	2,5
<b>Liikevaihto</b>	<b>147,7</b>	<b>102,9</b>	<b>37,2</b>	<b>-</b>	<b>287,8</b>	<b>-42,4</b>	<b>245,3</b>	<b>60,5</b>
Hoitokulut	44,0	33,2	9,3	-	86,5	-12,1	74,4	21,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,7	0,6	0,4	-	1,6	-0,1	1,6	0,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>103,0</b>	<b>69,2</b>	<b>27,5</b>	<b>-</b>	<b>199,6</b>	<b>-30,3</b>	<b>169,4</b>	<b>38,9</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	3,2	4,7	0,9	12,8	21,6	-0,9	20,7	3,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	-0,1	-0,6	-	-0,3	-	1,0	1,2
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>100,1</b>	<b>64,3</b>	<b>26,1</b>	<b>-12,8</b>	<b>177,7</b>	<b>-29,4</b>	<b>149,7</b>	<b>36,3</b>
Ei-operatiiviset hallinnon kulut								
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,8	50,5	18,1	-	52,8	-37,1	15,7	13,3
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,9	0,0	0,4	0,2	-0,3	-	-0,3	0,0
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>83,5</b>	<b>114,7</b>	<b>44,2</b>	<b>-12,8</b>	<b>230,0</b>	<b>-66,5</b>	<b>165,0</b>	<b>49,6</b>
Rahoituskulut (netto)							-77,5	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							14,9	
Tuloverot							-12,7	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>89,7</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1710,0	1277,6	349,4	-	3337,0	-567,9	2769,1	709,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,8	5,4	-	-	7,2	-	7,2	5,4
Muut kohdistetut varat	9,0	16,6	1,6	81,8	109,0	146,0	255,0	15,8
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset					5,7	.	5,7	
Johdannaissopimukset					0,2	.	0,2	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1720,7</b>	<b>1299,7</b>	<b>351,0</b>	<b>81,8</b>	<b>3459,2</b>	<b>-422,0</b>	<b>3037,2</b>	<b>731,0</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	20,5	46,6	4,6	-3,7	67,9	-17,9	50,0	28,7
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1177,7	-	1177,7	
Laskennalliset verovelat					129,6	-	129,6	
Johdannaissopimukset					8,2	-	8,2	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>20,5</b>	<b>46,6</b>	<b>4,6</b>	<b>-3,7</b>	<b>1402,7</b>	<b>-17,9</b>	<b>1384,8</b>	<b>28,7</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>95,9</b>	<b>50,1</b>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>149,6</b>	<b>-24,1</b>	<b>125,5</b>	<b>26,0</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.-31.12.2013			Baltia ja uudet markkinat		Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Me	Suomi	Ruotsi		Muut				
Bruttovuokratuotto	144,4	102,6	30,4	-	277,5	-42,1	235,4	60,5
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,0	5,2	4,5	-	15,6	-2,4	13,2	2,7
<b>Liikevaihto</b>	<b>150,4</b>	<b>107,8</b>	<b>34,9</b>	<b>-</b>	<b>293,1</b>	<b>-44,5</b>	<b>248,6</b>	<b>63,3</b>
Hoitokulut	46,5	35,2	9,1	-	90,8	-12,4	78,4	22,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,9	0,1	-	1,5	-0,2	1,3	0,8
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>103,5</b>	<b>71,7</b>	<b>25,6</b>	<b>-</b>	<b>200,9</b>	<b>-32,0</b>	<b>168,9</b>	<b>39,7</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	4,0	6,3	0,8	12,0	23,0	-2,4	20,6	3,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,1	0,0	-	0,9	-	0,9	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>100,3</b>	<b>65,6</b>	<b>24,8</b>	<b>-12,0</b>	<b>178,7</b>	<b>-29,6</b>	<b>149,1</b>	<b>36,0</b>
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,3	10,9	15,8	-	28,9	-2,8	26,1	8,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	1,1	-	-	1,0	-0,1	0,8	1,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>102,4</b>	<b>77,5</b>	<b>40,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>208,4</b>	<b>-32,4</b>	<b>176,0</b>	<b>45,1</b>
Rahoituskulut (netto)							-90,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							1,7	
Tuloverot							14,4	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>102,0</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1 671,2	1 255,3	342,2	-	3 268,7	-535,2	2 733,5	720,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	-	-	-	2,3	-	2,3	-
Muut kohdistetut varat	12,8	15,9	1,1	59,0	88,8	143,0	225,7	15,9
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset					9,1	-	9,1	
Johdannaissopimukset					2,4	-	2,4	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 686,3</b>	<b>1 271,2</b>	<b>343,2</b>	<b>59,0</b>	<b>3 371,3</b>	<b>-392,2</b>	<b>2 973,0</b>	<b>736,0</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	15,5	49,3	21,0	-5,3	80,5	-17,5	63,0	31,8
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1 462,4	-	1 462,4	
Laskennalliset verovelat					117,1	-	117,1	
Johdannaissopimukset					32,3	-	32,3	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>49,3</b>	<b>21,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>1 711,7</b>	<b>-17,5</b>	<b>1 694,2</b>	<b>31,8</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>65,1</b>	<b>547,9</b>	<b>10,4</b>	<b>0,4</b>	<b>623,8</b>	<b>-397,7</b>	<b>226,1</b>	<b>150,2</b>

## B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2014	2013
Kauppakeskukset	219,5	221,3
Marketit ja myymälät	25,8	27,3
<b>Yhteensä</b>	<b>245,3</b>	<b>248,6</b>

## C) Pääasialliset vuokralaiset

31.12.2014	Osuus bruttovuokratuotoista, % <sup>1)</sup>	Segmentti
Kesko	15,4	Suomi
S-ryhmä	6,0	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA Gruppen AB	4,1	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	2,8	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
H&M	2,1	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
<b>Yhteensä</b>	<b>30,3</b>	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2014.

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

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013.

## 5. HOITOKULUT

Me	2014	2013
Lämmitys ja sähkö	23,2	25,1
Ylläpito	23,9	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,8	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	2,5	2,7
Kiinteistön hallinnon kulut	2,5	3,1
Markkinointikulut	5,6	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,5
Kiinteistöverot	7,4	7,1
Korjauskulut	6,1	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,9	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>74,4</b>	<b>78,4</b>

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2014 (vuonna 2013 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

## 6. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2014	2013
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,3	0,4
Luottotappiot	1,2	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>

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

## 7. HALLINNON KULUT

Me	2014	2013
Henkilöstökulut	14,9	14,5
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	0,3	0,1
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	2,9	3,1
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	1,7	2,1
Poistot	0,8	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>20,7</b>	<b>20,6</b>

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 4 henkilön (3 henkilön vuonna 2013) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

Me	2014	2013
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,4
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

## 8. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2014	2013
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,8	0,9
Johtoryhmä	1,4	1,4
Hallitus	0,8	0,8
Muut palkat ja palkkiot	9,2	8,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,8	1,7
Sosiaalikulut	1,5	1,3
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,3	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>15,8</b>	<b>15,0</b>

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 2,5 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 13,3 miljoonaa euroa (12,3 milj. euroa).

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

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

Konsernin keskimääräinen henkilömäärä liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2014	2013
Suomi	44	48
Ruotsi	37	30
Baltia ja uudet markkinat	10	10
Konsernitoiminnot	54	35
<b>Yhteensä</b>	<b>145</b>	<b>123</b>

## 9. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa).

## 10. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2014	2013
Liiketoiminnan muut tuotot	2,0	0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>

## 11. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2014	2013
Korkotuotot	7,2	6,5
Valuuttakurssivoitot	48,2	26,5
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	55,3	33,0
Korkokulut	55,5	66,8
Valuuttakurssitappiot	48,1	26,5
Käyvän arvon tappio johdannaisista	26,5	23,0
Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut	-4,5	-2,5
Muut rahoituskulut	7,3	9,2
Rahoituskulut yhteensä	132,8	123,1

**Rahoituskulut (netto)** **77,5** **90,1**

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	38,1	54,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	39,4	35,4
Muut saamiset ja velat	0,0	0,0
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>77,5</b>	<b>90,1</b>

Vuonna 2014 valuuttajohdannaisista on kirjattu 1,6 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (7,2 miljoonaa euroa voittoa) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2014 oli 4,33 % (31.12.2013 4,39 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta "21. Johdannaissopimukset".

## B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2014	2013
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	14,7	31,2
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	9,0	18,2
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	23,7	49,4

## 12. TULOVEROT

Me	2014	2013
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,4	0,7
Edellisten tilikausien verot	-0,1	0,0
Laskennalliset verokulut/-tuotot <sup>1)</sup>	12,4	-15,1
<b>Tuloverokulut/-tuotot</b>	<b>12,7</b>	<b>-14,4</b>

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2014 ja 2013.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2014	2013
Voitto/tappio ennen veroja	102,4	87,6
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	20,5	21,5
Verokannan muutos	-	-12,6
Käyvän arvon muutos <sup>1)</sup>	14,5	-12,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,6	-3,9
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	-1,4	6,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-3,4	-2,6
Verotuksessa vähennetyt poistot	-10,1	-3,4
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	-3,9	-6,9
Muut	0,1	-0,3
<b>Tuloverot</b>	<b>12,7</b>	<b>-14,4</b>
<b>Efekttiivinen verokanta, %</b>	<b>12,4</b>	<b>-16,4</b>

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

## 13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2014	2013
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	94,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	521 526,0	426 788,4
<b>Osakekohtainen tulos (euroa)</b>	<b>0,16</b>	<b>0,22</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	94,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	1,3
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	96,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	521 526,0	426 788,4
VVK:n laimennusvaikutus, (1 000) kpl	-	6 029,6
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	1 069,9	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	522 595,9	432 818,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)</b>	<b>0,16</b>	<b>0,22</b>

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetu oikeusannin seurauksena.

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on ollut kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita.

- Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013. Vertailuvuoden aikana vaihtovelkakirjalainan haltijalla oli oikeus 12.9.2006–27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin.
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

## Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen

osakemäärä	päiviä	osakemäärä
1.1.2014	160	442 713 372
10.6.2014	29	520 587 727
9.7.2014	176	593 328 419
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	521 525 987

14. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.12.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungs Torg Ruotsissa.

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 30. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

31.12.2014 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>96,6</b>	<b>2 636,9</b>	<b>2 733,5</b>
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	32,8	59,8	92,7
Myynnit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
Valuuttakurssierot	-3,8	-37,1	-40,9
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-5,4	-1,8	-7,2
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>124,2</b>	<b>2 644,9</b>	<b>2 769,1</b>

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

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2014 ja 2013 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistö-asiantuntija Jones Lang LaSalle. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2014 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2013).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, suunnitteilla olevien kehityshankkeiden investoinneista joita ulkopuolinen arvioija ei ota 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	31.12.2014	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 763,0	2 729,6
Kehitysprojekti-investoinnit	7,9	6,1
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-1,8	-2,3
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.</b>	<b>2 769,1</b>	<b>2 733,5</b>

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

**Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia, Me**

	31.12.2014	31.12.2013
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	2 763,0	2 729,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2 763,0</b>	<b>2 729,6</b>

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2014 ja 31.12.2013 on esitetty segmenteittäin seuraavissa taulukossa. Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääosin divestointien sekä prime-kohteiden vahvistuneen sijoituskysynnän vuoksi. Ruotsissa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski parantuneen markkinatilanteen ja prime-kauppakeskusten vahvan sijoituskysynnän myötä. Prime-kauppakeskusten rajoitetun tarjonnan vuoksi kysyntä on laajentunut myös kakkosluokan kauppakeskuskohteisiin. Baltiassa ja uusilla markkinoilla painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääosin Virossa parantuneen markkinatilanteen vuoksi. Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,2 euroa/m<sup>2</sup> (25,3 euroa/m<sup>2</sup> 31.12.2013) ja se laski muun muassa heikentyneen kruunun kurssin vuoksi. Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus laski 0,4 prosenttiyksikköä tasolle 4,3 % (4,7 % 31.12.2013) pääasiassa Suomessa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

**Syöttötiedot**

31.12.2014 Me	Baltia ja uudet markkinat			Keskimäärin
	Suomi	Ruotsi		
Tuottovaatimus, %	6,1	5,7	7,2	<b>6,1</b>
Markkinavuokrat, euroa/m <sup>2</sup>	26,5	24,3	20,6	<b>25,2</b>
Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup>	6,5	6,7	3,3	<b>6,2</b>
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,5	5,4	1,6	<b>4,3</b>
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	2,0	1,4	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	1,9	2,3	-

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

**Herkkyysanalyysi**

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyysissä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2014 eli 2 763,0 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti 10 %:n nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 13 %. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyystarkastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	3 070,0	2 908,5	2 763,0	2 631,5	2 511,8
Markkinavuokrat	2 390,4	2 576,7	2 763,0	2 949,3	3 135,6
Hoitokulut	2 864,6	2 813,8	2 763,0	2 712,3	2 661,5
<b>Muutos, prosenttiyksikköä</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>±0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Vajaakäyttö	2 845,8	2 804,4	2 763,0	2 721,7	2 680,3

15. OSUUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

**Kista Galleria -kauppakeskus**

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

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

**Iso Omena -kauppakeskuksen laajennus**

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. Lisäksi konserni hankki 50 % osuuden Holding Big Apple Housing Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennuksen yhteyteen rakennettavia asuinrakennuksia. Loput 50 % yhtiöistä omistaa sama yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiöt ovat kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöistä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on sitoutunut investoimaan 93,9 miljoonaa euroa Iso Omena -ostoskeskuksen laajennushankkeeseen 31.12.2014. Lisäksi konserni on sitoutunut hankkimaan yhteistyökumppanin osuuden Holding Metrokeskus Oy:ssä kauppakeskuksen laajennuksen valmistuttua.

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

**Espagalleria Oy**

Citycon myi 30.6. 2014 50 % omistusosuutensa Espagalleria Oy:stä Keskinäinen Eläkevakuutus-yhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

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

Me	2014			2013		
	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	567,9	-	567,9	535,2	0,0	535,2
Muut pitkäaikaiset varat	1,9	70,0	71,9	1,1	27,3	28,5
Rahavarat	9,3	-	9,3	18,6	0,6	19,2
Muut lyhytaikaiset varat	6,9	0,0	6,9	6,1	0,2	6,4
Pitkäaikaiset lainat	450,5	70,0	520,6	463,4	26,9	490,3
Laskennalliset verovelat	15,6	-	15,6	4,8	-	4,8
Muut pitkäaikaiset velat	7,7	-	7,7	0,2	-	0,2
Muut lyhytaikaiset velat	30,2	0,1	30,3	29,7	0,4	30,1
<b>Oma pääoma</b>	<b>82,5</b>	<b>0,0</b>	<b>82,6</b>	<b>63,0</b>	<b>0,9</b>	<b>63,9</b>
Konsernin omistusosuus, %	50	50		50	50	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	41,3	0,0	41,3	31,5	0,4	31,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	105,5	36,1	141,6	105,4	13,4	118,8
Osuudet yhteisyrityksissä	146,7	36,1	182,9	136,9	13,8	150,7
Liikevaihto	42,5	3,6	46,1	44,5	8,2	52,8
Nettovuokratuotto	30,3	-0,2	30,0	32,0	-0,1	31,9
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-1,3	0,1	-1,2	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistön arvostuksesta käypään arvoon	37,1	-0,2	37,0	2,8	-0,9	1,9
Liikevoitto	65,1	-0,5	64,6	32,4	-0,8	31,6
Rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Rahoituskulut	-23,7	0,0	-23,7	23,4	0,0	23,4
Laskennalliset verot <sup>1)</sup>	-11,5	0,0	-11,5	4,9	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>30,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>29,8</b>	<b>4,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>3,4</b>
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen <sup>1)</sup>	-6,6	-	-6,6	0,6	-	0,6
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>	<b>23,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>23,2</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>4,0</b>
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	15,0	-0,1	14,9	2,1	-0,4	1,7

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.



## 16. TYTÄRYRITYS, JOSSA ON OLLUT OLENNAINEN MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUS JA NIIDEN HANKINTA

### Iso Omena -kauppakeskus

Konsernilla oli 16.10.2014 asti 60 % omistusosuus Espoossa sijaitsevasta Iso Omena kauppakeskuksesta. Loput 40 % kauppakeskuksesta omisti sijoittajakumppani GIC. Citycon hankki 16.10.2014 GIC:n 40 prosentin osuuden Iso Omena kauppakeskuksesta. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 prosenttia nykyisestä kauppakeskuksesta.

Määräysvallattoman omistajan osuuden hankinnan vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan oli -11,3 miljoonaa euroa.

Me	2014	2013
Sijoituskiinteistöt	-	388,1
Muut pitkäaikaiset varat	-	0,1
Rahavarat	-	3,3
Muut lyhytaikaiset varat	-	3,8
Pitkäaikaiset lainat	-	266,1
Muut lyhytaikaiset velat	-	9,9
<b>Oma pääoma</b>	-	<b>98,7</b>
Oman pääoman jakautuminen emoyhtiön omistajille	-	59,1
Oman pääoman jakautuminen määräysvallattomille omistajille	-	39,6
Liikevaihto	-	26,3
Nettovuokratuotto	-	20,2
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-	-1,5
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	-	14,5
Liikevoitto	-	33,1
Rahoituskulut	-	-14,6
Tuloverot <sup>1)</sup>	-	-0,6
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	-	<b>19,1</b>
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille	-	11,4
Tilikauden voiton jakautuminen määräysvallattomille omistajille	-	7,6

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

## 17. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>5,1</b>	<b>4,3</b>
Lisäykset	3,7	0,8
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8,8</b>	<b>5,1</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>
Poistot	0,5	0,4
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>2,1</b>	<b>1,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5,3</b>	<b>2,1</b>

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

## 18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2014	2013
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>
Lisäykset	0,0	-0,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>
Poistot	0,1	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingisopimuksilla, olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2014 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2014	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2014
Verotuksessa vahvistetut tappiot	3,3	-1,4	-	4,7
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	5,8	-	-4,8	1,0
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>9,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>5,7</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	115,4	13,3	-	128,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,8	-0,9	-	0,9
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>117,1</b>	<b>12,4</b>	<b>-</b>	<b>129,6</b>

Sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisen verovelan muutos sisältää 1,1 milj. euroa kurssista aiheutuvaa muuntoeroa.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2013	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2013
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,0	2,3	-	3,3
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	18,5	-	-12,8	5,8
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>19,5</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	128,4	-13,1	-	115,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,1	-0,3	-	1,8
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>130,5</b>	<b>-13,4</b>	<b>-</b>	<b>117,1</b>

Sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisen verovelan muutos sisältää 0,6 milj. euroa kurssista aiheutuvaa muuntoeroa.

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutok-  
sista. Vuonna 2014 Citycon kirjasi laskennallista verokulua 12,2 miljoonaa euroa (12,5 milj. euroa  
tuottoa) tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön  
käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennal-  
linen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa  
veroa.

Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaa-  
tetta IFRS Interpretations Comitteen 15-16.7.2014 tehdyn päätöksen mukaiseksi. Laskennallinen  
vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuk-  
sesta (aiempi käytäntö perustui oletukseen todennäköisimmästä tavasta realisoida omistus,  
eli myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaamalla laskennalliset verot  
tämän mukaan). Päätös koskee myös tilannetta, jossa kiinteistömyynti toteutetaan myymällä  
osakkeet eikä huomioi mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä. Muutos on tehty  
myös vertailukausien tietoihin. Muutoksen vaikutus 31.12.2013 sijoituskiinteistöjen laskennalli-  
seen verovelkaan oli 59,4 miljoonaa euroa, omaan pääomaan (yhteensä) -64,0 miljoonaa euroa  
ja katsauskauden voittoon 4,6 miljoonaa euroa. Muutoksen vaikutus 1.1.2013 laskennalliseen  
verovelkaan oli 64,4 miljoonaa euroa ja omaan pääomaan (yhteensä) -64,4 miljoonaa euroa.

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2014 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 15,0  
miljoonaa euroa (22,7 milj. euroa vuonna 2013) verosaamista, koska näille konserniyrityksille  
ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota  
vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

## 20. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

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

Me	Liite	Tasearvo 2014	Käypä arvo 2014	Tasearvo 2013	Käypä arvo 2013
<b>Rahoitusvarat</b>					
<b>I Lainat ja muut saamiset</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	29,8	29,8	34,0	34,0
Rahavarat	24	34,4	34,4	38,0	38,0
<b>II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitussaamiset</b>					
Johdannaissopimukset	21	1,9	1,9	-	-
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	-	-	2,4	2,4
<b>Rahoitusvelat</b>					
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>					
<b>I.I Lainat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	26	199,9	199,9	806,1	809,6
Joukkolaina 1/2009	26	-	-	23,0	23,1
Joukkolaina 1/2012	26	138,1	138,4	138,0	138,4
Joukkolaina 1/2013	26	495,7	500,0	495,0	500,0
Joukkolaina 1/2014	26	343,9	350,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	26	0,1	0,1	0,2	0,2
<b>I.II Muut velat</b>					
Muut velat	27	0,6	0,6	0,8	0,8
Ostovelat ja muut velat	27	67,9	67,9	81,5	81,5
<b>II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat</b>					
Johdannaissopimukset	21	3,0	3,0	3,4	3,4
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	5,2	5,2	28,9	28,9

### 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 käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimuutoksen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin. Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

### Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia ja niiden käypä arvo ja tasearvo ovat samat kuin lainojen nimellisarvo. Lainojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

### Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja joukkolaina 1/2014

Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja 1/2014 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin lainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 sekä 1/2014 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2014 oli 91,2 miljoonaa euroa (9,6 miljoonaa euroa).

### Rahoitusleasingvelat

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

21. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2014	Käypä arvo 2014	Nimellisarvo 2013	Käypä arvo 2013
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	108,0	-1,8
1-2 vuotta	-	-	65,0	-2,6
2-3 vuotta	58,6	-5,2	162,1	-9,4
3-4 vuotta	-	-	140,3	-9,1
4-5 vuotta	-	-	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>58,6</b>	<b>-5,2</b>	<b>576,1</b>	<b>-28,9</b>
<b>Koron- ja valuuttavaihtosopimukset</b>				
Erääntyminen:				
yli 5 vuotta	150,0	0,8	-	-
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	312,6	-2,0	421,9	-0,9
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>521,2</b>	<b>-6,3</b>	<b>997,9</b>	<b>-29,8</b>

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2014 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 ja koron- ja valuuttavaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssitappio 0,7 miljoonaa euroa (tappio 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihiin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 58,6 miljoonaa euroa (576,1 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 3,35 % (2,88 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2014	Velat 2014	Varat 2013	Velat 2013
Käypä arvo	-	-5,2	-	-28,9

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

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2014 sekä 31.12.2013. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -4,1 miljoonaa euroa (-23,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 19,0 miljoonaa euroa (36,7 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -3,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

22. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungs Torgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan Q1 2015 aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa 2014.

Me	2014	2013
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>
Myynnit	-0,3	-15,2
Valuuttakurssierot	0,0	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	5,2	12,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>7,2</b>	<b>2,3</b>

**23. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

Me	2014	2013
Myyntisaamiset	6,5	8,9
Luottotappiovaraukset	-2,3	-2,0
Myyntisaamiset (netto)	4,1	6,9
Siirtosaamiset	17,0	16,9
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	5,2	7,6
Muut saamiset	3,4	2,7
<b>Yhteensä</b>	<b>29,8</b>	<b>34,0</b>

**Myyntisaamisten ikäjakauma**

Me	2014	2013
Ei erääntyneet	1,0	1,3
alle kuukausi	1,4	3,3
1–3 kuukautta	1,0	0,6
3–6 kuukautta	0,6	0,8
6–12 kuukautta	1,0	0,7
1–5 vuotta	1,4	2,1
<b>Yhteensä</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>

**Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana**

Me	2014	2013
Alkusaldo	-2,0	-1,8
Valuuttakurssiero	-	-
Lisäys	-0,5	-0,7
Käytetty	0,1	0,4
Peruttu tarpeettomana	0,0	0,1
<b>Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,0</b>

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

**24. RAHAVARAT**

Me	2014	2013
Käteinen raha ja pankkitilit	34,4	38,0
Muut rahavarat	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>34,4</b>	<b>38,0</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältää pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratarkuisiin.

**25. OMA PÄÄOMA****A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl <sup>1)</sup>	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
<b>1.1.2013</b>	<b>326 880 012</b>	-	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>333,0</b>	<b>723,7</b>
Merkintäetuoikeusanti	114 408 000	-	-	-	196,0	196,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-36,0	-36,0
<b>31.12.2013</b>	<b>441 288 012</b>	-	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>493,0</b>	<b>883,7</b>
Suunnattu osakeanti ja merkintäetuoikeusanti	152 040 407	-	-	-	401,1	401,1
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-53,0	-53,0
<b>31.01.2014</b>	<b>593 328 419</b>	-	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>841,2</b>	<b>1 231,9</b>

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2014 ja 31.12.2013.

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

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

**Ylikurssirahasto**

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

**Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2014 ja 2013 karttunut suunnatun osakeannin sekä merkintäetuoikeusantien 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 19.3.2015 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa ja osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa. Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2014.

**26. LAINAT**

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2014 ja 31.12.2013. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

**A) Korollisten velkojen erittelyt**

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2014	Tasearvot 2013
<b>Joukkolainat</b>			
Joukkolaina 1/2012	4,344	138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013	3,934	495,7	495,0
Joukkolaina 1/2014	2,638	343,9	-
<b>Syndikoidut lainat</b>			
220 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 1,300	0,0	211,4
190 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 2,100/STIBOR + 2,450	0,0	184,4
<b>Syndikoidut luottolimitit</b>			
500 Me luottolimitti	Viitekorko + 0.9	103,9	-
<b>Kahdenväliset pankkilainat</b>			
75 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,450	0,0	64,0
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	0,0	50,0
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	12,5	17,5
25 Me pankkilaina	EURIBOR + 2,55	0,0	21,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,1
Muut korolliset velat	-	0,5	135,1
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>1 094,5</b>	<b>1 317,5</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>			
Joukkolaina 1/2009	5,474	-	23,0
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimitit	-	9,7	99,9
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	5,0	21,0
Yritystodistukset	-	68,4	-
Konsernitililimitit		0,0	0,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,1
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>83,1</b>	<b>144,9</b>

Syndikoitujen lainojen, joukkolainan 1/2012, joukkolainan 1/2013 ja joukkolainan 1/2014 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa "20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu".

**Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen**

Me	2014	2013
1-2 vuotta	5,5	62,5
2-3 vuotta	143,1	229,5
3-4 vuotta	2,5	261,0
4-5 vuotta	103,9	269,6
yli 5 vuotta	839,6	494,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1 094,5</b>	<b>1 317,5</b>

**Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma**

Me	2014	2013
EUR	841,4	1 029,3
SEK	253,1	279,6
LTL	-	8,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 094,5</b>	<b>1 317,5</b>

Valuuttajakauma koron- ja valuuttavaihtosopimukset huomioon ottaen.

**Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma**

Me	2014	2013
EUR	73,5	134,3
SEK	9,7	10,4
LTL	-	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>83,1</b>	<b>144,9</b>

**B) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt**

Me	2014	2013
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

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

**C) Riskienhallinta****Tavoitteet**

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa ja rajaa 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 riskienhallinta prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli

nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi.

Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

**Prosessi**

Riskienhallinnan prosessi jakautuu

Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat

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

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa liiketoiminta- ja tukitoiminnot määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden toimintojen välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, ja sen toteutumisen todennäköisyys. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan toimintotason raportti hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

**Organisaatio**

Kussakin liiketoiminta- ja tukitoiminnossa on riskienhallinta prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida

riskit ja riskienhallinnan toimenpiteet sekä seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

**Rahoitusriskien hallinta**

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja 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 kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

**Korkoriski**

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

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 % ja enintään 90 % korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia.

Korkorisin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2014 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaava se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2014 korkokustannuksia noin 1,2 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2014.

### Korkoherkkyys

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

#### Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2014	2013
EUR	0,7	0,6
SEK	0,5	0,5
Muut valuutat	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>

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

#### Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2014	2013
EUR	0,0	7,3
SEK	1,3	4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3</b>	<b>11,8</b>

### Varainhankintariski

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

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima

varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2014 oli 397,5 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 17,9 miljoonaa euroa ja kassavaroja 34,4 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. Johdannaisinstrumenttien tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.



Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2014</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	28,5	56,7	124,8	-	210,0
Joukkolaina 1/2012	-	5,9	150,2	-	156,0
Joukkolaina 1/2013	-	18,8	593,8	-	612,5
Joukkolaina 1/2014	-	8,8	43,8	385,0	437,5
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	-	-	0,1
Johdannaissopimukset	0,3	3,9	7,5	0,9	12,6
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	22,8	28,0	0,9	0,0	51,7

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

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

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2014</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	-	397,5	-	397,5
<b>31.12.2013</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	-	330,0	50,0	380,0

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

### Luottoriski

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

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

### Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdystä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

### Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2014	2013
SEK	0,1	0,4
LTL	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### D) 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.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja LTV:n (luototusasteen) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Yhtiön nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 %.

Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2014 oli 54,6 % ja lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste noin 54,8 %.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 61.

Omavaraisuusaste:

Me	2014	2013
Oma pääoma yhteensä (A)	1 652,5	1 340,6
Taseen loppusumma	3 037,2	2 975,4
Vähennetään saadut ennakot	12,4	13,3
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	3 024,8	2 962,1
<b>Omavaraisuusaste, % (A/B)</b>	<b>54,6</b>	<b>45,3</b>

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2014	2013
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 26)	1 177,7	1 462,4
Vähennetään rahavarat (liitetieto 24)	34,4	38,0
Korolliset nettovelat (A)	1 143,3	1 424,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 14) ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 15) (B)	2 959,1	2 886,5
<b>LTV, % (A/B)</b>	<b>38,6</b>	<b>49,3</b>

Omavaraisuusaste parani merkittävästi vuonna 2014 johtuen osakeanneista, kauden tuloksesta ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten negatiivisen käyvän arvon pienentymisestä, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. LTV parani vuoden 2014 aikana johtuen sekä sijoituskiinteistöjen korkeammasta käyvästä arvosta että toteutetuista osakeanneista ja kauden tuloksesta, joiden seurauksena korollinen nettovelka laski.

### 27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2014	2013
Ostovelat	12,4	11,6
Lyhytaikaiset saadut ennakot	11,8	12,4
Korkovelat	16,7	17,5
Muut velat	21,6	19,1
Siirtovelat yhteensä	38,3	36,6
ALV-velat	5,4	7,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,0	13,8
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	5,4	20,8
<b>Yhteensä</b>	<b>67,9</b>	<b>81,5</b>

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

	2014	2013
alle 30 päivää	22,8	45,8
30–90 päivää	29,3	7,8
3–6 kuukautta	1,1	9,1
6–12 kuukautta	13,8	0,6
1–2 vuotta	0,6	1,0
2–5 vuotta	0,3	7,2
yli 5 vuotta	0,0	9,9
<b>Yhteensä</b>	<b>67,9</b>	<b>81,5</b>

### 28. TYÖSUHDE-ETUJEDET

#### A) Optiojärjestelyt

#### Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 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 toimeksiantosuhteen 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 2014 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 15 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2014 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 8 316 351 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetyt osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optiohinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2014 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,3 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2013). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 8.6.2014 ja 8.7.2014 yhtiön kesä-heinäkuussa 2014 järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2013 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintähintaa helmi-maaliskuussa 2013 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa	Merkintäsuhde
2011A–D(I)	2,7820 (2,8009)	1,3446 (1,1765)
2011A–D(II)	2,8862 (2,9199)	1,3446 (1,1765)
2011A–D(III)	2,3804 (2,3419)	1,3446 (1,1765)

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

Osakkeiden merkintäaika	2011A(I–III)	2011B(I–III)	2011C(I–III)	2011D(I–III)
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.4. 2012	1.4. 2013	1.4. 2014	1.4. 2015
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3. 2018	31.3. 2018	31.3. 2018	31.3. 2018

Optio-ohjelma 2011	Optiot 2011A–D(I)	Optiot 2011A–D(II)	Optiot 2011A–D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	1 910 000	2 025 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, euroa	3,17	3,31	2,63
Osakkeen tarkistettu merkintähinta, euroa (9.7.2014 alkaen)	2,7820 (2,8009)	2,8862 (2,9199)	2,3804 (2,3419)
Tarkistettu merkintäsuhde (9.7.2014 alkaen)	1,3446 (1,1765)	1,3446 (1,1765)	1,3446 (1,1765)
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) <sup>1)</sup>	332–1427	332–1427	172–1267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli 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 volatilitteetti, %	35,00	35,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) <sup>1)</sup>	1095–2190	1095–2190	1095–2190
Riskitön korko, %	3,18	2,85	1,73
Odotettu osinko/osake, euroa	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, euroa	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittämissalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2014		2013	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,69	6 305 000	2,87	6 505 000
Myönnetyt uudet optiot	-	-	2,34	120 000
Menetetty optiot	2,72	120 000	2,78	320 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,68	6 185 000	2,69	6 305 000

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 4 727 500 toteutettavissa olevaa 2011A-C(I-III) optiota. Vuonna 2014 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ovat 2,7820 (2011A-D(I)), 2,8862 (2011A-D(II)) ja 2,3804 (2011A-D(III)) ja merkintäsuhde 1,3446 raportointikauden päättyessä.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

### B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

## 29. LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	2014	2013
Voitto ennen veroja	102,4	87,6
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 9)	0,8	0,9
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 14)	-15,7	-26,1
Tappiot(+)/Voitot(-) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 14 ja 22)	0,3	-0,8
Osakeperusteiset maksut (liite 28)	0,3	0,5
Osuus yhteisyritysten voitosta ja muut tuotot, joihin ei liity maksua	-15,0	-2,1
Valuuttakurssivoitot(-)/tappiot(+) rahoituskuluissa (liite 11)	-0,1	0,0
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 11)	-7,2	-6,5
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 11)	84,8	96,6
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 23)	2,9	0,3
Ostovelat ja muut velat (liite 27)	-8,1	-4,8
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>145,4</b>	<b>145,6</b>

## 30. VASTUUSITOUKSET

### A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	2,4	2,4
1–5 vuoden kuluessa	6,5	9,4
Yli viiden vuoden kuluttua	3,2	19,5
<b>Yhteensä<sup>1)</sup></b>	<b>12,2</b>	<b>31,3</b>

1) Citycon sisällytti maanvuokrat osaksi vastuusitoumuksia 31.12.2014 alkaen. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja, autoja sekä maanvuokria. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat pääasiassa toistaiseksi voimassaolevia ja niissä on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Pääosassa sopimuksia vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Autojen vuokrasopimukset ovat voimassa neljä vuotta. Sopimuksissa ei ole uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuoteen. Raportointikauden aikana Citycon osti yhden aiemmin vuokralle olleen tontin, mikä laskee maanvuokrista aiheutuvia vastuusitoumuksia verrattuna edelliseen vuoteen.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokratulot sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 7. Hallinnon kulut).

### B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2014	2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	-	2,5
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,3
Pankkitakaukset	66,2	79,5
Ostositoumukset	244,7	213,8
Alv-palautusvastuut	94,9	80,0

### Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyivät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt olivat antaneet kiinnityksiä.

### Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin tai kolmansille osapuolille avuttuihin pankkitakauksiin.

### Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

### Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 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

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

## D) Rahoituskovenantti sitoumukset

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

Näin laskien 31.12.2014 konsernin omavaraisuusaste oli noin 54,8 % ja korkokate oli noin 3,1 (vuonna 2013 omavaraisuusaste oli noin 45,2 % ja korkokate noin 2,4).

Cityconin vuonna 2013 ja 2014 liikkeeseenlaskemien joukkolainojen Trust Deed sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2014 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,38 (2013: 0,48) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,00 (2013: 0,01).

## 31. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

## A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteisyritykset ja vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2014 oli 42,8 prosenttia (31.12.2013: 49,3 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
<b>Emoyhtiö: Citycon Oyj</b>	Suomi		
1 Albertslund Centrum ApS	Tanska	100,0	-
2 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	-
3 Big Apple Top Oy	Suomi	100,0	-
4 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
5 Citycon Denmark ApS	Tanska	100,0	100,0
6 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
7 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Finland Oy	Suomi	100,0	100,0

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
9 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
10 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
11 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
13 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Shopping Centers Vinden AB	Ruotsi	100,0	-
16 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
17 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
18 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
19 Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100,0	-
20 Euro Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	-
21 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100,0	-
22 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	-
23 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	-
24 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
25 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	-
26 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	-
27 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	-
28 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	-
29 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	-
30 Kristiina Management Oy	Suomi	100,0	-
31 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
32 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	-
33 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	-
34 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	-
35 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	-
36 Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
37 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	-
38 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	-
39 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	-
40 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
41 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
42 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	-
43 Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	-
44 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
45 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	-
46 New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
47 Oulu Big Street Top Oy	Suomi	100,0	-
48 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	-
49 Oulun Isokatu 20 Koy	Suomi	100,0	-
50 Oulun Isokatu 22 Koy	Suomi	100,0	-
51 Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100,0	-
52 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	-
53 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
54 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
55 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	-
56 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	-
57 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
58 Strömpilen AB	Ruotsi	100,0	-
59 Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi	100,0	-
60 Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100,0	-
61 Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100,0	-
62 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	-
63 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	-
64 Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	-
65 Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	-
66 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	-
67 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	-
68 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	-
69 Ersboda Länken 1 AB	Ruotsi	75,0	-
70 RED City AB	Ruotsi	75,0	-
71 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
72 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	-
73 Heikintori Oy	Suomi	68,7	-
74 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	-
75 Espoontori Koy	Suomi	66,6	-
76 Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	-
77 Vantaan Säästöalo Koy	Suomi	61,2	-
78 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
79 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	-
80 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50,0	-
81 Espoon Big Apple Housing As Oy	Suomi	50,0	-
82 Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50,0	-
83 Holding Metrokeskus Oy	Suomi	50,0	-
84 Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50,0	-
85 Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50,0	-
86 Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50,0	-
87 Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50,0	-
88 Mölndals Galleria AB (Goldcup 10075 AB)	Ruotsi	50,0	-
89 Mölndals Galleria Fastighets AB (PropCo)	Ruotsi	50,0	-
90 New Big Apple Top Koy	Suomi	50,0	-
91 Retail Park Oy	Suomi	50,0	-
92 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	41,7	-
93 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	-
94 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	-
95 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
96 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	-
97 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	-
98 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	-

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
99 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	-
100 Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	17,2	-
101 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
102 Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	3,8	-
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Vänaren	Ruotsi	64,0	-

### B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

#### Konserniyhtiöt

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

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

#### Johdon työsuhde-etuudet

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

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2014	2013
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	828 626	880 257

Citycon Oyj:n toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan ehdot on määriteltä hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa.

Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (LL.M, s. 1958).

Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2014 oli 615 000,00 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 % hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan 19.3.2014 muutetun toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajan vuosibonus suuruus määräytyy hallituksen vahvistamien tulos- ja suoritus- ja suoritusvoitteiden toteutumisen perusteella. Toimitusjohtajan tulos- ja suoritusvoitteiden täyttyminen arvioidaan vuosittain. Asetetut tavoitteet tukevat yhtiön strategiaa. Suoritus mitataan muun muassa operatiivisella tuloksella, vertailukelpoisten kiinteistökohteiden nettovuokratuoton ja käyvän arvon kehityksellä sekä investointien, divestointien ja kehityshankkeiden avulla. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 % maksetaan rahana ja 50 % yhtiön osakkeina.

Toimitusjohtajalla on oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan aiemmin määräaikainen toimitusjohtajan toimitusjohtajan voimassa olevaksi. Toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan päättymishetken mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena. Kertakorvaukseen ei 19.3.2014 tehdyn sopimusmuutoksen jälkeen enää lisänä sisälly toimitusjohtajalle viimeksi maksetun vuosittaisen bonuspalkkion määrä 1,5-kertaisena.

Toimitusjohtajan 19.3.2014 asti voimassa olleen toimitusjohtajan mukaisesti hallituksen harkintaan perustuvana bonuspalkkiona vuodelta 2013 toimitusjohtajalle maksettiin vuoden 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 185 065,00 euroa sekä 68 948 yhtiön osaketta.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A–D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

<b>Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Palkat ja palkkiot	2,2	2,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	0,4	0,4
Sosiaalikulut	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>

Citycon kirjasi 0,2 milj. euroa johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2014 (kuluja ei kirjattu vuonna 2013).

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 2 770 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III).

<b>Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ashkenazi Ronen	85 800	84 300
Katzman Chaim	165 000	170 200
Knobloch Bernd	85 600	87 700
de Haan Arnold (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen)	45 879	-
Kempe Roger (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	-	4 000
Komi Kirsi	66 200	65 800
Ohana Karine	63 800	60 400
Orlandi Andrea (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen) <sup>1)</sup>	0	-
Ottosson Claes	65 600	63 700
Ovin Per-Anders	66 200	60 400
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	13 789	62 000
Westin Per-Håkan (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	-	4 000
Yanai Yuval (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	17 989	62 600
Zochovitzky Ariella	73 600	70 200
<b>Yhteensä</b>	<b>749 457</b>	<b>795 300</b>

1) Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,1 milj. euroa 2013).

#### Liiketahtumat Gazit-Globe Ltd.:n kanssa

##### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

##### Merkintäetuoikeusanti 2014 ja 2013

Citycon laski liikkeeseen noin 74 miljoonaa uutta osaketta kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi bruttomäärältään noin 196,5 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa noin 33,0 miljoonaa osaketta. Vertailukauden aikana Citycon laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen noin 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

#### Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 42,8 %, 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 %. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

### 32. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2014

#### Perustetut yhtiöt

Ersboda Länken I AB

Euro Montalbas B.V.

Möndals Galleria AB (Goldcup 10075 AB)

Möndals Galleria Fastighets AB (PropCo)

RED City AB

#### Ostetut yhtiöt

Manhattan Acquisition Oy (omistusosuuden lisäys 40 %:lla 100 %:iin)

#### Myydyt yhtiöt

Asolan Liikekiinteistö Oy

Espagalleria Oy

Forsan Hämeentie 3 Koy

Kuvernöörintie 8 Koy

Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy

Laajasalon Liikekeskus Oy

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Pihlajamäen Liiketalo Oy

Salpauseläntie 11 Koy

Soukan Itäinentorni As Oy

Säkylän Liiketalo Koy

Tikkurilan Kassatalo As Oy (omistusosuuden vähentäminen 41,7 %:iin)

UAB Citycon

UAB Preskybos Centras Mandarinas

Valkeakosken Liikekeskus Koy

Valkeakosken Torikatu 2 Koy

Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy

#### Sulautuneet yhtiöt

Citycon Holding S.à r.l.

#### Puretut yhtiöt

Citycon Hedging C.V.

### 33. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö ilmoitti 16.1., että Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jättää tehtävänsä yhtiössä tammikuun lopussa.

Lisäksi yhtiö ilmoitti 28.1. allekirjoittaneensa TK Developmentin kanssa sopimuksen, joka koskee suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kauppakeskuksen tulevaa ostoa. Ostohinnan arvioidaan olevan noin 75 miljoonaa euroa ja se maksetaan kohteen valmistuttua vuonna 2017.



# Tunnusluvut

## 1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Laajan tuloslaskelman tiedot</b>						
Liikevaihto		245,3	248,6	239,2	217,1	195,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		1,0	0,9	0,2	0,2	0,3
Liikevoitto/-tappio		165,0	176,0	163,4	81,8	157,7
Voitto/tappio ennen veroja <sup>1)</sup>		102,4	87,6	95,5	19,7	102,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio <sup>1)</sup>		84,5	94,9	63,4	11,5	79,9
<b>Tasetiedot</b>						
Sijoituskiinteistöt		2 769,1	2 733,5	2 714,2	2 522,1	2 367,7
Lyhytaikaiset varat		64,8	74,5	75,5	125,0	56,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma <sup>1)</sup>		1 650,7	1 236,2	959,9	861,7	810,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	42,6	35,6	52,7	46,5
Korolliset velat		1 177,7	1 462,4	1 533,0	1 547,9	1 397,7
Velat yhteensä		1 384,8	1 694,2	1 823,1	1 763,4	1 579,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 037,2	2 973,0	2 818,5	2 677,7	2 436,5
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>						
Omavaraisuusaste, %	1	54,6	43,2	35,5	34,3	35,3
Omavaraisuusaste pankille, %		54,8	45,2	40,5	39,0	39,4
Luototusaste -% (LTV)	2	38,6	49,3	54,5	57,5	58,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	6,1	8,2	7,3	1,9	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	8,4	7,8	7,8	3,9	10,8
Quick ratio	5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		125,5	226,1	161,7	216,4	133,7
%-osuus liikevaihdosta		51,2	91,0	67,6	99,7	68,3
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	6	0,16	0,22	0,20	0,04	0,31
Tulos/osake, laimennettu, euroa <sup>2)</sup>	7	0,16	0,22	0,20	0,04	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	8	0,13	0,14	0,26	0,23	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,78	2,80	2,94	3,10	3,31
P/E -luku (hintavoitto-suhde) <sup>2)</sup>	10	16	12	13	59	10
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa <sup>2)</sup>		0,15 <sup>2)</sup>	0,12	0,11	0,11	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa <sup>2)</sup>		0,00 <sup>2)</sup>	0,03	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa <sup>2)</sup>		0,15 <sup>2)</sup>	0,15	0,15	0,14	0,13
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	92,5	67,5	76,3	366,7	43,2
Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	5,8	5,9	5,8	6,3	4,4
<b>Operatiiviset tunnusluvut</b>						
Nettotuotto-%	13	6,3	6,4	6,4	6,0	5,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	96,3	95,7	95,7	95,5	95,1
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>		933 040	961 790	1 000 270	994 730	942 280
Henkilöstö tilikauden lopussa		151	127	129	136	129

1) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuotoikeusannin seurauksena.

3) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 61.

## 2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

Me	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	147,7	150,4	143,2	132,5	126,5
Ruotsi	60,5	63,3	63,1	60,1	52,8
Baltia ja uudet markkinat	37,2	34,9	32,8	24,5	16,7
<b>Yhteensä</b>	<b>245,3</b>	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>					
Suomi	103,0	103,5	98,2	90,5	86,7
Ruotsi	38,9	39,7	39,2	35,4	28,7
Baltia ja uudet markkinat	27,5	25,6	24,6	18,4	11,8
<b>Yhteensä</b>	<b>169,4</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>					
Suomi	100,1	100,3	89,3	83,2	80,9
Ruotsi	36,4	36,0	34,0	30,4	24,1
Baltia ja uudet markkinat	26,1	24,8	23,7	17,1	10,6
Muut	-12,8	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>149,8</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>					
Suomi	83,5	102,4	87,5	42,3	107,5
Ruotsi	49,6	45,1	48,2	32,4	46,7
Baltia ja uudet markkinat	44,6	40,6	39,1	20,5	14,1
Muut	-12,6	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5
<b>Yhteensä</b>	<b>165,0</b>	<b>176,0</b>	<b>163,4</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>

# Tunnuslukujen laskenta- periaatteet

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

# Emoyhtiön tilinpäätös

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto		0,1	0,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,9	0,2
<b>Liikevaihto</b>	2	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>
Hoitokulut		0,1	0,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,0	0,0
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>1,9</b>	<b>0,2</b>
Hallinnon kulut	4,5	12,8	11,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	1,4	-0,1
<b>Liiketappio/-voitto</b>		<b>-9,4</b>	<b>-10,8</b>
Rahoitustuotot		116,6	131,8
Rahoituskulut		-150,9	-151,8
<b>Rahoituskulut(netto)</b>	7	<b>-34,3</b>	<b>-20,0</b>
Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja		-43,7	-30,8
Konserniavustukset		38,7	43,9
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>-5,0</b>	<b>13,1</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	3,9	1,1
Aineelliset hyödykkeet	10	0,5	5,9
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	512,6	1 423,3
Muut sijoitukset	12	1 764,3	810,1
Pitkäaikaiset saamiset	12	1,7	-
Sijoitukset yhteensä		2 278,5	2 233,4
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 282,9</b>	<b>2 240,4</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	226,0	93,1
Rahat ja pankkisaamiset		1,6	15,7
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>227,7</b>	<b>108,8</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 510,6</b>	<b>2 349,2</b>

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		851,5	501,6
Edellisten tilikausien voitto/tappio		4,1	4,3
Tilikauden voitto/tappio		-5,0	13,1
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 243,3</b>	<b>911,6</b>
Vieras pääoma	16		
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013		495,7	495,0
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		12,5	545,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>646,4</b>	<b>1 178,1</b>
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2009		-	23,0
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		621,0	236,5
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>621,0</b>	<b>259,5</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 267,4</b>	<b>1 437,6</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 510,6</b>	<b>2 349,2</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

### EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tappio/voitto ennen veroja	-43,7	-30,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	0,0	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	34,3	20,0
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,0	0,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-9,2	-10,6
Käyttöpääoman muutos	43,5	25,0
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>34,3</b>	<b>14,5</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-80,8	-84,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	35,1	83,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	22,6	-36,0
Maksetut välittömät verot	-	-
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>11,2</b>	<b>-22,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,6	1,5
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,0	0,0
Myönnetyt lainat	-181,5	-234,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	401,2	291,7
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	0,0	-170,4
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>218,1</b>	<b>-111,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen merkintätuoikeusanti ja osakeanti	402,9	200,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	272,4	95,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-204,8	-192,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	607,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-665,7	-544,9
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-66,3	-49,1
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-261,6</b>	<b>117,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-32,2</b>	<b>-16,9</b>
Rahavarat tilikauden alussa	-16,5	0,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa<sup>1)</sup></b>	<b>-48,7</b>	<b>-16,5</b>

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2014 ja 31.12.2013 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -50,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 ja -32,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

## 1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

### Tuloslaskelmuoto

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

### Pysyvät vastaavat

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

### Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

### Aineelliset hyödykkeet

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

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksin.

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

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä 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. LIKEVAIHTO

Me	2014	2013
<b>Maantieteellinen jakauma:</b>		
Suomi	1,6	0,2
Muut maat	0,4	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>

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

Me	2014	2013
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	1,0	0,1

## 3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2014	2013
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	-	-
Luottotappiot	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2014	2013
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	49	33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	6,9	5,8
Eläkekulut	1,0	0,9
Muut henkilösivukulut	0,5	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>8,3</b>	<b>6,9</b>

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,2 milj. euroa vuonna 2013). Lisäksi luvut sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,1 milj.euroa vuonna 2013).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

Me	2014	2013
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,8	0,9
Hallituksen palkkiot	0,8	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>

## 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2014	2013
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,1	0,1
Poistot koneista ja kalustosta	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2014	2013
Myyntitappiot/-voitot aineellisista oikeuksista	-	-0,1
Muut tuotot	1,4	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,1</b>

## 7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2014	2013
<b>Osinkotuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	14,0	46,0
Muilta	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>14,0</b>	<b>46,0</b>
<b>Korko- ja muut rahoitustuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	39,3	38,2
Valuuttakurssivoitot	62,8	47,4
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,5	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>102,6</b>	<b>85,8</b>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>116,6</b>	<b>131,8</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Konserniyhtiöille	44,4	33,7
Valuuttakurssitappiot	24,2	25,1
Korkojohdannaisista toteutuneet käyvän arvon tappiot	26,5	23,0
Muut korko- ja rahoituskulut	55,9	70,0
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>150,9</b>	<b>151,8</b>
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>-34,3</b>	<b>-20,0</b>

## 8. TULOVEROT

Me	2014	2013
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotulotto	-	-
<b>Tuloverot</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	2,2	1,7
Lisäykset	2,8	0,5
Hankintameno 31.12.	5,0	2,2
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-1,3
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,6</b>	<b>0,8</b>
<b>Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,5
Lisäykset	0,1	0,2
Hankintameno 31.12.	1,7	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,4	-1,3
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,5	-1,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>3,9</b>	<b>1,1</b>

## 10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	0,8	1,1
Lisäykset	0,1	0,1
Vähennykset	-	-0,3
Hankintameno 31.12.	0,9	0,8
Kertyneet poistot 1.1.	-0,5	-0,6
Vähennysten kertyneet poistot	-	0,2
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,6	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
<b>Keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	5,5	7,8
Lisäykset	-5,4	-2,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>5,5</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>0,5</b>	<b>5,9</b>

## 11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2014	2013
Hankintameno 1.1.	1 423,3	1 226,8
Lisäykset	-	196,5
Vähennykset	-910,8	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>512,6</b>	<b>1 423,3</b>

## 12. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2014	2013
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1 764,3	810,1
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	1,7	0,0
<b>Muut sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>1 766,0</b>	<b>810,1</b>
<b>Sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>2 278,5</b>	<b>2 233,4</b>

## 13. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 31. Lähipiiritapahtumat.

## 14. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2014	2013
<b>Saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Myyntisaamiset	0,4	0,5
Johdannaisoimukset	0,2	2,4
Muut saamiset	0,6	0,6
Siirtosaamiset	0,9	1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>4,5</b>
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Myyntisaamiset	8,3	2,3
Lainasaamiset	167,7	0,0
Muut saamiset	0,6	13,2
Muut saamiset yhteensä	168,3	13,2
Korkosaamiset	7,6	1,9
Muut siirtosaamiset	1,0	0,2
Siirtosaamiset yhteensä	8,5	2,1
Konserniavustussaamiset	38,7	71,0
<b>Yhteensä</b>	<b>223,9</b>	<b>88,6</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>226,0</b>	<b>93,1</b>



**15. OMA PÄÄOMA**

Me	2014	2013
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>501,6</b>	<b>337,3</b>
Suunnattu osakeanti ja merkintätuoikeusanti	402,9	200,2
Omien osakkeiden myynti	-	-
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-53,0	-36,0
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>851,5</b>	<b>501,6</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>17,4</b>	<b>17,3</b>
Osingonjako	-13,2	-13,1
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-5,0</b>	<b>13,1</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>-0,8</b>	<b>17,4</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>1 243,3</b>	<b>911,6</b>

**16. VIERAS PÄÄOMA****A) Pitkäaikaiset velat**

Me	2014	2013
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>		
Joukkolaina 1/2012	138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013	495,7	495,0
Lainat rahoituslaitoksilta, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	-	476,1
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	17,5	78,0
Yhteensä	17,5	554,1
Korollisten velkojen lyhennyserät	-5,0	-9,1
Yhteensä	12,5	545,0
Lainat konserniyhtiöiltä	-	-
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>646,4</b>	<b>1 178,1</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>495,7</b>	<b>495,0</b>

**B) Lyhytaikaiset velat**

Me	2014	2013
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Joukkolaina 1/2009	-	23,0
Yritystodistukset	68,4	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	-	99,9
Korollisten velkojen lyhennyserät	5,0	9,1
Konsernitililimitit	-	0,9
Lainat konserniyhtiöiltä	509,8	72,4
<b>Yhteensä</b>	<b>583,2</b>	<b>205,2</b>
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</b>		
<b>Velat konsernin ulkopuolelle</b>		
Ostovelat	1,1	5,2
Johdannaisopimukset	2,2	3,4
Muut velat	1,2	-0,3
Muut velat yhteensä	3,4	3,1
Korkovelka	14,4	16,1
Muut siirtovelat	3,1	2,8
Siirtovelat yhteensä	17,4	18,8
<b>Yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>27,1</b>
<b>Velat konserniyhtiöille</b>		
Ostovelat	0,0	0,0
Muut velat	13,6	27,2
Muut velat yhteensä	13,6	27,2
Siirtovelat	2,3	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>16,0</b>	<b>27,2</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>621,0</b>	<b>259,5</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 267,4</b>	<b>1 437,6</b>

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaisopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaisopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 21. Johdannaisopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2014 konsernin

sisäisiä valuuttajohdannaisia, joiden käypä arvo oli 11,9 miljoonaa euroa (9,5 milj. euroa) ja nimellisarvo 699,2 miljoonaa euroa (712,1 milj. euroa).

**17. VASTUUSITOUMUKSET**

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

**A) Leasingvastuut**

Me	2014	2013
Leasingopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,6
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

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

**B) Annetut takaukset**

Me	2014	2013
Pankkitakaukset	66,2	79,5
Joista konserniyhtiöiden puolesta	58,6	71,4

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

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Citycon Oyj:n osake on listattu Helsingin pörssiin (NASDAQ Helsinki) Large Cap -listalla (2.1.2015 asti Mid Cap -listalla) kaupankäyntitunnuksella CTYIS. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2014 lopussa oli 1,5 miljardia euroa (1,1 mrd euroa).

## Osakkeet ja osakepääoma

Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2014 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 593 328 419 (441 288 012).

Citycon toteutti kesä-heinäkuussa 2014 kaksi perättäistä osakeantia. Suunnatussa osakeannissa merkittiin 77 874 355 osaketta, ja merkintätuoikeusannissa merkittiin 74 166 052 osaketta.

Cityconin osakkeen päätöskurssi vuoden 2014 lopussa oli 2,58 euroa (2,56 euroa). Vuonna 2014 Cityconin päivittäiset kurssit vaihtelivat 2,29 eurosta 2,92 euroon.

Vuoden 2014 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli 88,8 miljoonaa osaketta (104,5 milj. osaketta) ja 234,9

## OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2014	2013	2012	2011	2010
Alin kurssi	2,29	2,12	2,12	2,02	2,29
Ylin kurssi	2,92	2,67	2,71	3,41	3,31
Keskikurssi	2,65	2,44	2,43	2,77	2,84
Osakekannan markkina-arvo, Me	1 530,8	1 129,7	840,1	641,7	753,3

## Osakkeiden vaihdon kehitys

Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl	88 784	104 548	81 975	97 483	114 974
Osuus, % osakkeista	15,0	23,7	25,1	35,1	47,0
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	521 526	426 788	322 178	291 468	255 979
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	522 596	432 838	338 511	310 646	275 791
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	593 328	441 288	326 880	277 811	244 565

<sup>1)</sup> Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaista vuonna 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä merkintätuoikeusannin seurauksena.

miljoonaa euroa (255,0 milj. euroa). Keskimääräinen päivävaihto oli 355 135 osaketta eli keskimäärin 0,9 miljoonaa euroa.

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

## Osakkeenomistajat

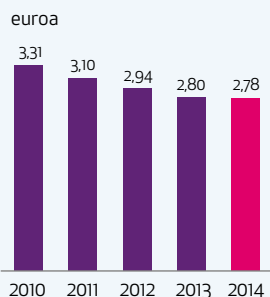
Cityconilla oli vuoden lopussa 7 657 (8 820) osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 68,9 % (77,8 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on Helsingin pörssiin suurimpia.

Gazit-Globe Ltd., CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l (CPPIBEH) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat. Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2014 yhteensä 254 136 974 osaketta, mikä vastasi 42,8 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2014 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity. CPPIBEH omisti vuoden lopussa 15,0 % ja Ilmarinen 7,63 % liikkeen lasketuista osakkeista ja äänimäärästä.

## Osinkojen jakaminen

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

## OMA PÄÄOMA PER OSAKE



## OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2014 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osa keita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osa kemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-100	659	8,61	31 778	0,01
101-1 000	3 231	42,20	1 573 664	0,27
1 001-5 000	2 700	35,26	6 517 882	1,10
5 001-10 000	539	7,04	3 771 066	0,64
10 001-50 000	413	5,39	8 101 472	1,37
50 001-100 000	55	0,72	3 597 862	0,61
100 001-500 000	36	0,47	8 498 817	1,43
500 001-1 000 000	12	0,16	7 679 038	1,29
1 000 001-	12	0,16	553 556 840	93,30
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>7 657</b>	<b>100,00</b>	<b>593 328 419</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	9		408 548 817	68,86
<b>Liikkeeseenlaskettu määrä</b>				

## OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2014

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	31	0,40	67,81
Yritykset	383	5,00	1,15
Kotitaloudet	7 083	92,50	3,62
Julkisyhteisöt	6	0,08	8,52
Ulkomaat	47	0,61	18,47
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	107	1,40	0,43
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>7 657</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	9		68,86

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, mikä vastaa 5,8 % osinkotuottoa (5,9 %).

### Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

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

### Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti vuonna 2014 kaksi liputusilmoitusta. CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat yhtiölle 13.5.2014, että mikäli CPPIBEH merkitsi sitoumuksensa mukaisen enimmäismäärän osakkeita suunnatussa osakeannissa ja merkintäetu oikeusannissa, mukaan lukien sen merkintätakauksen nojalla mahdollisesti merkittäväksi tulevat osakkeet, sen kokonaisomistus edustaisi 16,7 % Cityconin osakkeista ja äänistä olettaen, että osakeannit merkittäisiin

## SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2014

Nimi	Osa keet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l.	88 999 262	15,00
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	45 274 730	7,63
Valtion eläkerahasto	3 800 000	0,64
Folketrygdfondet	2 868 617	0,48
Sijoitusrahasto Aktia Capital	2 328 674	0,39
ODIN Finland	2 305 646	0,39
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	900 000	0,15
OP-Eläkekassa	800 000	0,13
Livränteanstalten hereditas	735 000	0,12
OP-Suomi Arvo	690 748	0,12
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>148 702 677</b>	<b>25,06</b>

### Hallintarekisteröidyt osakkeet

Danske Bank Oyj	147 217 545	24,81
Nordea Pankki Suomi Oyj	132 553 525	22,34
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori	60 685 659	10,23
Evli Pankki Oyj	52 916 152	8,92
Euroclear Bank SA/NV	11 766 635	1,98
Muut hallintarekisteröidyt	3 409 301	0,57
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>408 548 817</b>	<b>68,86</b>
Muut	36 076 925	6,08
<b>Osa keita yhteensä</b>	<b>593 328 419</b>	<b>100,00</b>

täysimääräisesti. 9.6.2014 CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat yhtiölle, että CPPIBEH:n osakeomistus Cityconissa vastaa noin 15,0 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä suunnatun osakeannin jälkeen.

### Sijoittajasuhteet

Cityconin päätavoite osakemarkkinaosapuolten kanssa tapahtuvassa viestinnässä on lisätä yhtiön houkuttavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii parantamaan sijoittajille suunnattujen tietojen läpinäkyvyyttä sekä lisäämään

liiketoimintansa tunnettuutta ja tuottamaan siten lisäarvoa osakkeenomistajilleen.

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

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

# Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2014 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2015

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Karine Ohana

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2015

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti  
KHT

# Tilintarkastus- kertomus

## **Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle**

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

## **Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu**

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

## **Tilintarkastajan velvollisuudet**

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen

hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyttä.

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

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

## **Lausunto konsernitilinpäätöksestä**

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

## **Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta**

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

Helsingissä, 10. helmikuuta 2015

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT

# Kiinteistölista

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>SUOMI</b>								
<b>KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Arabia</b>						<b>14 500</b>	<b>92,9</b>	<b>94,8</b>
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002/2013	100			
<b>2 Columbus</b>						<b>21 000</b>	<b>97,2</b>	<b>97,7</b>
Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100			
<b>3 Espoontori</b>						<b>16 300</b>	<b>95,9</b>	<b>95,8</b>
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100	6 000		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67	8 500		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60			
<b>4 Heikintori</b>						<b>6 300</b>	<b>60,1</b>	<b>64,9</b>
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69			
<b>5 Iso Omena</b>						<b>63 300</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001/2012	100			
Holding Metrokeskus Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
New Big Apple Top Koy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
Holding Big Apple Housing Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
Espoon Big Apple Housing As Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
<b>6 Isomyyri</b>						<b>10 800</b>	<b>94,6</b>	<b>94,2</b>
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8			
<b>7 Lippulaiva</b>						<b>19 000</b>	<b>99,4</b>	<b>99,6</b>
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100			
<b>8 Martinlaakson Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>99,1</b>	<b>98,5</b>
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100			
<b>9 Myllypuron Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>83,4</b>	<b>85,7</b>
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011/2012	100			
<b>10 Myyrmanni</b>						<b>39 600</b>	<b>90,8</b>	<b>93,2</b>
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100			
Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63			
<b>11 Tikkuri</b>						<b>13 010</b>	<b>91,2</b>	<b>91,1</b>
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84	10 700		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	42	910		

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI</b>								
<b>12 Duo</b>						<b>13 600</b>	<b>95,9</b>	<b>97,9</b>
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	83	5 200		
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100	8 400		
<b>13 Forum</b>						<b>16 800</b>	<b>93,7</b>	<b>95,6</b>
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100			
<b>14 Galleria</b>						<b>6 400</b>	<b>86,7</b>	<b>90,8</b>
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100	3 400		
Oulun Isokatu 20 Koy	Isokatu 20	90100	OULU	1967/1993/1998	100	1 500		
Oulun Isokatu 22 Koy	Isokatu 22	90100	OULU	1967/1993/1998	100	1 500		
<b>15 IsoKarhu</b>						<b>15 000</b>	<b>89,2</b>	<b>90,8</b>
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004/2014	100			
<b>16 IsoKristiina</b>						<b>11 400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987/1993/2013-	50			
<b>17 Jyväskeskus</b>						<b>5 900</b>	<b>91,7</b>	<b>93,9</b>
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100			
<b>18 Koskikeskus</b>						<b>34 300</b>	<b>96,6</b>	<b>98,6</b>
Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2012	100			
<b>19 Linjuri</b>						<b>9 200</b>	<b>96,6</b>	<b>98,4</b>
Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89			
<b>20 Sampokeskus</b>						<b>13 800</b>	<b>84,7</b>	<b>91,7</b>
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100	2 100		
<b>21 Trio</b>						<b>45 500</b>	<b>88,7</b>	<b>87,2</b>
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010	100	10 900		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	89	34 600		
Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36			
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Aseman Ostari</b>						<b>4 000</b>	<b>90,9</b>	<b>91,4</b>
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67			
<b>2 Hakunilan Keskus</b>						<b>3 780</b>	<b>94,7</b>	<b>93,6</b>
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19	780		
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41	3 000		
3 Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35	4 500	100,0	100,0
4 Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41	7 900	91,5	93,3
5 Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100	2 300	100,0	100,0
6 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tontti	100	50	100,0	100,0
7 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992/2014	100	15 400	90,3	94,8
8 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100	9 700	99,5	99,4
9 Vantaan Säästötalokoy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61	3 800	96,7	98,3

## KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>	
<b>MUUT KAUPPAKAT, MUU SUOMI</b>									
10	Kaarinan Liiketaloy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100	9 200	100,0	100,0
11	Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100	3 100	100,0	100,0
12	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100	4 300	88,7	92,5
13	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100	11 200	98,0	99,3
14	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100	8 600	100,0	100,0
15	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100	11 900	93,6	94,0
16	Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100	7 400	100,0	100,0
17	Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77	3 100	86,4	88,1
18	Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100	18 800	100,0	100,0
19	Porin Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2012	100	4 700	87,4	92,1
20	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31	1 500	100,0	100,0
21	Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100	6 300	100,0	100,0
22	Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96	5 900	88,3	92,5
23	Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100	8 200	100,0	100,0
<b>44 SUOMI YHTEENSÄ</b>						<b>546 140</b>	<b>94,3</b>	<b>95,6</b>	
<b>RUOTSI</b>									
<b>KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>									
1	<b>Fruängen Centrum</b>	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100	<b>14 800</b>	<b>99,5</b>	<b>99,8</b>
2	<b>Högdalen Centrum</b>						<b>19 300</b>	<b>93,8</b>	<b>95,0</b>
	Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100			
3	<b>Jakobsbergs Centrum</b>						<b>41 600</b>	<b>92,7</b>	<b>93,8</b>
	Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100			
4	<b>Liljeholmstorget Galleria</b>						<b>41 000</b>	<b>99,4</b>	<b>99,3</b>
	Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100			
5	<b>Strömpilen</b>						<b>27 000</b>	<b>98,9</b>	<b>99,0</b>
	Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	100			
6	<b>Tumba Centrum</b>						<b>25 500</b>	<b>95,5</b>	<b>97,1</b>
	Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100			
7	<b>Åkermyntan Centrum</b>						<b>10 200</b>	<b>94,3</b>	<b>96,4</b>
		Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100			
8	<b>Åkersberga Centrum</b>						<b>28 200</b>	<b>86,8</b>	<b>88,6</b>
	Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75			
<b>KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE</b>									
9	<b>Stenungs Torg</b>						<b>40 700</b>	<b>94,6</b>	<b>96,1</b>
	Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993/2014	100			



Kohteen nimi	Osoite	Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi		Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>		
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>									
1	Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100	3 700	66,1	74,5
2	Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75	7 300	100,0	100,0
<b>11 RUOTSI YHTEENSÄ</b>						<b>259 300</b>	<b>94,7</b>	<b>96,1</b>	
<b>BALTIA JA UUDET MARKKINAT</b>									
<b>VIRO, KAUPPAKESKUKSET</b>									
1	<b>Kristiine Keskus</b>						<b>43 700</b>	<b>99,7</b>	<b>99,6</b>
	Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010/2013	100			
2	<b>Magistral</b>						<b>11 700</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100			
3	<b>Rocca al Mare</b>						<b>57 400</b>	<b>99,9</b>	<b>99,8</b>
	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009/2013	100			
<b>TANSKA, KAUPPAKESKUKSET</b>									
4	<b>Albertslund Centrum</b>						<b>14 800</b>	<b>95,9</b>	<b>93,9</b>
	Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965	100			
<b>4 BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ</b>						<b>127 600</b>	<b>99,4</b>	<b>99,3</b>	
<b>59 KAIKKI YHTEENSÄ</b>						<b>933 040</b>	<b>95,1</b>	<b>96,3</b>	
<b>KAUPPAKESKUKSET JOTKA OMISTETAAN YHTEISYRITYSTEN KAUTTA</b>									
1	<b>Kista Galleria</b>								
	Kista Galleria Kommanditbolag	Kista Galleria	16453	TUKHOLMA	1977/2002/2009/2014	50	95 200	99,0	99,7

1) Laskentakaavat ovat sivulla 61.

# Arviointi- lausunto 31.12.2014

## 1. Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2014. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) ja IFRS 13:n mukaisesti.

Käyvän arvon määritelmä on seuraava:

*"Hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa."*

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyyppillisesti 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 JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistön-arvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu–joulukuu 2011, kun arvioimme kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Kaikki ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt kohteet on katselmoitu lisäämisen yhteydessä. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 57 kohdetta tämän jälkeen. Vuoden 2014 neljänneksen aikana olemme katselmoineet uudelleen seitsemän kohdetta Suomessa (Iso Omena, Myyrmanni, Tikkuri, Minkkikuja 4, Sinikalliontie, IsoKristiina, Koskikeskus),

yhden kohteen Ruotsissa (Stenungs Torg) ja kaikki kolme kohdetta Virossa.

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 JLL:n paikalliset toimistot. Virossa 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 JLL:n kirjallista lupaa on kielletty. JLL:n vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

## 2. Markkinakatsaus

### Suomi

Tilastokeskuksen mukaan Suomen BKT:n kasvu vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä oli 0,2 % verrattuna edelliseen vuosineljänneeseen ja 0,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti vuodelle 2014 BKT:n kasvuennuste vaihtelee -0,5 % ja -0,1 %:n välillä. Myös ennusteet vuodelle 2015 ovat konservatiivisia vaihdellen -0,3 % ja 0,9 %:n kasvun välillä. Tämä johtuu osin Venäjän heikentyvästä taloudellisesta tilanteesta, joka vaikuttaa yleiseen taloudelliseen ilmapiiriin Suomessa. Investointien ja yksityisen kulutuksen odotetaan pysyvän samalla tasolla tai laskevan viime vuodesta, joten kotimaisesta kysynnästä ei ole vauhdittamaan talouden kasvua.

Vähittäiskaupan myynnit vähenivät Tilastokeskuksen pikaennakon mukaan marraskuussa 4,9 % verrattuna vuodentakaiseen. Myynnin

volyymi supistui samalla aikavälillä 5,0 %.

Vuosina 2014–2016 vähittäiskaupan myynnin ennustetaan kasvavan 1,1 % vuosivauhtia, mikä on hieman aiempia ennusteita vähemmän (Oxford Economics, lokakuu 2014). Maltillinen kasvuennuste johtuu heikosta kuluttajaluottamuksesta, vaisuista työllisyysennusteista sekä veronkiristyksistä ja maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman olemattomasta kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat laskivat hieman verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko ennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja näkyy markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Jotkin ketjut ovat myös supistaneet myymäläverkostoaan, mikä laskee potentiaalisten käyttäjien määrää markkinalla. Heikommissa kohteissa tai keskuksen haastavammilla liikepaikoilla sekä heikommilla paikallismarkkinoilla tilanne heijastuu myös alhaisempina vuokratasoina ja nousevina vajaakäyttöinä. Ennusteiden mukaan prime-vuokrat pysyvät muuttumattomana vuonna 2015.

Investointimarkkinan aktiivisuuden kasvu vuoden 2014 aikana näkyy selvästi myös retail-kiinteistöjen transaktiovolyymeissa. Vuonna 2014 transaktiovolyymi oli noin 700 miljoonaa euroa, kun edellisenä vuonna vastaava luku oli noin 490 miljoonaa euroa. Transaktiomarkkinan aktiivisuus kasvoi vuoden edetessä ja vuoden viimeisellä kvartaalilla tehtiin kaksi vuoden kolmesta suurimmasta kaupasta, kun Citycon osti GIC:ltä 40 % osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta ja AXA Real Estate Managers myi 123 kohteen portfolion Trevian Asset Managementille ja H.I.G. Capitalille. Core-kohteiden

kysyntä on edelleen vahvaa, kun isolla oman pääoman osuudella operoivat sijoittajat etsivät pääomilleen turvasatamaa. Riskinottohalu on kuitenkin maltillisessa kasvussa sijoittajien laajentaessa sijoitushorisonttiaan sekä riskin että sijainnin osalta ja kysynnän laajentuessa myös kakkosluokan kohteisiin. Toisaalta potentiaaliset sijoittajat ovat edelleen varovaisia johtuen Suomen taloudellisen tilanteen epävarmuudesta. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on vahvasta sijoituskysynnästä johtuen laskenut hieman vuoden 2014 aikana ja sen ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015.

### Ruotsi

Ruotsin talous jatkaa kasvuaan, vaikkakin BKT:n kasvuennustetta vuodelle 2014 tarkistettiin HUI Researchin mukaan neljännessä vuosineljänneksellä alaspäin 2,0 %:sta 1,9 %:iin. BKT:n kasvun vauhdittumista tukevat yksityinen kulutus sekä yritysten investoinnit. Inflaation ennustetaan pysyvän erittäin alhaisena vuonna 2014. Ruotsin ja muiden maiden talouden heikko kasvu sekä matalan kustannustason maista juontuvat kustannuspaineet teknologian ja tuotannon osalta ovat pitäneet inflaation matalana viime vuosina. Ruotsin keskuspankki alensi ohjaukorkoaan syksyllä 0,25 %:sta 0,0 %:iin, mihin pääsyyinä olivat juuri alhaiset inflaatio-odotukset. Tämänhetkisen ennusteen mukaan ohjaukorkon ennustetaan pysyvän nollassa ainakin vuoden 2015 loppuun asti. Monen muun Euroopan maan tavoin myös Ruotsi kamppailee melko korkean työttömyysasteen kanssa. National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan maan työttömyysaste nousi 8 %:iin vuonna 2013, mutta sen oletettiin laskevan vuoden 2014 loppuun mennessä hieman, 7,9 %:iin. Vuonna 2015 työttömyysas-

teen odotetaan laskevan 7,7 %:iin huolimatta työikäisten määrän lisääntymisestä.

Vähittäiskaupan myynnin positiivista kehitystä Ruotsissa ovat tukeneet muun muassa matala korkotaso ja inflaatio sekä keskimääräistä korkeampi kuluttajien luottamus. HUI on nostanut viimeisellä vuosineljänneksellä edeltävien vuosineljännesten ennustettaan vähittäiskaupan myynnin 3 %:n kasvusta vuonna 2014 3,5 %:iin. Käyttötavaroiden myynnin ennustetaan ylittävän päivittäistavaroiden myynnin vuonna 2014. HUI Researchin ennusteen mukaan käyttötavaroiden myynnin kasvu on 4 % vuonna 2014, kun päivittäistavaroiden myynnin kasvun odotetaan jäävän 2,5 %:iin. Vahvimmin vähittäiskaupan alasektoreista näyttäisivät kasvaneen huonekalujen (+6 %) ja elektroniikan (+4,5 %) myynnit. Pienimmäksi myynnin kasvu jäänee rakennustarvikkeiden sekä urheilun ja vapaa-ajan osalta kasvun ollessa 2 % kaikilla kolmella sektorilla.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousussa, ja vuoden 2014 aikana prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2 %. Vuokrannousupotentiaalia rajoittaa valitseva kilpailutilanne. Yleisesti ottaen prime-vuokrien nousun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Vuoden 2014 liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli noin 12 miljardia Ruotsin kruunua (pois lukien Tukholmassa Globenin alueella myydyt kohteet, joissa on useita käyttötarkoituksia sisältäen myös liiketiloja), joka on samalla tasolla vuoden 2013 transaktiovolyymin (12,7 miljardia Ruotsin kruunua) kanssa. Suurin transaktio vuonna 2014 oli kauppa, jossa Steen & Ström myi viisi kauppakeskusta käsittävän kiinteistöportfolion Olaf Thonille 3,25 miljardilla Ruotsin kruunulla (26 423 SEK/

m<sup>2</sup>). Prime-kauppakeskusten tuottovaade laski 25 korkopistettä verrattuna sekä edelliseen kvartaaliin että vuodentakaiseen. Tuottovaateen laskuun vaikutti mm. sijoittajien vahva kiinnostus Etelä-Tukholmassa sijaitsevaa kauppakeskus Skärholmen Centrumia kohtaan sekä julkistamaton kauppahinta, josta liikkuu huhuja markkinalla.

Prime-kauppakeskusten tuottovaateet nousivat huomattavasti pian finanssikriisin jälkeen, mutta lähtivät laskuun vuonna 2009. Vuodesta 2012 tuottovaateet pysyttelivät stabiileina, kunnes viime kuukausien aikana ovat kääntyneet uudelleen laskuun. Kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet eivät ole laskeneet samassa suhteessa prime-kauppakeskusten tuottovaateiden kanssa, mutta myös näiden kohteiden kiinnostavuus on kohonnut viimeisen vuoden aikana rahoituksen saannin helpottumisesta, prime-kohteiden tarjonnan vähäisyydestä sekä sijoittajien kasvaneesta riskinottohalukkuudesta johtuen. Kauppoja tällaisista kohteista on kuitenkin nähty vain muutama.

### Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan maan BKT kasvoi vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 2,3 % verrattuna vuodentakaiseen. Tuotannon ja vähittäiskaupan myynnin volyymin indeksien vuosikasvu kiihtyi, mikä indikoi taloudellisen toiminnan vilkastumista. BKT:n kasvuun vaikutti positiivisesti myös arvonlisäverotulojen kasvu. Samanaikaisesti BKT:n kasvua hidasti rakentamisen volyymin ja kuljetusten määrän lasku. Viron pankki arvioi BKT:n kasvavan 1,9 % vuonna 2014 ja 2,1 % vuonna 2015. Pitkällä aikavälillä kasvun kestävä taso on noin 3–4 %. Viron talouskasvua hillitsee ulkoisen kysynnän

heikko elpyminen, minkä lisäksi talous on altis geopolittisille jännitteille. Viron talouden riskinsietokyky on kuitenkin parantunut velkaantumisasteen ja ongelmaluottojen määrän laskusta sekä säästöjen kasvusta johtuen.

Vähittäiskaupan myynnit kasvoivat marraskuussa 5 % verrattuna vuodentakaiseen nimellisillä hinnoilla mitattuna. Eniten kasvoivat tekstiili-, vaate-, jalkine- sekä verkko- ja postimyyntikaupan myynnit. Elokuusta lähtien vähittäiskaupan myynnin kasvu on pysytellyt tasaisena 5–6 %:n tasolla. Kasvua on edistänyt reaalityulojen nousu, mikä johtuu osin korkeammasta keskipalkasta ja osin negatiivisesta inflaatiosta. Viron keskuspankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,9 % vuonna 2015 ja 3,6 % vuonna 2016 kulutuksen kasvua tukevien tekijöiden vaikuttaessa edelleen. Kuluttajien luottamus on suhteellisen korkealla, mikä yhdessä alhaisen inflaation kanssa auttaa ylläpitämään kotitalouksien ostovoimaa. Lisäksi käytettävissä olevien tulojen summa kasvaa tuloverotuksen ja työttömyysvakuutuksen nostamisen myötä.

Prime-kauppakeskusten vuokrat pysyivät ennallaan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Suurten tilojen kysyntä on vähäistä ja pienempien tilojen vuokratasot ovat jo lähellä potentiaalista maksimiaan. Suurin osa vuokrasta on joko täysin tai osin sidottu kuluttajahintaindeksiin, minkä vuoksi vuokrien odotetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015.

Kiinteistösisjoitusmarkkina pysyi aktiivisena ja transaktiovolyymit nousivat myös vuoden viimeisellä kvartaalilla. Prime-tuottovaatimukset ovat laskeneet hieman johtuen matalista koroista ja vähittäiskaupan myynnin positiivisesta kehityksestä. Vaikka parhaiden kohteiden

tuottovaatimukset liikkuvat tyypillisesti 7,5–8,3 %:n välillä, muutama kauppa tehtiin myös alle 7,0 % tuottovaatimuksella. Vuoden viimeisellä kvartaalilla suurin transaktio oli Metro Plazan myynti Tallinnassa lokakuussa. Metro Plaza on prime-toimistorakennus, jonka East Capital osti 21,8 miljoonan euron kauppahinnalla tuottovaateen ollessa alle 7 %. Suurin liikekiinteistöjen kauppa tehtiin joulukuussa, kun Capital Mill osti kolme Selver-ruokakauppaa, joista kaksi sijaitsee Tartossa ja yksi Jõgevassa. Kauppahinta oli noin 11,54 miljoonaa euroa tuottovaateen ollessa 7,5 %. Tässä kaupassa tuottovaateeseen vaikutti positiivisesti ankkurivuokralaisen esisopimus nykyisen vuokrasopimuksen pidennyksestä. Tuottovaateiden hienoisien laskun voidaan odottaa jatkuvan myös vuonna 2015 prime-kohteiden vähäisestä tarjonnasta sekä investointimarkkinan yleisestä aktiivisuuden kasvusta johtuen.

### Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä oli 0,5 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,9 % verrattuna vuodentakaiseen. Vuonna 2013 BKT kasvoi 0,4 %. BKT:n kasvuennusteet vuodelle 2014 ovat positiivisempia, ja ne vaihtelevat 0,5 % ja 1,5 %:n kasvun välillä. Vuonna 2013 kasvun ajureina olivat julkisen sektorin kulutus ja investoinnit, kun taas vuonna 2014 viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukeneen kasvua.

Vaikka vähittäiskaupan myynnit pysyttelivät ennallaan toisella ja kolmannella vuosineljänneksellä, vuoden viimeisellä neljänneksellä myynneissä nähtiin kasvua, ja kokonaisuudessaan vuoden 2014 kasvun arvioidaan olevan

2,2 %. Myynti kasvoi 0,8 % sekä lokakuussa että marraskuussa, mikä vastaa 3,0 % ja 0,8 % kasvua verrattuna vuodentakaiseen. Kokonaisuudessaan vähittäiskaupan myynnin kasvu oli lokakuussa 0,8 % sekä myynnin että myynnin volyymin kasvulla mitattuna. Marraskuussa myynnin kasvu oli 1,5 % myynnin volyymin kasvun ollessa 0,7 %. Kasvun oletetaan johtuneen yksityisten kotitalouksien tulojen kasvusta ja kuluttajien luottamuksen noususta korkeimmilleen vuosiin. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan 1,9 % vuonna 2015 ja 2,0 % vuonna 2016.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousseet hieman vuoden 2014 aikana, kun kuluttajat ja heidän vanavedessään myös vähittäiskauppiat suosivat houkuttelevia ja valikoimaltaan laajoja ykkösluokan kauppakeskuksia. Vanhentuneet ja toimimattomat keskukset eivät ole yhtä kysytyjä. Mikäli tällaisten keskusten sijainti on hyvä ja vaikutusalue vahva, on niissä kuitenkin usein huomattavaa potentiaalia, joka toisaalta vaatii aktiivista ja asiantuntevaa manageerausta. Yleisesti ottaen ykkös- ja kakkosluokan kauppakeskusvuokrien odotetaan pysyvän vakaina, kun samalla yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyvän maltillisena vaikkakin positiivisena johtuen reaali-palkkojen kasvusta.

Kiinteistösiirtomarkkinoiden aktiivisuus oli huomattavaa myös vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä. Edellisen vuosineljänneksen tavoin kansainvälinen kysyntä ykkösluokan liikekiinteistöjä kohtaan pysytteli korkeana erityisesti high street -sijainneilla. Merkittävin transaktio on saksalaisen Patrizian kymmenen kohteen kauppa Kööpenhaminan keskustassa. Liike- ja toimistohuoneistoja sekä muutamia asuntoja sisältäneen portfolion kauppahinta oli

1,21 miljardia Tanskan kruunua tuottovaateen ollessa 4,25 %. Cordea Savills osti jo useampien aiemmin tänä vuonna Kööpenhaminasta hankkimiensa kohteiden lisäksi Fredriksberg-gade 40:n 500 miljoonalla Tanskan kruunulla tuottovaateen ollessa 4,5 %. Kaupan kohde sijaitsee keskeisen ostoskadun varrella lähellä City Hall Squarea, ja sen pinta-ala on noin 7 400 m<sup>2</sup> sisältäen sekä toimisto- että liiketilaa. Sinai Group osti kakkosluokan ostoskeskusprojektin läheltä Helsingørin kaupunkia Kööpenhaminasta pohjoiseen. Kohde oli toinen Sinai Groupin viimeisen vuoden sisällä ostama kauppakeskus, minkä lisäksi Sinai Group osti vuonna 2011 kauppakeskuksen, joka sijaitsee Kööpenhaminasta länteen.

### 3. Arviointimenetelmät

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

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokratuotto laskettu tuottopotentiaali. Efektiiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleen- vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut 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 arvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arviointivaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saadun informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraoletamien 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 avaushetken läheystessä.

### 4. Arviointi Kiinteistösalkku

Vuoden 2014 joulukuun lopussa Citycon omisti 60 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 44 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa ja Tanskassa yksi. Salkun runko koostuu 34 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 84 % koko portfolion vuokrattavasta alasta

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

Kiinteistösalkun käypä arvo on 31.12.2014 on arvioitu noin 2763 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen vuosineljänneksen salkun käypä arvo on noussut noin 29,2 miljoonaa euroa eli 1,1 %, poislukien myydyt kohteet (Mandarinas, Vantaan Laajavuorenkujat, Pihlajanmäen Liiketalo, Salpausseläntie 11, Asolantien Liikekiinteistö, Forssan Hämeentie 3 ja Kuusankosken Kauppakatu). Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutokset ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä verrattuna vuotentakaiseen (31.12.2013) ollen nyt 6,1 %.

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

#### Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1706 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljänneksen verrattuna 26 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle myydyt kohteet (Vantaan Laajavuorenkujat, Pihlajanmäen Liiketalo, Salpausseläntie 11, Asolantien Liikekiinteistö, Forssan Hämeentie 3 ja Kuusankosken Kauppakatu). Painotettu tuottovaatimus (6,1 %), painotettu tuottovaatimus markkinavuokri-

(6,5 %) ja painotettu alkutuottovaatimus (6,1 %) ovat pysyneet samana kuin edellisellä vuosineljänneksellä. Arvon nousu johtuu sitoutuneista investoinneista ja tuottovaateiden tarkistuksesta. Kahdessa kohteessa tuottovaadetta on tarkistettu kohteessa tapahtuneiden muutosten johdosta ja yhdessä johtuen markkinatilanteesta. Miltei kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

#### Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 707 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,4 % verrattuna edelliseen arvioon. Portfolion arvonnousu johtuu puhtaasti Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Kun valuuttakurssin muutoksen vaikutus jätetään huomioimatta Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo nousee 15,9 miljoonaa euroa (2,3 %) johtuen tuottovaateiden tarkistuksesta ja vuokrien kehityksestä. Painotettu tuottovaatimus (5,7 %) ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokri- (6,3 %) ovat laskeneet 10 korkopistettä verrattuna edelliseen vuosineljänneksen. Painotettu alkutuottovaatimus (5,8 %) on pysynyt samana. Seitsemässä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen kohteen ja markkinatilanteen parantumisesta. Kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

#### Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Baltiassa ja Tanskassa sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 349 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,7 % verrattuna edelliseen arvioon, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle myyty kohde (Mandarinas). Arvonnousu johtuu

pääasiassa kahden kohteen tuottovaateen tarkistuksesta (Virossa tuottovaateita on tarkistettu johtuen parantuneesta markkinatilanteesta). Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä edellisestä vuosineljänneksestä ollen 7,2 %. Painotettu alkutuottovaatimus (7,6 %) sekä painotettu tuottovaatimus markkinavuokri- (7,3 %) ovat laskeneet 20 korkopistettä. Kaikissa kohteissa markkinavuokria on nostettu hieman ja kahdessa kohteessa kuluja on tarkistettu toteuman mukaisesti.

#### 5. Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvonnousuun 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 laske- malla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa.

Käypä arvo on herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokri- aiheuttaa noin 13 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulu- jen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

#### 6. Käypä arvo 31. joulukuuta 2014

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin 2763 000 000 euroa (Kaksituhatta seitsemänsataa kymmentä kolmemiljoonaa euroa).

Helsingissä ja Tukholmassa 23.1.2015

Tero Lehtonen  
Johtaja  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush  
Apulaisjohtaja  
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén  
Analyytikko  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

# Sanasto

## Tunnuslukuja

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

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

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

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

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

**Nettotuotto-%:** Nettovuokratuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon: nettotuotto-% lasketaan 12 edeltävän kuukauden nettotuotoista ja laskennallisesta markkina-arvosta siten, että kuukausituotoista ja kuukausittaisista markkina-arvoista muodostetaan indeksi, ja indeksistä lasketaan vuosituotto.

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

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

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

## Vuokrausmääritelmiä

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

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

**Kauppakeskuksen vaikutusalue:** Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä- ja ajoikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsissa ja Virossa vaikutusalueen väestö on määritelty 5–15 minuutin ajoajan perusteella.

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

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

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

**Vertailukelpoinen kohde:** Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko kuluva ja vertailukauden ajan. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

**Vuokrausaste (m<sup>2</sup>)/ Tekninen vuokrausaste:** Vuokratun pinta-alan osuus vuokrattavasta pinta-alasta.

**Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta (Occupancy cost ratio, OCR):** Vuokralaisen

Cityconille maksaman vuotuisen brutto-vuokran osuus vuokralaisen vuotuisesta arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron osuus on arvio. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

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

### Ympäristövastuutermejä

**CO<sub>2</sub>e:** Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmion voimistumiseen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaikutus muutetaan vastaamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

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

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

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

**Hiilidioksidi, CO<sub>2</sub>:** Kasvihuonekaasu, jota syntyy orgaanisen aineen palaessa (esim. fossiilisia polttoaineita käyttävissä voimaloissa, auton moottoreissa jne.). Hiilidioksidi lämmittää merkittävästi ilmastoa, koska sitä on ilmakehässä yli sata kertaa enemmän kuin muita kasvihuonekaasuja yhteensä.

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

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

**Kasvihuonekaasut:** Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka lämmittävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasvihuonetta. Kasvihuonekaasut päästävät lävitseen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pidättävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaalloista lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasvi-huoneilmiötä ylläpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksidi, metaani, otsoni, typpioksiduuli (ilokaasu) ja freonit.

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

**Primäärienergia:** Primäärienergia on luonnossa esiintyvää jalostamatonta energiaa, joka

jaetaan uusiutuvaan (esim. vesivoima) ja uusiutumattomaan (esim. öljy) energiaan.

**Vaarallinen jäte:** Vaarallisia jätteitä ovat jätelain mukaan sellaiset jätteet, jotka kemiallisen tai muun ominaisuutensa vuoksi voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Esimerkiksi erilaiset liuottimet, maalit sekä jäteöljy luokitellaan vaarallisiksi jätteiksi.

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

### Järjestöjä ja ohjelmia

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

**EPRA: The European Public Real Estate Association.** Eurooppalaisten listattujen kiinteistösiirtoyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.<sup>1)</sup>

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

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

**ICSC: The International Council of Shopping Centres.** Kansainvälinen kauppakeskuyhdistys.<sup>1)</sup>

**IEA: The International Energy Agency.** Kansainvälinen energiajärjestö.

**NCSC: The Nordic Council of Shopping Centres.** Pohjoismaiden kauppakeskuyhdistys.<sup>1)</sup>

**RAKLI ry: Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.**<sup>1)</sup>

**SIPA: Scandinavian International Property Association.** Pohjoismaisten kiinteistönomistajien järjestö.<sup>1)</sup>

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

**WRI: World Resources Institute.** Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiö.

### Lyhenteitä

**kWh** = kilowattitunti

**MWh** = megawattitunti

**MJ** = megajoule

**TJ** = terajoule

**t** = tonni

**m<sup>3</sup>** = kuutiometri

1) Citycon on jäsen

Suomi



**Iso Omena, Espoo**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 63 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma, Citymarket, H&M, Intersport, Finnino, Palvelutori



**Koskikeskus, Tampere**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 34 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Intersport, Stadium, Lindex, Koskiklinikka, M-Market, Finnino



**Arabia, Helsinki**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Alko, apteekki, Tarjoustalo, H&M



**Espoontori, Espoo**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 16 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-Supermarket, Tarjoustalo, apteekki, Posti



**Heikintori, Espoo**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 6 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Eurokangas, Posti



**Columbus, Helsinki**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 21 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-Market, Citymarket, Lindex, Seppälä, Alko, apteekki



**Forum, Jyväskylä**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 16 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Tokmanni, K-Market, Intersport, Gina Tricot, Classic American Diner



**IsoKarhu, Pori**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 15 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, Intersport, Muksumassi



**Duo, Tampere**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 13 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Lidl, S-Market, K-Supermarket, Alko, Posti



**Galleria, Oulu**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 6 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Life, Rax



**IsoKristiina, Lappeenranta**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Anttila, Alko, Hotelli Lappee, Terveystalo





#### Myyrmani, Vantaa

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 39 600 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** Citymarket, H&M, Clas Ohlson, Alko, apteekki, Anttila, Stadium, Burger King, KappAhl



#### Trio, Lahti

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 45 500 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** K-Supermarket, Cumulus, H&M, Gina Tricot, Fitness24Seven, apteekki



#### Isomyyri, Vantaa

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 10 800 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** S-Market, Tarjoustalo



#### Lippulaiva, Espoo

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 19 000 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** Lidl, K-Supermarket, Alko, Clas Ohlson



#### Sampokeskus, Rovaniemi

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 13 800 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** Moda, Sportia, Pentik, Dressmann, Cubus, Gina Tricot, apteekki



#### Jyväskeskus, Jyväskylä

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 5 900 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** H&M, Finnkino, KappAhl



#### Martinlaakson Ostari, Vantaa

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 7 400 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** Lidl, S-Market, apteekki



#### Tikkuri, Vantaa

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 13 010 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** Aleksis 13, Seppälä



#### Linjuri, Salo

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 9 200 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** K-Market, Alko, Posti, Intersport



#### Myllypuron Ostari, Helsinki

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 7 400 m<sup>2</sup>

**Ankkurivuokralaiset** S-Market, K-Supermarket, apteekki

Ruotsi



**Kista Galleria, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 95 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, Coop, Åhlens, New Yorker, H&M, KappAhl, O'Learys, SF Bio



**Liljeholmstorget Galleria, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 41 000 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, H&M, KappAhl, SATS, Willy's, Lindex, Cubus, Gina Tricot, MQ, Clas Ohlson, O'Learys

Viro ja Tanska



**Rocca al Mare, Tallinna**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 57 400 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M, Debenhams, Marks&Spencer, NewYorker, Lindex



**Fruängen Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 800 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget, Hemköp, Fitness24Seven, kirjasto, terveyskeskus



**Strömpilen, Umeå**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 27 000 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl, Systembolaget, H&M



**Kristiine, Tallinna**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 43 700 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M, NewYorker, Marks&Spencer, Jysk



**Högdalen Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 19 300 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget, ICA, Lindex, Matdax, Kicks, Jysk, apteekki



**Tumba Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 25 500 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl, Lidl



**Magistral, Tallinna**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 700 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Rimi, Koduextra, Takko, Seppälä



**Jakobsbergs Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 41 600 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Coop, Axfood, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl



**Åkermytan Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 10 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl, terveyskeskus, kirjasto



**Albertslund Centrum, Kööpenhamina**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 800 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset SuperBest, Aldi, Vero Moda, Albertslundin kunta



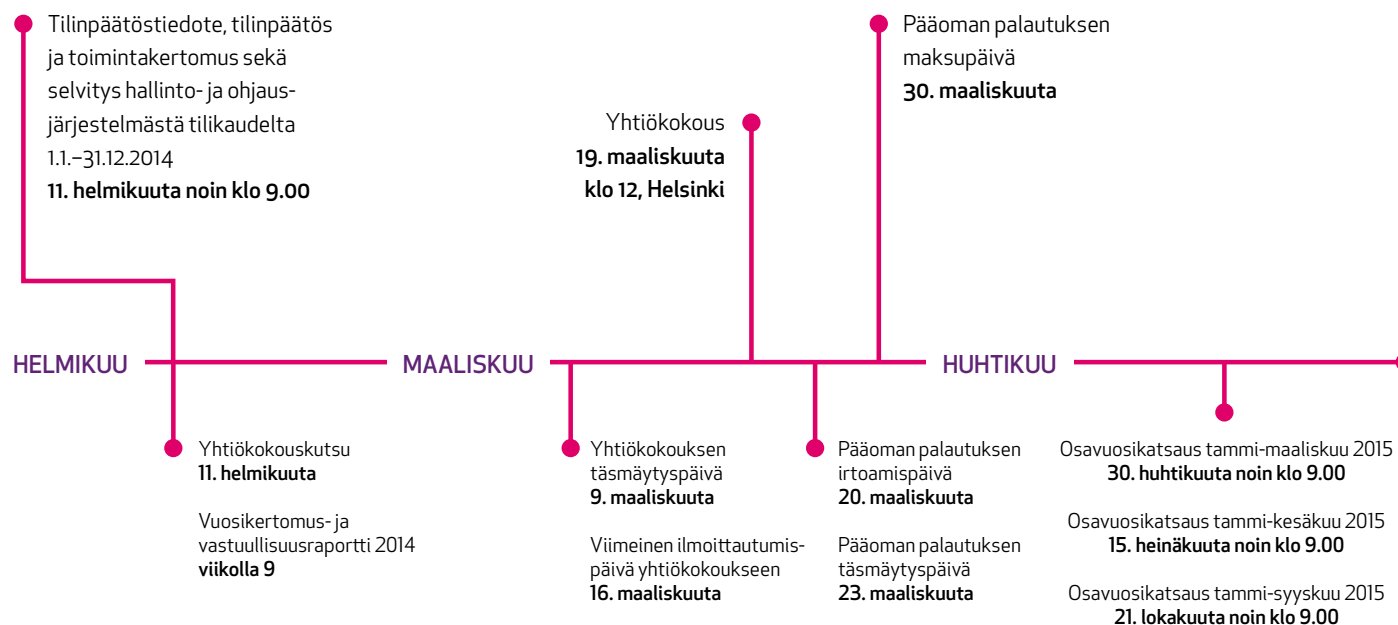
**Stenungs Torg, Stenungsund**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 40 700 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset H&M, Coop, Systembolaget, Team Sportia, KappAhl, apteekki



**Åkersberga Centrum, Tukholma**  
 Cityconin vuokrattava pinta-ala 28 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl

# Tietoa sijoittajille

## TAPAHTUMAKALENTERI 2015



Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuosikatsaukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin sekä mahdolliseen pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön internetsivuilta tai sähköpostitse osoitteesta [ir@citycon.com](mailto:ir@citycon.com).

### Yhtiön seuranta

Alla luetellut analyttikot seuraavat Citycon Oyj:tä ja sen tulosta yhtiön saaman tiedon mukaan. Luettelo ei välttämättä ole täydellinen ja siihen voi tulla muutoksia. Citycon ei vastaa analyttikoiden kannanotoista.

ABG Sundal Collier	Inderes Oy
ABN Amro	J.P. Morgan
Carnegie Investment Bank	Kempen & Co
Danske Bank Markets	Nordea Pankki
DnB Bank	Oddo Securities – Oddo & Cie
Evli Pankki	Pohjola Pankki
Goldman Sachs International	SEB Enskilda Equities
Green Street Advisors	UBS
Handelsbanken	

### Yhteystiedot

**Varatoimitus- ja talousjohtaja**  
Eero Sihvonen  
Puh. 020 766 4459  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

**Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja**  
Henrica Ginström  
Puh. 020 766 4428  
[henrica.ginstrom@citycon.com](mailto:henrica.ginstrom@citycon.com)

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 19.3.2015 kello 12.00 Finlandia-talon Veranda 1-salissa. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumishojeet ovat saatavilla Citycon Oyj:n internetsivuilla [www.citycon.fi/yhtiokokous2015](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2015).

**Citycon Oyj**

Korkeavuorenkatu 35

00130 Helsinki

Puh. 0207 664 400

[info@citycon.com](mailto:info@citycon.com) | [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)