



CITYCON

Q1

CITYCON OYJ
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-31.3.2012

Citycon lyhyesti

Citycon keskittyy kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa kestävä kehityksen periaatteiden huomioon ottamisessa kauppakeskusliiketoiminnassa. Citycon pyrkii parantamaan kiinteistöjensä kaupallista vetovoimaa ottaen huomioon kunkin kauppapaikan vaikutusalueen erityispiirteet kuten ostovoiman, kilpailutilanteen ja kulutuskysynnän. Lopullisena tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa sekä vuokralaisille että asiakkaille.

Maaliskuun 2012 lopussa Citycon omisti 35 kauppakeskusta ja 41 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 22 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2012 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen
Yhteenveto vuoden 2012 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon
Avainluvut
Toimitusjohtajan kommentti
Tärkeimmät tapahtumat
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Tulevaisuuden näkymät
Toimintaympäristön kehitys
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
Kiinteistöomaisuus
Taloudellinen kehitys
Tase ja rahoitus
Rahavirtalaskelma
Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys
Suomi
Ruotsi
Baltia
Ympäristövastuu
Hallinnointi
EPRA:n tunnusluvut
Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-31.3.2012, IFRS
Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot
Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2012

Vuosi alkoi vertailukelpoisten nettovuokratuottojen 5,0 prosentin kasvulla ja parantuneella 95,5 prosentin vuokrausasteella.

Yhteenveto vuoden 2012 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 57,8 miljoonaan euroon (Q4/2011: 56,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa eli 0,8 prosenttia 37,5 miljoonaan euroon (37,3 milj. euroa) johtuen pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista ja kuluttajahintaindeksin noususta. Toisaalta korkeammat kiinteistöjen hoitokulut johtuen normaalista kausivaihtelusta alensivat nettovuokratuottoa.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 2,1 miljoonaa euroa eli 7,2 prosenttia 31,0 miljoonaan euroon (28,9 milj. euroa) pääasiassa johtuen alhaisemmista hallinnon kuluista, jotka laskivat matalampien uudelleenorganisointikulujen vuoksi. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,05 euroa (0,05 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,9 miljoonaa euroa (-17,0 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 547,8 miljoonaa euroa (2 522,1 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).

Yhteenveto vuoden 2012 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 57,8 miljoonaan euroon (Q1/2011: 52,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 5,1 miljoonaa euroa eli 15,9 prosenttia ja olivat 37,5 miljoonaa euroa (32,4 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja kauppakeskus Kristiinen ja Högdalen Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 4,2 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,3 miljoonaa euroa eli 5,0 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (0,05 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,05 euroa (0,05 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,05 euroon (0,09 euroa) johtuen pääasiassa vertailukauden positiivisista kertaluonteista eristä ja ajoituseroista.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-% ¹⁾	Q4/2011	2011
Liikevaihto, Me	57,8	52,0	11,3 %	56,0	217,1
Nettovuokratuotto, Me	37,5	32,4	15,9 %	37,3	144,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	15,8	11,2	40,8 %	-5,4	13,0
Tulos/osake, euroa	0,06	0,05	24,0 %	-0,02	0,05
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,09	-42,3 %	0,04	0,25
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 547,8	2 386,2	6,8 %		2 522,1
Omavaraisuusaste, %	35,9	36,3	-1,1 %		36,0
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-% ¹⁾	Q4/2011	2011
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	31,0	27,0	14,8 %	28,9	117,4
% liikevaihdosta	53,6 %	51,9 %	3,1 %	51,6 %	54,1 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	14,3	12,6	13,2 %	12,5	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,05	0,05	-0,3 %	0,05	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,54	3,70	-4,3 %		3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	3,19	3,44	-7,2 %		3,29

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

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi alkuvuotta:

"Vuosi 2012 alkoi positiivisesti: pystyimme kasvattamaan vertailukelpoisia nettovuokratuottojamme.

Kauden aikana keskityimme edelleen sisäiseen toiminnan tehostamis- ja kulujensäästöohjelmaan unohtamatta asiakaslähtöisyyttä. Paremmat ja nopeammat vuokrausprosessit ja specialty leasingin sekä tilalaajennusten synnyttämät lisätuotot ja kulujenhallinta alkavat näkyä. Nämä positiiviset merkit heijastuivat korkeampina tuottoina, jotka puolestaan vaikuttivat positiivisesti kauppakeskustemme arvonnousuun (8,9 miljoonaa euroa vuosineljänneksellä). Onnistuimme myös selvästi vähentämään energiankulutusta kaupapakeskuksissa aktiivisilla toimenpiteillämme. Valitettavasti energiaverojen ja -hintojen nousun vuoksi tämä energiansäästö ei täysin näkynyt luvuissamme. Pyrimme jatkossakin vahvistamaan vastuullisuuden ja taloudellisten tulosten tehokasta yhteensovittamista.

Olemme tyytyväisiä sekä myyntien että nettovuokratuottojen selkeään paranemiseen kaikissa niissä kauppakeskuksissa, joita olemme viime aikoina kehittäneet tai uudistaneet.

Jatkossa yhtiön johto keskittyy edelleen tuottojen parantamiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Jälleenrahoitus ja vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen löytäminen säilyy myös ykkösprioriteettina."

Tärkeimmät tapahtumat

Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten vuokrausaste parani 97,0 prosenttiin (96,4 %). Vuokrausaste parani etenkin kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja Suomessa ja Ruotsissa parantuneiden kauppakeskusten käyttöasteiden johdosta. Koko kiinteistökokannan vuokrausaste oli 95,5 prosenttia (94,9 %).

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö myi kolme ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta, kaksi Ruotsissa ja yhden Suomessa. Uusia kohteita ei hankittu kauden aikana.

Kehityshankkeet

Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke on yhtiön suurin käynnissä oleva hanke. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvo on noin 37,9 miljoonaa euroa. Projekti etenee suunnitellussa aikataulussa. Kauppakeskus on auki ja palvelee asiakkaita koko hankkeen ajan.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon on muuttanut konsernirakennettaan 1.4.2012 alkaen. Muutos toteutettiin liiketoimintasiirroilla, joissa Cityconin Suomen kiinteistöliiketoiminnot siirrettiin kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:hyn ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:hyn. Liiketoimintasiirtojen jälkeen nämä yhtiöt omistavat, johtavat ja ylläpitävät Cityconin Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä. Muutos ei vaikuta Cityconin muuhun toimintaan.

Citycon osti 4. huhtikuuta Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla Tapiola-yhtiöiltä. Kiinteistö sopii yhtiön Helsingissä sijaitsevien kiinteistöjen joukkoon ja tarjoaa hyviä mahdollisuuksia tuottojen kasvattamiseen tulevaisuudessa. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 000 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 11 400 neliometriä. Nettotuotto kauppahinnalle on noin 6 prosenttia, mutta sen odotetaan nousevan nopeasti 7 prosenttiin suunniteltujen kaupallisten kehittämistoimenpiteiden ansiosta. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 4.4.2012 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö ilmoitti 11. huhtikuuta, että Nils Styf on nimitetty Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Nils Styf (M.Sc., s. 1976) on Ruotsin kansalainen. Hän siirtyy Cityconiin ruotsalaisesta kiinteistörahasto Areim AB:stä ja hänen arvioidaan aloittavan tehtävässään viimeistään kesäkuussa 2012.

Yhtiö sopi 20. huhtikuuta ostavansa 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 6,2 miljoonalla eurolla. Kaupan odotetaan toteutuvan huhtikuun loppuun mennessä. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen kokonaisuudessaan, mikä edesauttaa keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

Tulevaisuuden näkymät

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

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahautuslähteitä.

Vuonna 2012 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 12–19 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 11–18 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 4–11 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan 0,21–0,23 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Toimintaympäristön kehitys

Yleisesti ottaen vuoden 2012 alku osoitti positiivisia merkkejä Cityconin toimintamaissa vähittäiskaupan kasvaessa. Markkinoinoilla on silti paljon epävarmuutta euroalueen valtioiden velkakriisin vuoksi.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-helmikuussa Suomessa 8,1 prosenttia, Ruotsissa 4,0 prosenttia ja Virossa 16,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli edelleen vahvaa. Suomessa ja Ruotsissa kuluttajien luottamusindikaattori oli edelleen positiivinen päivittäin kuin Virossa ja Liettuassa (Eurostat).

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden alussa kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan kaikissa Cityconin toimintamaissa. Maaliskuussa inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 1,5 prosenttia, Virossa 4,4 prosenttia ja Liettuassa 3,6 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,2 %) matalampi: helmikuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 7,4 prosenttia ja Ruotsissa 7,5 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla: Virossa 11,7 prosentissa ja Liettuassa 14,6 prosentissa. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiovolyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoituskysyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla eikä vuoden 2012 odoteta tuovan tähän merkittävää muutosta. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan parhaiden kohteiden tuottovaatimusten oletetaan pysyvän muuttumattomina. Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymien voidaan olettaa jäävän tämän vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla kahta edellisistä vuotta heikommaksi johtuen ensimmäisen kvartaalin alhaisista kaupankäyntitasoista. Parhaiden kauppakeskusten ja tilaa vievän kaupan tuottovaatimukset ovat pysyneet muuttumattomina viimeisen kolmen kvartaalin ajan.

Virossa yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta. Suurimmat kauppakeskukset ovat nauttineet 3-5 prosentin vuokrannoususta ja vajaakäyttö pysyttelee lähes 0 prosentissa. (Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi 9 prosenttia ja kävijämäärät 3 prosenttia edellisvuoden vastavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 9 prosenttia, Ruotsissa 7 prosenttia ja Baltian maissa 16 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 5 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia ja laski Baltiassa 11 prosenttia yhden keskuksista ollessa suljettuna kehityshankkeen vuoksi. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti kasvoi 6 prosenttia ja kävijämäärä 3 prosenttia ja molemmat olivat positiivisia kaikissa yhtiön toimintamaissa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön kannalta keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liikelilojen kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeisiä lähiajan riskejä ovat myös luottomarginaalien nousu, heikentynyt velkarahoituksen saatavuus sekä kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä.

Liikelilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin talouskriisin vaikutukset liikelilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liikelilojen kysyntään. Vuoden 2012 alkupuolella euroalueen valtioiden velkakriisi jatkui ja talouskasvuennusteisiin kuluvalle vuodelle liittyy tavallista enemmän epävarmuutta. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liikelilojen vuokratasot laskevat, uusien liikelilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on edelleen verraten maltillista, rahoituksen saatavuus rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II –säännökset) tullee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotaso ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Vuonna 2012 yhtiöllä ei ole suuria jälleenerahoitustarpeita. Sitä vastoin lähivuosina Cityconin täytyy jälleenerahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit todennäköisesti johtavat Cityconin keskiporkotason nousuun tulevaisuudessa, vaikka markkinakorkotassossa ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, mutta ei ole takeita siitä, että sellaisia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi saatavilla kilpailukykyisillä marginaaleilla.

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

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön interwebsivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta, vuoden 2011 tilinpäätöksen sivuilla 40–42 sekä vuoden 2011 vuosikertomuksen sivuilla 73–74.

Kiinteistöomaisuus

Cityconin strategiana on keskittyä korkealaatuisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon hakee kasvua sekä kauppakeskushankinnoin että omistamiensa kauppakeskusten uudistamisen ja laajentamisen kautta. Yhtiö määritteli kesällä 2011 päivitettyssä strategiassaan market- ja myymäläkiinteistöt ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja ilmoitti myyvänsä ne seuraavien vuosien aikana.

Maaliskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 547,8 miljoonaa euroa (2 386,2 milj. euroa) ja yhtiö omisti 35 (33) kauppakeskusta ja 42 (47) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa 9 (8) ja Baltiassa 4 (3).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 17,1 miljoonaa euroa (16,0 milj. euroa). Investoinneista 0,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 0,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöhankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin, 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 16,6 miljoonaa euroa (13,2 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,4 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 10,5 miljoonaa euroa (10,9 milj. euroa), Ruotsissa 3,5 miljoonaa euroa (4,7 milj. euroa) ja Baltiassa 2,9 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 14,8 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) myyntivoittoa verovaikutuksineen.

Ostot

Kauden aikana yhtiö ei tehnyt uusia kiinteistöhankintoja.

Myynnit

Kauden aikana

- Myytiin tammikuussa Härrydan kunnassa lähellä Göteborgia Ruotsissa sijaitseva liikekiinteistö Landvetter noin 50,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,5 miljoonalla eurolla).
- Myytiin maaliskuussa lähellä Göteborgia sijaitseva liikekiinteistö Floda noin 84,2 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,4 milj. eurolla).
- Myytiin maaliskuussa Kouvolassa sijaitseva kauppakeskus Valtari 1,3 miljoonalla eurolla.

Näiden kauppojen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 23 700 neliömetrillä. Yhtiö on myynyt yhteensä kuusi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011.

Kehityshankkeet

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

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä viisi kehityshanketta, joiden vuoksi noin 18 900 neliömetriä liiketilaa on pois kaupallisesta käytöstä. Kauden aikana ei valmistunut eikä käynnistetty merkittäviä uusia kehityshankkeita.

Meneillään olevat sekä vuonna 2011 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä vuoden 2011 vuosikertomuksen sivuilta 85–87.

Vuonna 2011 valmistuneet ja 31.3.2012 meneillään olleet kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen ja jälkeen, m ²	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.3.2012 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	52,8 ²⁾	52,6	valmis 2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 400	22,9	24,4 ³⁾	valmis 2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	6,3	valmis 2011
Myrrmanni	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5 ⁴⁾	6,5	valmis 2011
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 4 000	4,0	3,2	valmis 2011
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	16,9	11/2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 ⁵⁾	6/2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 000	7,6	2,5	11/2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 900	7,0	5,1	5/2012
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	0,5	12/2012

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

²⁾ SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

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

⁴⁾ Alkuperäistä investointiarviota korotettiin 1,7 milj. eurolla.

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

Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-maaliskuun lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2011 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 57,8 miljoonaa euroa (52,0 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 5,8 miljoonaa euroa eli 11,3 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 1,4 miljoonalla eurolla ja hankinnat 4,4 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2012 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2011 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 0,9 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko *Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti*.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin, kauppakeskuskohteiden korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrausasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Väliaikaiset vuokralennukset pysyivät samalla tasolla ja olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 782 (3 782) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 3,6 prosenttia 971 530 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan kasvu johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa sekä valmistuneista kehityshankkeista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika piteni 3,5 vuoteen (3,1 vuotta). Kes-

kimääräinen neliövuokra nousi 19,1 eurosta 20,5 euroon kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,5 prosenttiin (94,9 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,5 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	Q4/2011	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	77	80	-3,8		80
Vuokrattava pinta-ala, m ²	971 530	937 540	3,6		994 730
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	233,5	210,7	10,8		228,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,5	19,1	7,3		19,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	210	187	12,3	228	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	43 971	34 143	28,8	49 370	177 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	19,1	17,1	11,7	19,8	19,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	383	168	128,0	284	877
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	66 121	34 981	89,0	53 143	186 120
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	16,1	16,7	-3,6	17,2	18,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,5	94,9	-		95,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	3,1	12,9		3,4
Nettotuotto-% ³⁾	6,1	5,8	-		6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	5,9	-		6,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 0,3 miljoonaa euroa eli 1,4 prosenttia 19,6 miljoonasta eurosta 19,9 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,7 miljoonaa euroa johtuen alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista huolimatta nousseesta energian hinnasta. Talvi 2012 oli lämpimämpi kuin talvi 2011 ja sähkönkulutus on pienentynyt myös sisäisen kulujensäästöohjelman ansiosta.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Kulujen kasvu johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen korkeammista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 37,5 miljoonaa euroa (32,4 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 5,1 miljoonaa euroa eli 15,9 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Åkersberga Centrum kasvattivat nettovuokratuottoja 1,3 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 3,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,3 miljoonaa euroa eli 5,0 prosenttia johtuen kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta 7,4 prosenttia, kun taas

market ja myymälä -kiinteistöjen nettovuokratuotot laskivat 7,2 prosenttia. Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta positiivisesta kehityksestä Jakobsberg Centrumissa, Rocca al Maressa ja Isossa Omenassa. Vertailukelpoisten market ja myymälä -kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Kotkassa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöistä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,1 prosenttia (5,8 %).

Seuraavassa 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 62,2 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantaakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantaakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
Q1/2010	21,3	6,4	3,0	0,0	30,6	49,5
Hankinnat	0,0	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	0,4	0,2	-	-	0,7	1,1
Divestoinnit	0,0	-0,4	-	-	-0,5	-0,9
Vertailukelpoiset kohteet	-0,3	1,0	0,0	-	0,8	0,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	0,7	1,6
Q1/2011	21,4	7,9	3,0	0,0	32,4	52,0
Hankinnat	0,1	0,5	2,5	-	3,0	4,4
Kehityshankkeet	1,1	0,4	-0,3	-	1,3	1,4
Divestoinnit	-0,1	-0,3	-	-	-0,4	-0,8
Vertailukelpoiset kohteet	0,4	0,6	0,3	0,0	1,3	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Q1/2012	22,8	9,2	5,5	0,0	37,5	57,8

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 6,7 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa). Kulujen kasvu 1,2 miljoonalla eurolla eli 22,6 prosentilla johtui pääasiassa ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (0,5 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta keskimääräisestä henkilöstömäärästä ja korkeammista palkoista ja suorituspalkkioista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 134 (130) henkilöä, joista 88 oli Suomessa, 35 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 5,9 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto johtui kauppakeskuskohteiden arvonnoususta 8,9 miljoonalla eurolla, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden arvon lasku -3,0 miljoonalla eurolla. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 18,2 miljoonaa euroa (17,7 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä -12,3 miljoonaa euroa (-16,5 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2012 oli 6,4 prosenttia (31.12.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa jonkin verran korkeammista ylläpitokuluoletuksista.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 24,6 euroon/neliometri 23,9 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 1,5 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus). Vuoden 2011 vertailuluku sisältää myyntivoittoa 0,1 miljoonaa euroa kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä Suomessa.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 38,3 miljoonaa euroa (28,2 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta liikevoittoa laski hallinnon kulujen nousu.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) nousivat 2,3 miljoonaa euroa 16,1 miljoonaan euroon (13,8 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Korollinen velka kasvoi investointien seurauksena, joita rahoitettiin velalla. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko nousi vuoden 2011 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja oli 4,09 prosenttia (4,00 %) kasvun johtuessa pääosin kohonneista luottomarginaaleista. Korollisten velkojen painotettu keskiporko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski 4,04 prosenttiin (4,08 %) markkinakorkotason selvän laskun seurauksena.

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista oli 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

Tuloverot

Tuloverokulut olivat 2,9 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Tuloverokulujen kasvu johtui lähinnä laskennallisesta verokulusta 2,6 miljoonaa euroa ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuonna 2012 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista verrattuna 0,3 miljoonan euron laskennalliseen verokuluun johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista vastaavalla ajanjaksolla vuonna 2011.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 19,3 miljoonaa euroa (13,9 milj. euroa). Kasvu johtui lähinnä kasvaneesta liikevoitosta, mikä oli seurausta korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta katsauskauden voittoa laski rahoituskulujen nousu.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 547,8 miljoonaa euroa (2 386,2 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,0 prosenttia (64,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,8 prosenttia (28,3 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,2 prosenttia (7,0 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 25,7 miljoonalla eurolla vuoden 2011 lopusta (31.12.2011: 2 522,1 milj. euroa) 16,6 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 2,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 5,9 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 5,2 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 882,4 miljoonaa euroa (839,6 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 20,2 miljoonaa euroa vuoden 2011 (31.12.2011: 902,6 milj. euroa) lopusta pääasiassa maksettujen osinkojen ja pääoman palautusten takia. Toisaalta, omaa pääomaa kasvatti emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto 15,8 miljoonalla eurolla sekä korkojohdannais-sopimusten käyvän arvon muutos. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannais-sopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikutta-

vat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 4,5 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin vero vaikutus huomioituna (voittoa 13,0 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 3,18 euroon (31.12.2011: 3,25 euroa) ja omavaraisuusaste laski 35,9 prosenttiin (31.12.2011: 36,0 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 38,6 prosenttiin (39,0 %) johtuen osinkojen ja pääomanpalautuksen maksusta, jotka alensivat omaa pääomaa.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän osavuositiedon liitetiedosta 15: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 699,2 miljoonaa euroa (1 578,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 227,4 miljoonaa euroa (290,1 milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 340,8 miljoonaa euroa, joista 281,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 59,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 313,9 miljoonaa euroa (31.12.2011: 296,3 milj. euroa). Likviditeettiä lisäsivät sijoituskiinteistöjen myynneistä saadut varat.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 80,8 miljoonaa euroa ja olivat 1 499,8 miljoonaa euroa (1 419,1 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 506,0 miljoonaa euroa (1 426,2 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 59,8 miljoonaa euroa (36,7 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 446,2 miljoonaa euroa (1 389,5 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,8 vuotta (2,8 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika kasvoi ja oli 3,7 vuotta (3,4 vuotta).

Korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 2,0 (Q4/2011: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 84,1 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (79,2 %). Suojausaste nousi, koska Citycon solmi uusia korkosuojauksia. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 14,2 miljoonaa euroa (21,7 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta laski johtuen pääasiassa suuremmista maksetuista nettorahoituskuluista ja korkeammista maksetuista veroista, koska vertailukaudella 2011 saatiin veronpalautusta 5,5 miljoonaa euroa.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli 0,3 miljoonaa euroa (-21,0 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 16,1 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 16,3 miljoonan euron (2,0 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli -46,4 miljoonaa euroa (16,5 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui normaaleista lainojen lyhennyksistä ja uusien lainojen nostosta.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia. Suomen yksikkö on jaettu viiteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Vuokraus, Markkinointi, Kiinteistökehitys sekä Talous ja hallinto. Ruotsin yksikkö on jaettu kolmeen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen, Vuokraus ja Hankekehitys. Baltian yksikkö on jaettu kahteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen ja Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Maaliskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 22 kauppakeskusta ja 37 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 570 330 neliometriä (575 340 m²). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 142,5 miljoonaan euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 27 347 neliometriä (18 855 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi pääosin yhdestä uusitusta isosta ei-kaupallisesta vuokrasopimuksesta johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 34 307 neliometriä (28 641 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa kauppakeskus Valtarin myynnistä johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,8 eurosta/neliometri 21,7 euroon/neliometri lähinnä divestointien, valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,3 prosenttiin (93,8 %) vapaiden tilojen määrän pienennyttyä etenkin kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 96,3 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 25,0 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 22,8 miljoonaa euroa (21,4 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 1,4 miljoonalla eurolla eli 6,5 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Espoontori, kasvattivat nettovuokratuottoa 1,1 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 0,4 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,8 prosenttia (66,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,1 prosenttia (6,0 %).

Avainluvut, Suomi

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	Q4/2011	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	59	62	-4,8		60
Vuokrattava pinta-ala, m ²	570 330	575 340	-0,9		577 630
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	142,5	136,4	4,5		139,3
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,7	20,8	4,3		21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	107	96	11,5	130	470
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	27 347	18 855	45,0	39 033	137 118
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	19,3	19,0	1,6	18,9	20,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	152	119	27,7	139	477
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	34 307	28 641	19,8	39 227	138 435
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	18,3	17,4	5,2	17,1	19,4
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,3	93,8	-		94,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,6	2,9	24,1		3,5
Bruttovuokratuotot, Me	33,3	31,8	4,5	32,2	127,3
Liikevaihto, Me	34,7	32,9	5,4	33,5	132,5
Nettovuokratuotot, Me	22,8	21,4	6,5	23,2	90,5
Nettotuotto-% ³⁾	6,1	6,0	-		6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,3	6,2	-		6,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 553,2	1 543,8	0,6		1 547,4

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Maaliskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja viisi muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 287 800 neliometriä (291 400 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski kahden market-kiinteistön sekä asuntodivestointien myötä ja kasvoi kauppakeskus Högdalen Centrumin hankinnan myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,6 miljoonaan euroon pääosin edellä mainitun kiinteistöihankinnan myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 13 814 neliometriä (14 060 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi erityisesti kauppakeskus Liljeholmstorgetissa alkaneiden uusien vuokrasopimusten vuoksi. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 28 767 neliometriä (5 214 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi market- ja myymäläkohteiden divestointien vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 16,8 eurosta/neliometri 18,3 euroon/neliometri pääosin kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (kuten divestoinnit). Vuokrausaste laski 96,2 prosenttiin (96,3 %) market- ja myymäläkohteissa kasvaneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,2 miljoonaa euroa eli 15,4 prosenttia 9,2 miljoonaan euroon (7,9 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 1,2 miljoonaa euroa eli 15,2 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,6 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Jakobsberg Centrumin parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,4 prosenttia (24,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,5 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,6 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisesta sekä Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Avainluvut, Ruotsi

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	Q4/2011	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	14	15	-6,7		16
Vuokrattava pinta-ala, m ²	287 800	291 400	-1,2		303 700
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	63,6	59,9	6,2		62,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	18,3	16,8	8,9		17,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	93	77	20,8	91	276
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	13 814	14 060	-1,7	9 719	37 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	18,9	14,4	31,3	23,6	18,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	221	37	497,3	139	311
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	28 767	5 214	451,7	13 560	35 816
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	13,4	12,9	3,9	17,1	14,8
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,2	96,3	-		97,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,2	-3,1		2,9
Bruttovuokratuotot, Me	14,9	14,1	5,7	14,6	57,4
Liikevaihto, Me	15,8	14,9	5,8	15,4	60,1
Nettovuokratuotot, Me	9,2	7,9	15,4	8,6	35,4
Nettotuotto-% ³⁾	5,5	4,9	-		5,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,6	5,0	-		5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	709,1	674,8	5,1		697,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarin Vilnassa, Liettuassa. Maaliskuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 400 neliometriä (70 800 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 27,4 miljoonaa euroon pääasiassa vuonna 2011 ostetun kauppakeskus Kristiinen myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 17,0 eurosta/neliometri 20,9 euroon/neliometri kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja kauppakeskus Magistralin sulkemisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 810 neliometriä (1 228 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 3 047 neliometriä (1 126 m²). Alkaneiden ja päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen pääosin kodintarviketoimialan vuokrasopimuksista. Tyypillisesti kyseisen toimialan ja suurikokoisten tilojen neliövuokra on keskimääräistä neliövuokraa alhaisempi.

Vuokrausaste laski hieman 99,8 prosenttiin (99,9 %).

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 2,5 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 5,5 miljoonaa euroa (3,0 milj. euroa). Lisäksi Baltian vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 0,3 miljoonalla eurolla, eli 11,9 prosentilla, nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 14,8 prosenttia (9,3 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,1 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,7 prosenttiyksikköä. Nousu johtui sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

Avainluvut, Baltia

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	Q4/2011	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	4	3	33,3		4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	113 400	70 800	60,2		113 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	27,4	14,4	90,3		26,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,9	17,0	22,9		20,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	10	14	-28,6	7	36
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	2 810	1 228	128,8	618	2 882
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	17,7	18,3	-3,3	16,5	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	10	12	-16,7	6	89
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	3 047	1 126	170,7	356	11 869
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	17,6	16,0	10,0	29,3	14,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,8	99,9	-		100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,1	4,5	-8,9		4,2
Bruttovuokratuotot, Me	6,4	3,6	80,6	6,2	21,2
Liikevaihto, Me	7,3	4,1	77,2	7,1	24,5
Nettovuokratuotot, Me	5,5	3,0	84,0	5,5	18,4
Nettotuotto-% ³⁾	8,1	7,4	-		7,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,9	7,3	-		7,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	285,5	167,6	70,3		277,6

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiative:n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu takautuvasti lähinnä sähkönkulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Vuoden 2011 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 48–53.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksen mukaiselle rakentamiselle ja niiden toteutumisesta verrataan vuoden 2009 perustasoon. Vuoden 2012 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskustoissa keskimäärin tasolle 4,0 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelyssä vuoden 2012 kierrätysasteen tavoite on 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2012 tavoite on 22 prosenttia. Kiinteistökannassa tapahtuvien muutosten vuoksi pinta-ala tai kävijäkohtaisten ominaiskulutusten vertaaminen antaa selkeämmän kuvan kehityksestä, joten raportointi tulee jatkossa painottumaan niihin.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan 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 kustannussäästö tavoitteiden toteuttamiseksi. Katsauskauden aikana solmittiin sopimus neljään kohteeseen kolmivuotisesta energiansäästöohjelmasta, jossa pyritään investoinnein parantamaan kohteen energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulu- tustasoa. Jo aiemmin vastaavanlaista yhteistoimintamallia on sovellettu kauppakeskus Isossa Omenassa ja Myyrmannissa. Työ- ja elinkeinoministeriö myönsi edellä mainittujen kohteiden energiasäästötoimenpiteisiin energiatukea 25 prosenttia eli noin 224 000 euroa investointikustannuksista.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksestä. Yhtiön kauppakeskushankkeelle Martinlaakson Ostarille Vantaalla varmistui maaliskuussa kultatason LEED-sertifikaatti.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2012

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen varapuheenjohtaja Thom Wernink ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja, varatuomari Ari Keinänen. Kokoukseen osallistui 234 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 73,7 prosenttia.

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

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Roger Kempe, Kirsi Komi, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Jorma Sonninen, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uudeksi jäseneksi Bernd Knobloch toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Thom Wernink ei ollut enää käytettävissä uudelleentalintaan. Hallituksen jäsenten henkilötiedot ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkkiot säilyvät ennallaan ja että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajille 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen muille jäsenille 40 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Chaim Katzman valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Ronen Ashkenazi varapuheenjohtajaksi hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidettiin varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Lisäksi hallitus päätti valita seuraavat hallituksen jäsenet hallituksen valiokuntiin:

Tarkastusvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Nimitys- ja hallinnointivaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
Ariella Zochovitzky (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
Bernd Knobloch	Roger Kempe	Chaim Katzman	Bernd Knobloch
Kirsi Komi	Claes Ottosson	Roger Kempe	Dor J. Segal
Jorma Sonninen	Per-Håkan Westin	Claes Ottosson	Jorma Sonninen
	Ariella Zochovitzky	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Roger Kempe, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Jorma Sonninen ja Per-Håkan Westin riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana jatkaa KHT Tuija Korpelainen.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2012. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

Helsinki, 24. huhtikuuta 2012

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. EPRA:n tavoitteena on edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Osavuosikatsauksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2011 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	14,3	12,6	13,2 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,05	0,05	-0,3 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,54	3,70	-4,3 %	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	3,19	3,44	-7,2 %	3,29
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,4	6,2	3,3 %	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,5	6,4	0,2 %	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,5	5,1	-11,2 %	4,5

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösijoitusyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita eikä muita ei-operatiivisia eriä.

Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 1,7 miljoonaa euroa 14,3 miljoonaan euroon 12,6 miljoonasta eurosta vuoden 2011 vastaavana jaksona. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja se oli 0,05 euroa vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä verrattuna 0,05 euroon vuoden 2011 vastaavana jaksona. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi johtuen heinäkuussa 2011 toteutetusta osakeannista.

Me	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	15,8	11,2	40,8 %	13,0
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-5,9	-1,2	411,0 %	35,3
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,5	-0,1	-	-0,6
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,1	0,1	42,3 %	1,0
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-	-0,2	-	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-	-	0,5
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2,8	0,5	439,6 %	-2,2
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,1	2,3	36,8 %	6,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	14,3	12,6	13,2 %	53,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,05	0,05	-0,3 %	0,21

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Toisaalta taas, oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon. EPRA NNNAV:lla mitataan siis kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNNAV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,08 euroa 3,54 euroon (3,62 euroa 31.12.2011) johtuen pääasiassa osingoista ja pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,10 euroa 3,19 euroon (3,29 euroa 31.12.2011).

	31.3.2012			31.3.2011			31.12.2011		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	882,4	277 811	3,18	839,6	244 565	3,43	902,6	277 811	3,25
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	60,3	277 811	0,22	60,1	244 565	0,25	57,5	277 811	0,21
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	41,2	277 811	0,15	5,9	244 565	0,02	45,7	277 811	0,16
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	983,9	277 811	3,54	905,6	244 565	3,70	1 005,9	277 811	3,62
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-60,3	277 811	-0,22	-60,1	244 565	-0,25	-57,5	277 811	-0,21
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	3,3	277 811	0,01	0,8	244 565	0,00	11,4	277 811	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-41,2	277 811	-0,15	-5,9	244 565	-0,02	-45,7	277 811	-0,16
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	885,7	277 811	3,19	840,4	244 565	3,44	914,1	277 811	3,29

¹⁾ Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 92,91 % (99,13 %) ja joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 104,34 % (99,50 %) per 31.3.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.3.2012 oli 3,3 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot nousivat pääasiassa bruttovuokratuoton kasvusta johtuen. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosien 2012 ja 2011 ensimmäisten neljänneksien aikana eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	Q1/2012	Q1/2011	2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 541,9	2 378,9	2 515,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-572,2	-473,0	-559,6
Valmis kiinteistökanta	1 969,7	1 905,9	1 955,4
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	36,9	38,0	36,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 006,6	1 943,8	1 992,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	184,4	170,6	179,5
Kiinteistökannan hoitokulut	-56,5	-50,7	-56,6
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	127,9	119,9	122,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,6	5,2	2,5
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	129,5	125,1	125,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,4	6,2	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,5	6,4	6,3

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui pääasiassa kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	Q1/2012	Q1/2011	2011
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,1	10,4	9,8
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolla	223,9	205,1	219,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,5	5,1	4,5

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.3.2012

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Bruttovuokratuotto		54,6	49,5	10,3 %	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,2	2,5	29,6 %	11,1
Liikevaihto	3	57,8	52,0	11,3 %	217,1
Hoitokulut	4	19,9	19,6	1,6 %	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	0,0	-	1,2
Nettovuokratuotto		37,5	32,4	15,9 %	144,3
Hallinnon kulut		6,7	5,5	22,6 %	28,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	139,6 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		5,9	1,2	411,0 %	-35,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		1,5	0,1	-	0,6
Liikevoitto		38,3	28,2	36,0 %	81,8
Rahoituskulut (netto)		-16,1	-13,8	16,4 %	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen tappioista/ voitoista		0,0	0,1	-150,4 %	0,3
Voitto/tappio ennen veroja		22,2	14,4	53,8 %	19,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,3	-0,2	27,2 %	-0,9
Laskennalliset verot		-2,6	-0,3	-	2,5
Katsauskauden voitto/tappio		19,3	13,9	39,3 %	21,3
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		15,8	11,2	40,8 %	13,0
Määräysvallattomille omistajille		3,5	2,6	32,6 %	8,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	5	0,06	0,05	24,0 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,06	0,05	21,6 %	0,05
Muut laajan tuloksen erät					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		5,8	17,5	-67,2 %	-35,9
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-1,3	-4,6	-71,7 %	9,0
Ulkomaan toimintojen välitilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,7	0,2	250,7 %	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		5,2	13,2	-60,5 %	-26,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio		24,5	27,1	-9,4 %	-4,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		20,8	24,3	-14,5 %	-13,4
Määräysvallattomille omistajille		3,7	2,7	35,8 %	8,5

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 547,8	2 386,2	2 522,1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä		0,6	0,4	0,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,1	2,7	2,9
Laskennalliset verosaamiset		13,2	1,2	14,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,1	11,2	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 564,7	2 401,7	2 540,1
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	0,1	-	12,7
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	-	-	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		19,9	32,9	33,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	59,8	36,7	91,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		79,7	69,6	125,0
Varat yhteensä		2 644,5	2 471,3	2 677,7
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-41,2	-5,9	-45,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	243,1	174,3	273,7
Kertyneet voittovarot	10	289,8	280,4	284,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		882,4	839,6	902,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		62,9	53,4	59,2
Oma pääoma yhteensä		945,3	893,0	961,8
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	11	1 359,8	1 210,1	1 339,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	49,7	15,3	54,4
Laskennalliset verovelat		62,4	62,9	59,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 471,9	1 288,2	1 453,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	11	140,1	209,0	208,4
Johdannaissopimukset	9	-	1,7	0,6
Ostovelat ja muut velat		87,3	79,4	53,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		227,4	290,1	262,2
Velat yhteensä		1 699,2	1 578,3	1 715,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 644,5	2 471,3	2 677,7

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2012	Q1/2011	2011
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen veroja		22,2	14,4	19,7
Oikaisut voittoon ennen veroja		9,5	12,7	98,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		31,7	27,1	118,6
Käyttöpääoman muutos		0,6	2,6	1,6
Liiketoiminnan rahavirta		32,3	29,7	120,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-13,4	-11,6	-60,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,3	0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-4,7	-1,9	-1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,3	5,5	7,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		14,2	21,7	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-	-	-33,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-	-105,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-16,1	-23,0	-82,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	16,3	2,0	18,6
Investointien nettorahavirta		0,3	-21,0	-203,0
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		-	-	0,4
Maksullinen osakeanti		-	-	98,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	25,9	8,6	160,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-48,4	-7,6	-100,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	50,9	64,7	594,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-74,7	-49,1	-511,8
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-	-	-34,3
Rahoituksen nettorahavirta		-46,4	16,5	208,5
Rahavarojen muutos		-31,9	17,2	71,6
Rahavarat katsauskauden alussa	8	91,3	19,5	19,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,3	0,0	0,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	59,8	36,7	91,3

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntorot	Kertyneet voittovarat			
Oma pääoma 1.1.2011	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio			13,0		0,1	11,2	24,3	2,7	27,1
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2011	259,6	131,1	-5,9	174,3	-8,1	288,5	839,6	53,4	893,0
Oma pääoma 1.1.2012	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			4,5		0,5	15,8	20,8	3,7	24,5
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
Oma pääoma 31.3.2012	259,6	131,1	-41,2	243,1	-7,3	297,1	882,4	62,9	945,3

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 24.4.2012.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2012 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset-standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2011 konsernitilinpäätöksen liitetiedoista liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista".

3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Liikevaihto				
Suomi	34,7	32,9	5,4 %	132,5
Ruotsi	15,8	14,9	5,8 %	60,1
Baltia	7,3	4,1	77,2 %	24,5
Yhteensä	57,8	52,0	11,3 %	217,1
Nettovuokratuotto				
Suomi	22,8	21,4	6,5 %	90,5
Ruotsi	9,2	7,9	15,4 %	35,4
Baltia	5,5	3,0	84,0 %	18,4
Muut	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	37,5	32,4	15,9 %	144,3
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)				
Suomi	20,9	19,7	5,6 %	83,2
Ruotsi	7,8	6,8	13,6 %	30,4
Baltia	5,3	2,8	89,3 %	17,1
Muut	-3,0	-2,4	23,5 %	-13,4
Yhteensä	31,0	27,0	14,8 %	117,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi	-2,3	0,6	-	-40,4
Ruotsi	3,3	-0,9	-	1,7
Baltia	5,0	1,4	255,4 %	3,4
Yhteensä	5,9	1,2	411,0 %	-35,3
Liikevoitto/-tappio				
Suomi	17,7	20,5	-13,5 %	42,3
Ruotsi	13,3	5,9	125,9 %	32,4
Baltia	10,3	4,2	144,5 %	20,5
Muut	-3,0	-2,4	23,5 %	-13,4
Yhteensä	38,3	28,2	36,0 %	81,8

Me	31.3.2012	31.3.2011	Muutos-%	31.12.2011
Varat				
Suomi	1 563,0	1 549,3	0,9 %	1 558,0
Ruotsi	717,5	694,5	3,3 %	731,3
Baltia	287,0	168,5	70,3 %	278,6
Muut	77,0	59,0	30,5 %	109,8
Yhteensä	2 644,5	2 471,3	7,0 %	2 677,7

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

4. Hoitokulut

Me	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Lämmitys ja sähkö	7,7	7,7	-0,1 %	24,2
Ylläpito	6,4	6,0	7,2 %	23,3
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,4	0,3	16,0 %	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,2	19,7 %	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,6	-14,8 %	2,3
Markkinointikulut	1,1	1,1	1,7 %	5,6
Kiinteistövuokaukset	0,2	0,2	2,7 %	0,5
Kiinteistöverot	1,6	1,6	-1,0 %	6,4
Korjauskulut	2,0	2,0	-2,7 %	7,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,0	-	-0,1
Yhteensä	19,9	19,6	1,6 %	71,6

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä (vuonna 2011 kaksi kiinteistöä), hoitokulua niistä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	15,8	11,2	40,8 %	13,0
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8
Osakekohtainen tulos, euroa	0,06	0,05	24,0 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	15,8	11,2	40,8 %	13,0
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me ¹⁾	1,0	1,0	-5,2 %	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	16,8	12,2	37,0 %	13,0
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl ¹⁾	17,0	17,0	-	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	0,1	-77,1 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	294,8	261,6	12,7 %	259,9
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,06	0,05	21,6 %	0,05

¹⁾ Potentiaalisia VVK:n vaihdoista syntyviä uusia osakkeita ja VVK:n kuluja vähennettynä verovaiikutuksella ei oteta huomioon vuoden 2011 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska näin osakekohtainen tulos olisi pienempi kuin laimennettu osakekohtainen tulos. Optioiden sekä osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus on huomioitu laimennettua osakekohtaista tulosta laskettaessa.

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.3.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermymntan Centrum Ruotsissa ja Magistral Virossa. 31.3.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Centrum Ruotsissa.

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

Me		31.3.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	-	0,0	0,0	
Investoinnit	9,9	6,4	16,2	
Myynnit	-	-2,0	-2,0	
Aktivoidut korot	0,2	0,2	0,4	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,4	12,8	18,2	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,3	-12,0	-12,3	
Valuuttakurssiero	0,1	5,1	5,2	
Siirrot erien välillä	-	-0,1	-0,1	
Katsauskauden lopussa	541,7	2 006,1	2 547,8	

Me		31.3.2011		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7	
Hankinnat	0,0	2,0	2,0	
Investoinnit	9,1	3,1	12,1	
Myynnit	-	-0,4	-0,4	
Aktivoidut korot	1,0	0,2	1,1	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,3	16,4	17,7	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-15,3	-16,5	
Valuuttakurssiero	0,3	2,2	2,4	
Siirrot erien välillä	-	-	-	
Katsauskauden lopussa	336,5	2 049,7	2 386,2	

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m²)		
	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Suomi	6,3	6,4	6,3	25,6	24,2	24,4
Ruotsi	5,9	6,0	5,9	24,0	24,1	23,6
Baltia	8,0	8,0	8,0	20,8	19,7	20,8
Keskimäärin	6,4	6,4	6,4	24,6	23,9	23,8

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2012 Suomessa sijaitsevasta Kiinteistö Oy Valtakatu 5-7:stä, jonka kaupan arvioidaan toteutuvan kesäkuussa 2012. 31.12.2011 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöstä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kaupat toteutuivat tammikuussa ja maaliskuussa 2012.

Me	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Katsauskauden alussa	12,7	1,5	1,5
Myynnit	-12,8	-1,5	-1,5
Valuuttakurssiero	0,1	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,1	-	12,7
Katsauskauden lopussa	0,1	-	12,7

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Käteinen raha ja pankkitilit	59,8	35,6	91,3
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,0	1,1	0,1
Yhteensä	59,8	36,7	91,3

9. Johdannaisopimukset

Me	31.3.2012		31.3.2011		31.12.2011	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	40,0	-1,7	30,0	-0,5
1-2 vuotta	-	-	30,0	-0,4	28,2	-1,3
2-3 vuotta	153,1	-4,9	161,2	-6,7	152,5	-5,7
3-4 vuotta	213,9	-7,4	202,3	-2,2	173,9	-6,6
4-5 vuotta	252,6	-13,4	163,0	4,0	257,1	-15,0
yli 5 vuotta	389,5	-23,4	274,7	5,7	363,8	-25,4
Yhteensä	1 009,1	-49,1	871,1	-1,3	1 005,4	-54,4
Valuuttajohdannaisopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	3,9	0,0	20,8	0,3
Kaikki yhteensä	1 009,1	-49,1	875,1	-1,3	1 026,3	-54,1

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,0 miljoonaa euroa (tappio 1,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 009,1 miljoonaa euroa (871,1 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 4,5 miljoonaa euroa (13,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 21.3.2012 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2011 osingoksi 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2010) ja 0,11 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa tilikaudelta 2010).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2011 oli 41,7 miljoonaa euroa (34,2 milj. euroa tilikaudelta 2010) ja se maksettiin 4.4.2012.

11. Lainat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 1,2 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Muut pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut rahavirtalaskelmassa liittyvät luottolimiittisopimusten ja uusien pitkäaikaisten lainojen nostoihin ja takaisinmaksuihin.

12. Vastuositoumukset

Me	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,1	37,0	35,9
Pankkitakaukset	45,9	42,7	39,2
Ostositoumukset	28,9	22,4	20,4

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 28,9 miljoonaa euroa (22,4 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2012 oli 48,0 prosenttia (31.3.2011: 47,3 %). Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuosina 2012 ja 2011, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa 31.3.2012 (71,3 milj. euroa 31.3.2011) ja sen tasearvo oli 68,6 miljoonaa euroa 31.3.2012 (66,7 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaan 58,9 prosenttia (58,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 40,4 miljoonaa euroa (39,3 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.3.2012. Yhteensä 1,2 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta kuului Gazit-Globe Ltd:lle 31.3.2012.

Palvelujen ostot

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

14. Tunnuslukuja

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Liikevoitto, Me	38,3	28,2	36,0 %	81,8
% liikevaihdosta	66,3 %	54,2 %	22,3 %	37,7 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	22,2	14,4	53,8 %	19,7
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,06	0,05	21,6 %	0,05
Oma pääoma/osake, euroa	3,18	3,43	-7,5 %	3,25
Nettovelkaantumisaste, %	152,3	154,8	-1,6 %	151,4
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 446,2	1 389,5	4,1 %	1 463,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa	134	130	3,1 %	136

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2011 tilinpäätöksestä.

15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 5 741 (4 476) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 225,5 miljoonaa (212,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 81,2 prosenttia (86,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1/2012	Q1/2011	Muutos-%	2011
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa				
Alin kurssi	2,22	3,02	-26,5 %	2,02
Ylin kurssi	2,71	3,33	-18,6 %	3,41
Keskikurssi	2,50	3,16	-20,9 %	2,77
Päätöskurssi	2,51	3,23	-22,3 %	2,31
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	697,3	789,9	-11,7 %	641,7
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	25,1	24,2	3,7 %	97,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	62,8	76,6	-18,0 %	270,7
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	244,6
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	277,8

Yhtiön osakepääomassa ja osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

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

Varsinainen yhtiökokous 2012 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

Optio-oikeudet 2011

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet on merkitty tunnuksilla 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 2,6 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Katsauskauden loppuun mennessä vuoden 2011 optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 6 460 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A–D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A–D(II) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 190 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A–D(III) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 020 000 kappaletta.

Osakkeen merkintähinta

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta
2011A–D(I)	3,17
2011A–D(II)	3,31
2011A–D(III)	2,63

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

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

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

Vuoden 2011 optio-ohjelmaa on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2011 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Taloudellinen raportointi vuonna 2012

Citycon julkistaa vielä kaksi osavuosisikatsausta tilikaudella 2012. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-6/2012 keskiviikkona 11.7.2012 noin klo 9.00 ja

1-9/2012 keskiviikkona 10.10.2012 noin klo 9.00.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja

Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760

marcel.kokkeel@citycon.fi

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-31.3.2012 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2012, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2012 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 24. huhtikuuta 2012

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT